



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

*Razmatranje prijedloga i donošenje
Odluke o prodaji nekretnina*

Izjestitelji:

*Anica Milković Grbac, dipl.inž.arh.,
Pročelnica UO za gospodarenje prostorom*

*Denis Jerman, dipl. iur.,
Viši savjetnik za imovinsko – pravne poslove*



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/26-01/38
URBROJ: 2163-3-04/01-26-3
Buzet, 29. travnja 2026.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje-**

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

Molimo Naslov da proslijedi Gradskom Vijeću na donošenje Odluku kojom će se raspisati prodaja nekretnina s obzirom da procjena istih dobivena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ., prelazi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Ovaj Odjel iz tog razloga predlaže da se donese Odluka o prodaji nekretnina kako bi se realizirala prodaja istih, a po donošenju Odluke spreman objaviti natječaj za prodaju nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda, a sa Odlukom je upoznato i Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta te Vijeća Mjesnih odbora na čijem se području nekretnine nalaze.

Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno gore iznesenom traži od Gradskog vijeća grada Buzeta nakon provedene rasprave donese navedenu Odluku s obzirom da je ono nadležno za navedeno.

PROČELNICA
Anica Milković Grbac dipl. ing. arh.

Privitak:

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/26-01/38
URBROJ: 2163-3-04/01-26-4
Buzet, 29. travnja 2025.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA
- ovdje -**

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

Poštovani,

U privitku vam dostavljamo na razmatranje i donošenje Odluku o prodaji nekretnina s obzirom da procjena istih dobivena 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 Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh. Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje prostorom i Denis Jerman, Viši savjetnik za imovinsko pravne poslove.

GRADONAČELNIK
Damir Kajin

Privitak:

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

Na temelju članka 35. stavka 2. i 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, 152/14, 81/15 i 94/17), na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21 i 10/21) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20), Gradsko Vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj _____ 2026., donosi slijedeću

ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Grad Buzet pristupa prodaji putem natjecanja slijedećih nekretnina:

1. K.O. BUZET – STARI GRAD

- 1.1. 1/3 dijelova k.č. 2124, kuća, ukupne površine 73 m², u naravi etažno vlasništvo (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupne površine 55 m², upisan u z.k.ul. br 3678, početna cijena ove nekretnine iznosi **86.000,00 eura**;
- 1.2. 5/100 dijelova k.č. 2041, stambena zgrada, ukupne površine 582 m², u naravi etažno vlasništvo (E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na stambenom prostoru STAN „H“ – na prvom katu zgrade, ukupne površine 34,02 m², kojeg čine tri prostorije oznake H1 – kuhinja površine 17,22 m², H2 – soba površine 13,37 m² i H3 – WC površine 3,43 m², upisan u z.k.ul. br 6605, početna cijena ove nekretnine iznosi **42.000,00 eura**.
- 1.3. k.č. 1239, Pod klančić, oranica 7.739 m², upisana u z.k.ul. br 5513, početna cijena ove nekretnine iznosi **57.200,00 eura**;
- 1.4. k.č. 1242/1, Pod klančić, oranica, 6.154 m², upisana u z.k.ul. br 5170, početna cijena ove nekretnine iznosi **361.000,00 eura**.

2. K.O. BUZET

- 2.1. k.č. 2544/1, Mala Huba, livada, ukupne površine 8.984 m², upisana u z.k.ul. br 7931, početna cijena ove nekretnine iznosi **290.000,00 eura**;
- 2.2. k.č. 2544/21, Mala Huba, livada, ukupne površine 2.445 m², upisana u z.k.ul. br 10263, početna cijena ove nekretnine iznosi **82.300,00 eura**;
- 2.3. k.č. 2544/22, Mala Huba, livada, ukupne površine 1.925 m², upisana u z.k.ul. br 10263, početna cijena ove nekretnine iznosi **64.600,00 eura**;
- 2.4. k.č. 2544/2, Mala Huba, livada, ukupne površine 1.862 m², upisana u z.k.ul. br 9543, početna cijena ove nekretnine iznosi **65.300,00 eura**;
- 2.5. k.č. 2544/9, Mala Huba, livada, ukupne površine 4.000 m², upisana u z.k.ul. br 9543, početna cijena ove nekretnine iznosi **151.000,00 eura** i
- 2.6. k.č. 2544/14, Tončevica, oranica, ukupne površine 2.960 m², upisana u z.k.ul. br 9401, početna cijena ove nekretnine iznosi **67.000,00 eura**.

3. K.O. HUM

- 3.1. k.č. 41/3 zgr., kuća Hum, ukupne površine 44 m², upisana u z.k.ul. br 3461, početna cijena ove nekretnine iznosi **74.000,00 eura**.

Članak 2.

Nekretnine navedene u članku 1. prodaju se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta.

Članak 3.

Ovlašćuje se Upravni odjel za gospodarenje prostorom da izvrši prodaju u skladu sa odredbama gore citiranih Odluka, a sve sukladno evidenciji i planu raspolaganja nekretninama Grada Buzeta.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: _____
URBROJ: 2163-3-01/01-26-____
Buzet, __. svibnja 2026.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA
PREDSJEDNIK
Damir Blažević

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Temeljem članka 35. stavka 2. i 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, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne Novine“ broj: 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12, 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21. i 10/21) i članka 6. Odluke o gospodarenja 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 NJEGOVIM DONOŠENJEM

Temeljem dobivenih procjena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. procjembenim elaboratima od 4., 9. i 14. prosinca 2024. godine te 27. travnja 2026. godine, Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20), koji glasi „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 iznosi na koji su nekretnine procijenjene prelaze iznos od **38.300,32 €** koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini valjalo je učiniti navedeno, a sve sukladno evidenciji i planu raspolaganja nekretninama Grada Buzeta.

O zahtjevima za kupnju predmetnih nekretnina su obaviješteni i Mjesni odbori na području kojih se nekretnine nalaze te se Mjesni odbori (u starom i novom sazivu) nisu usprotivili njihovoj prodaji.

O dijelu prijedloga navedene Odluci raspravljalo je Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta kao savjetodavno tijelo gradonačelnika, koje je istu razmatralo na 9. sjednici Povjerenstva, te je donijelo slijedeći zaključak: „Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta većinom glasova ne daje suglasnost za prodaju nekretnine navedene pod rednim brojem 1.1. iz razloga što je navedena nekretnina u statusu da ne zahtijevaju znatna ulaganja i pogodna je za zakup, a njezinom prodajom, smatra većina članova s obzirom da se nalaze na atraktivnim lokacijama Grad Buzet gubi prostor koji bio jednog dana mogli zatrebati za određene aktivnosti od javnog značaja, te prihvaćaju da se ista uputi u daljnju proceduru jer je ovo povjerenstvo savjetodavno tijelo oformljeno od strane gradonačelnika Grada Buzeta, ali da se pritom napomene da ovo Povjerenstvo nije suglasno s prodajom poslovnog prostora u starom Gradu Buzetu te da se ta napomena stavi u materijale prilikom upućivanja prijedloga Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Buzeta na donošenje Gradskom vijeću Grada Buzeta“.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

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

PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.

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

Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20

Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

**NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR - 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-3) / k.č. 2124 k.o. Buzet - St. Grad /**

**LOKACIJA : BUZET, ŠETALIŠTE VLADIMIRA GORTANA 1
- K.Č. 2124 K.O. BUZET – STARI GRAD -**

ELABORAT BROJ: 2024-12-10-01

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU**



**PROCJEMBENI E L A B O R A T
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA -
POVRŠINE 55 M² U PRIZEMLJU STAMBENO - POSLOVNE
ZGRADE NA K.Č. 2124 K.O. BUZET – STARI GRAD
/ 3. SUVLASNIČKI DIO: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -3) /**

U Buzetu, 04. prosinca 2024. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ

Datum: 2024.12.14
11:13:35 +01'00'

Elaborat 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 i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 184/20.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 7.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Podaci o naručitelju	str. 12.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 12.
11.	Osnovica za vrednovanje	str. 14.
12.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 14.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 14.
14.	Opis nekretnine - zgrade i poslovnog prostora	str. 14.
15.	Opis zgrade	str. 14.
16.	Opis poslovnog prostora	str. 15.
17.	Energetski certifikat	str. 15.
18.	Ostali atributi nekretnine- regionalni položaj , infrastruktura i sl.	str. 15.
19.	Upravno pravno stanje - planski status nekretnine (čestice)	str. 17.
20.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 17.
21.	Razvojno stanje grada – naselja	str. 17.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
23.	Sadašnje korištenje, najam i razvojni potencijal	str. 17.
22.	Zajednički dijelovi nekretnine	str. 18.
21.	Pravo na posebno korištenje	str. 18.
22.	Opći dojam	str. 18.
23.	Razvojni potencijal i mogući način korištenja poslovnog prostora	str. 18.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 18.
25.	Odabir metode procjene	str. 19.
26.	Podaci za procjenu poslovnog prostora	str. 20.
27.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 21.
28.	Pristup procjeni	str. 23.
29.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 24.
30.	Procjena poslovnog prostora	str. 25.
31.	Zaključak u pogledu jedinične tržišne vrijednost nekretnine	str. 28.
32.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 28.
33.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - p. prostora	str. 28.
34.	Izjava vještaka	str. 29.
35.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 29.
36.	Napomena	str. 29.
37.	Prilozi	str. 30.
38.	Foto elaborat zgrade i poslovnog prostora	str. 31.
39.	Izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 300 za k.o. Buzet – Stari grad – 3. Suv. dio	str. 34.
40.	Preslika posjedovnog lista broj 1926 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 35.
41.	Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad	str. 36.
42.	Zadatak vještačenja	str. 37.

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- 184/20

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: Su-21/09

Županijski sud u Puli

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. POSLOVNI PROSTOR – 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) sa kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 55 m² u prizemlju stambeno - poslovne zgrade sagrađene na k. č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade – kuća, Šetalište V. Gortana 1 i Joakima Rakovca 1, u površini od 73 m²,

smješten na području grada Buzeta u zgradi sagrađenoj na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora na dan 04. prosinca 2024. 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) 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 i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

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

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 04. studenog 2024. godine u prisutnosti zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost poslovnog prostora,
- vrijednost poslovnog prostora kao da je dostupan za korištenje 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 - poslovnog prostora, za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 04. prosinca 2024. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.	POSLOVNI PROSTOR – 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) sa kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 55 m² u prizemlju stambeno - poslovne zgrade sagrađene na k. č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade – kuća, Šetalište V. Gortana 1 i Joakima Rakovca 1, u površini od 73 m²		86.000,00 €
1.	Lokacija nekretnine		
1.1.	Županija	Istarska županija	
1.2.	Grad/ Općina	Grad Buzet	
1.3.	Naselje/ ulica	Buzet, Šetalište V. Gortana 1 i Joakima Rakovca 1	
2.	Predmet procjene	Poslovni prostor ukupne površine 55 m ² po etažnom elaboratu	
2.1.	Zemljišno knjižni vlasnik:	GRAD BUZET	
2.2.	Posjednik prema katastarskom operatu	GRAD BUZET	
3.	Zgrada	Stambeno - poslovna, katnosti P+2K etaža	
3.1.	Pravni status	Zakonita zgrada i poslovni prostor Zgrada je etažirana	

UKUPNO:	86.000,00 €

86.000,00 €
- 1.563,64 €/m² površine poslovnog prostora -

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 04. prosinca 2024. godine

Elaborat 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



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, Ubrroj: 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
12:00:00

Adriana Labinjan Skok
Predsjednica suda

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 izvorik 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 molbu 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 pravosuda 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 pravosuda i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

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- 184/20

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: Su-21/09

Županijski sud u Puli

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izrade PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. POSLOVNI PROSTOR – 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) sa kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 55 m² u prizemlju stambeno - poslovne zgrade sagrađene na k. č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade – kuća, Šetalište V. Gortana 1 i Joakima Rakovca 1, u površini od 73 m²,

smještenog na području grada Buzeta u zgradi sagrađenoj na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad prema stanju poslovnog prostora u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.

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

Prihvativši se vještačenja dana 04. studenog 2024. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. OPĆI PODACI

1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:

- POSLOVNI PROSTOR – 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) sa kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 55 m² u prizemlju stambeno - poslovne zgrade sagrađene na k. č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade – kuća, Šetalište V. Gortana 1 i Joakima Rakovca 1, u površini od 73 m².

Adresa zgrade u kojoj se nalaze nekretnine za koje se radi ovaj elaborat:

- Buzet, Šetalište V. Gortana 1 i Joakima Rakovca 1

Zadatak

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

Katastarska općina, katastarska četica i zk. ul. predmeta procjene:

Katastarska općina

Buzet – Stari grad

Katastarska čestica

2124

Zemljišnoknjižni uložak	300
Suvlasnički dio	3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E – 3)
Vlasnik	GRAD BUZET , OIB: 77489969256, II Istarske brigade 11, 52 420 Buzet

Po pisanom dijelu katastarskog opereta

Katastarska općina	Buzet – Stari grad
Katastarska čestica	2124
Posjedovni list	1926
Posjednik:	GRAD BUZET , OIB: 77489969256, II Istarske brigade 11, 52 420 Buzet u 1 / 3 dijela.

Podaci iz zemljišne knjige (gruntovno stanje):

POSLOVNI PROSTOR - 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) sa kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 55 m² u prizemlju stambeno - poslovne zgrade sagrađene na k. č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade – kuća, Šetalište V. Gortana I i Joakima Rakovca I, u površini od 73 m², dolazi upisan u zk. ul. 300 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Stana služba u Buzetu.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za poslovni prostor 3. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) na dan vrednovanja nije bilo zabilješki.

Nekretnina se procjenjuje prema podacima sa javno dostupnih portala, dokumentaciji koju je vještaku stavio na raspolaganje zz naručitelja te očevidom utvrđenim podacima.

Naručitelj je vještaku predočio:

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Prijepis posjedovnog list
3. Izvod iz katastarskog plana

POSLOVNI PROSTOR u prizemlju poslovno – stambene zgrade sagrađene na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad, ukupne površine 55 m² na dan očevida zatečen je u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju te u funkciji trgovine.

Rekonstrukcija poslovnog prostora:

Rekonstrukcija poslovnog prostora nije utvrđivana.

Vlasništvo:

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na procjenjivanim poslovnim prostorom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu poslovnog prostora date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjavi zz naručitelja elaborata odnosno procjene.

Teretni list:

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za poslovni prostor na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na njegovu tržišnu vrijednost.

Podaci iz katastra zemljišta:

Na kopiji katastarskog plana koju je zz naručitelja pribavio i dostavio vještaku čestica na kojoj je sagrađena zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku 2124 k.o. Buzet – Stari grad i naznaku kulture – Kuća, Šetalište V. Gortana I i Joakima Rakovca u površini od 73 m².

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1926 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom Kuća, Stari grad u površini od 73 m².

Posjed:

Nije utvrđivan.

Kopija katastarskog plana:

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija, zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat je uknjižena i prikazana, oblikom i katastarskim brojem.

1.2. Podaci o naručitelju

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

Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: 24R000118 od 29.10.2024. godine

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:

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

Dan vrednovanja: 04. prosinca 2024. godine.

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

Dan kakvoće: Dan očevida 04. studenog 2024. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 04. prosinca 2024. godine

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

Dan obilaska nekretnine: 04. studenog 2024. godine.

Opseg obilaska nekretnine:

Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled stambeno – poslovnog objekta te poslovnog prostora koji je predmetom procjene.

Sudionici u obilasku.

Zz naručitelja osobno.

Korišteni dokumenti :

Zz naručitelja je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predočio dokumentaciju navedenu u ranijem dijelu ovog elaborata.

Upravno pravno stanje – status zatečene zgrade na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad

Zgrada na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad uknjižena je bez zabilješke da ima uporabnu dozvolu.

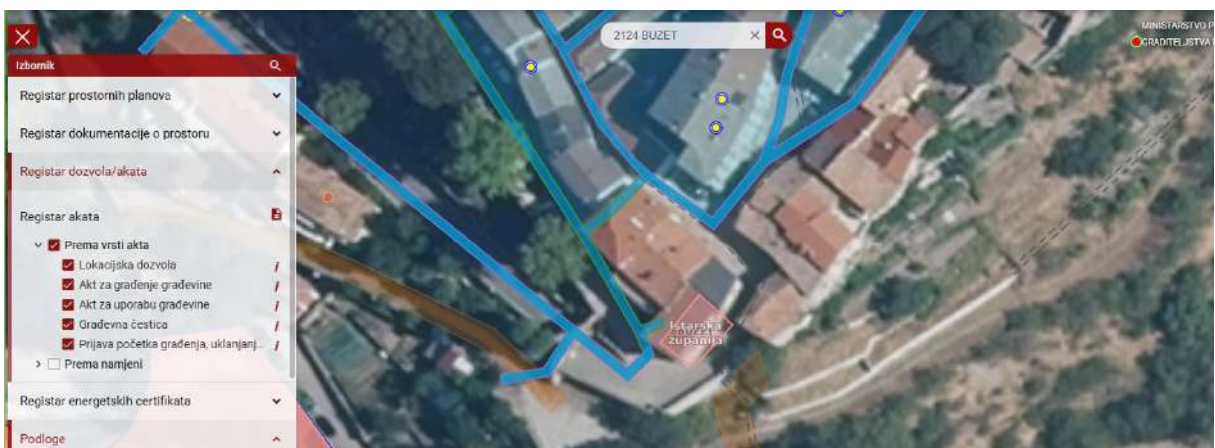
Ortofoto položaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

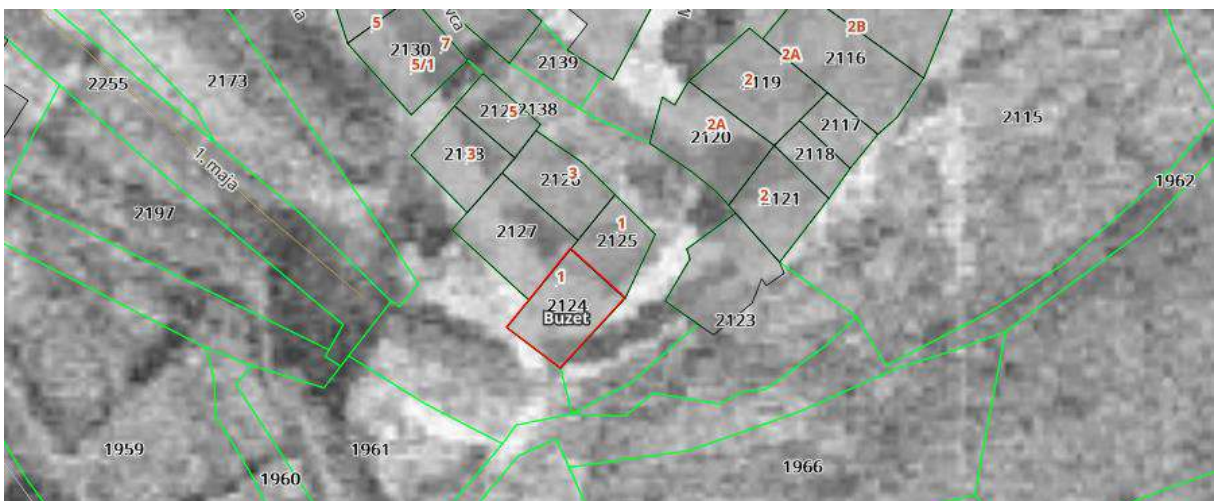
K.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad – sadašnje stanje



Registar akata za građenje i uporabnih dozvola, Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



Zgrada na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad - stanje 15.02.1968. godine.



Napomena

Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) podloga je na kojoj se evidentiraju akti izdani u sustavu eDozvole na temelju odrednica Zakona o gradnji , NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19., i Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, izdani nakon 01.01.2014. godine, kao i skenirani dokumenti izdani i evidentirani do tog datuma.

Sukladno utvrđenom za zaključiti je:

- da je zgrada postojeća - zakonita u smislu članka 3. stavak. 1. točka 23. Zakona o gradnji, NN 153/13 i 20/17, 39/19 i 125/19. ,
- da je namjena procjenjivanog poslovnog prostora kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Buzeta.

Suradnici na izradi ovog izvještaja:
Nitko.

1.4. Osnovica za vrednovanje:

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

1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijedeće:

1.5.1. 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 i 155/23,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23,
- 6) Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, S.n.G.B. broj 01/01, 02/13, 01/18 i 6/23,
- 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.

1.5.2. literature:

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

1.6. Osnova za vrednovanje:

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

1. Uredba 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.

2. Opis nekretnine

2.1. Opis zgrade na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad

Gradevina je dvokatnica sagrađena masivnim načinom gradnje korištenjem kamena, betona, armiranog betona, opeke i glinenih blokova za zidanje nosivih zidova, drveta za međukatne i krovnu konstrukciju sukladno vremenu izgradnje početkom prošlog stoljeća.

Tijekom vremena zgrada je uredno održavana u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

Konstruktivni sistem zgrade čini klasičnim načinom zidan sklop nosivih zidova na koje se oslanjaju međukatne, stropne i krovna konstrukcija zgrade.

Zgrada nema lift.

Zidovi zgrade su zidani, obostrano žbukani i bojani odnosno u sanitarnim prostorijama i kuhinjama obloženi keramičkim pločicama.

Pročelje zgrade obrađeno je klasičnom žbukom, obojano.

Pregradni nenosivi zidovi zgrade građeni su opekom NF, zvučno izolirani a u mokrim čvorovima – sanitarijama izvedeni su od opeke d = 12 cm, ožbukani i obrađeni keramičkim pločicama.

U ponekim prostorima izvedeni su od gipskartonskih ploča.

Podovi zgrade su završno obrađeni keramičkim pločicama, parketom i laminatom.

Unutarnje stubište izvedeno je sa gazištima obrađenih kamenim pločama.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su vanstandardnom drvenom stolarijom

Zaštita od insolacije i atmosferilija na prozorima i balkonskim vratima izvedena je griljama.

Zgrada ima standardne instalacije struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode, kanalizacije i TK instalacije.

Krov

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je kao višestrešna.

Namjena

Prema zatečenom na dan očevida zgrada je stambeno poslovne namjene.

Uređenje okoliša

Zgrada u cijelosti pokriva okućnicu – zemljište na kojemu je izgrađena, neizgrađenog dijela okućnice nema.

2.2. Opis poslovnog prostora -

U trenutku očevida poslovni prostor koji je predmetom procjene zatečen je uređen za obavljanje administrativnih, trgovačkih i drugih poslova naručitelja kao registriranog obrtnika.

Prostor je prosječnog uređenja što podrazumijeva podove obložene brodskim podom te keramičkim pločicama u sporednim prostorijama, ožbukane i obojane zidove i stropove svih prostorija osim u WC - u gdje su zidovi obloženi keramičkim pločicama, unutrašnju i vanjsku drvenu stolariju te podžbukni standardni razvod svih instalacija.

Visina prostorija poslovnog prostora kreće se od 235 (WC) do 260 cm.

Opći dojam poslovnog prostora.

Opći dojam poslovnog prostora je izuzetno dobar.

Poslovni prostor:

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Oznaka prostorije u etažnom elaboratu
Bro.	Naziv	m ²	m ¹		Prilog 1. Pravilnika	m ³

1.	Prizemlje	55,00	2,35 – 2,60	-	55,00	

Energetski certifikat

Za poslovni prostor zakonski zastupnik naručitelja vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Međutim obzirom na stanje i vrijeme izgradnje stambeno – poslovne zgrade pretpostavka ovog elaborata je da zgrada i poslovni prostor imaju srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada, stan, garaža ili poslovni prostor prodaju u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

2.3. Regionalni položaj naselja – grada

Regionalni položaj grada:

Regionalni položaj Buzeta je dobar.

Veći gradovi:

Podjednako udaljeni.

Prilazne ceste:

Dobre

Željeznička postaja:

Buzet, zračna udaljena cca 3 km.

Autobusni kolodvor

Buzet, zračna udaljena cca 0,60 km

Zračna luka:

Zračna luka Rijeka, zračna udaljena cca 50 km i Pula- zračna udaljenost cca 60 km.

2.4. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je mješovite – stambeno – poslovne namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Objekt je pješački i prometnim sredstvima jako dobro pristupačan.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

Pretežito višekratne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene kao i zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat.

Neželjeni učinci:

Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine (okućnice):

Prema vizualnoj ocjeni - procjeni u padu prema jugozapadu.

Položaj nekretnine moguće je iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



2.5. Izgled i oblik

Zgrada:

Sagrađena kao slobodnostojeći objekt, etažnosti P+2K, klasičnog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 7,30 x 10,00 m.

Okućnica:

Okućnica zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat je izgrađena u cijelosti.

Okućnica je relativno mala za ovakav tip izgradnje, gustoća rada i stanovanja je iznad prosjeka za ovaj dio naselja – grada.

2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:

Cesta sa umjerenim do intenzivnim prometom.

Konstrukcija ulice:

U potpunosti izgrađena, kolnik popločen kamenim oblucima, nema izgrađene nogostupe sa strane kolnika.

Priključci zgrade:

NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak i TK priključak.

Dispozicija otpadnih voda iz poslovnih prostora i stanova vrši se u izgrađenu javnu kanalizacijsku mrežu grada Buzeta.

Rubi uvjeti čestice:

Utvrđeni i vidljivi na terenu.

Granice čestice su na svim stranama vidljive i utvrđene vanjskim nosivim zidovima zgrade.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivkom od sloja humusa.

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno.
Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

2.7. Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23., predmetna katastarska čestica nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja namijenjenom za razvoj i uređenja naselja unutar kojega je moguća izgradnja stambenih, poslovnih, javnih i društvenih, ugostiteljsko – turističkih i drugih namjena kojima namjena nije inkompatibilna području.

Provedbenim odredbama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta S.n.G.B. broj 01/01, 02/13, 01/18 i 6/23., predmetna katastarska čestica nalazi se unutar područja mješovite namjene – povijesna jezgra, oznake M0.

Zaključno:

Sukladno utvrđenom namjena poslovnog prostora kompatibilna je sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Buzeta.

2.8. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja:

Registrirana i neregistrirana prava: Ograničenja u korištenju nekretnine – nekretnina prema ZK stanju nisu utvrđena.

2.9. Razvojno stanje naselja – grada:

Razvojno stanje: Razvojno stanje Buzeta je dobro.

2.10. Porezno stanje:

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 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.
6. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
7. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
8. 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,
9. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
10. 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 negrađevinska 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.

U vrijeme procjene PDV iznosi je 25%, a porez na promet nekretnina 3 %.

2.11. Sadašnje korištenje i najamno stanje:

Sadašnje korištenje:

Poslovni prostor: Na dan očevida prostor se koristio za obavljanje administrativnih poslova naručitelja kao obrtnika.

Najam:

Najam nekretnine nije utvrđen niti je naručitelj obraćao pozornost vještaku na ovu okolnost.

3. Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine su : temelji, podrum, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje, unutrašnje stubište, vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu kao i zemljište ispod zgrade.

4. Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje nisu utvrđena.

Prihod od zajedničkog vlasništva:

Prihod od zajedničkog vlasništva nije utvrđen.

Pričuva / fond za održavanje:

Uspostavljena koliko je vještaku poznato.

5. Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta je dobar.

6. Opći dojam nekretnine (poslovnog prostora) za koje se radi ovaj elaborat:

Opći dojam poslovnog prostora je dobar.

7. Razvojni potencijal- mogući način korištenja:

Mogući način korištenja nekretnine definiran je položajem mi prostorno planskom dokumentacijom Grada Buzeta.

Sve relativno čiste poslovne i uslužne djelatnosti koje nemaju štetnih emisija u okoliš.

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, stanove, poslovne prostore, 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, 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.

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 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.

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 samostojecih, 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 metoda 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.

Odabir metode procjene

Činjenicom da na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> nema dovoljno podatak za izradu analize tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom procjenu poslovnog prostora izraditi ću poredbenom metodom koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti i ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Način izrade procjene vrijednosti poslovnih prostora poredbenom metodom

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Poredbenom metodom procjena vrijednosti određuje se poredbenom metodom 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 koristiti će se postupci:

- međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o kupoprodaji 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.

- interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja (lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.,) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti i ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika..) .

Podaci za procjenu vrijednosti poslovnih prostora

Podatke o kupovinama poslovnih prostora u najbližem okruženju pribavio sam na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

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

Kako je tržište nekretninama na području Buzeta srednjeg intenziteta sa dovoljno registriranih kupovina to sam u analizu uzeo podatke o kupinama poslovnih prostora u okruženju koji poslovni prostori sa procjenjivanim prostorom imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Na portalu eNekrentine prileže podaci o kupovinama poslovnih prostora u bližem okruženje procjenjivane nekretnine (bez iskazanog PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €	Cijena (zaokruženo) €/m ²	Ugovor (datum)
1.	940/1	Buzet – Stari grad	2 069 285	Poslovni prostor	36,00	40.000,00	1.111,00	12.12.2023.
2.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 859 065	Poslovni prostor	45,79	50.000,00	1.092,00	02.03.2023.
3.	940/1	Buzet – Stari grad	1 628 635	Poslovni prostor	58,62	67.000,00	1.143,00	22.03.2022.
4.	1443/1	Buzet – Stari grad	1 543 172	Poslovni prostor	40,00	50.000,00	1.250,00	25.10.2021.
Prosjeck							4.596,00 1.149,00 +/-30%	
							804,30 do 1.493,70 €	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću ih uzeti u daljinu analizu za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine.

U analizu uzimam sve četiri kupovine iako je prema članku 4. Pravilnika ... najmanji potreban broj za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine dovoljne tri kupovine različitih nekretnina.

Dakle u daljnji izračun uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €	Cijena (zaokruženo) €/m ²	Ugovor (datum)
1.	940/1	Buzet – Stari grad	2 069 285	Poslovni prostor	36,00	40.000,00	1.111,00	12.12.2023.
2.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 859 065	Poslovni prostor	45,79	50.000,00	1.092,00	02.03.2023.
3.	940/1	Buzet – Stari grad	1 628 635	Poslovni prostor	58,62	67.000,00	1.143,00	22.03.2022.
4.	1443/1	Buzet – Stari grad	1 543 172	Poslovni prostor	40,00	50.000,00	1.250,00	25.10.2021.

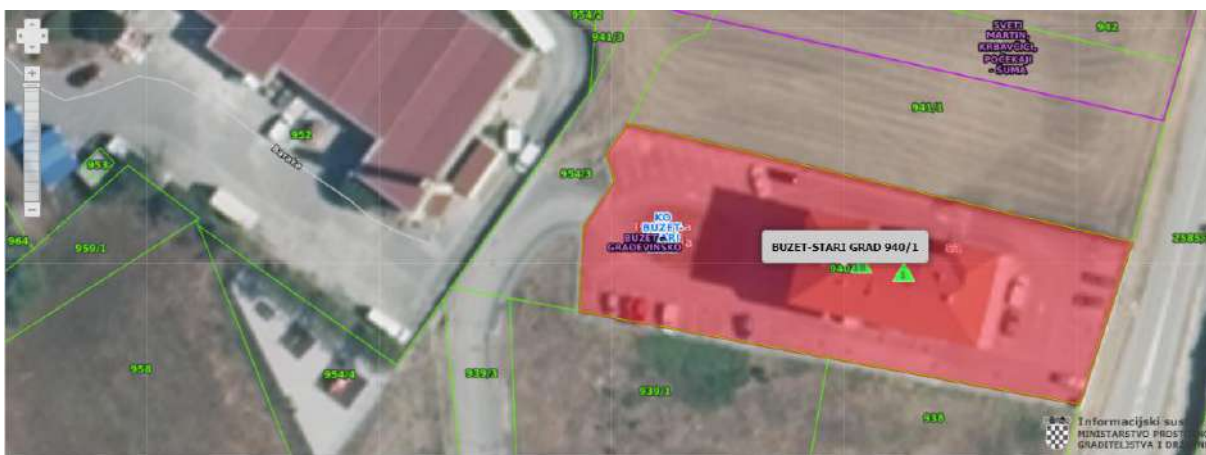
Lokacija procjenjivane nekretnine:

1/ K.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko
Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Razmatranje poredbenih nekretnina :

1/ K.č. 940/1 k.o. Buzet – Stari grad
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko
Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2068285
Datum pregleda		7.5.2024.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		5176655
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.03.2024
Površina u prometu		36,01
Vrijednost nekretnine (KN)		301.380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		40.000,00
Datum ugovora		12.12.2023
POREZI:		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

2/ K.č. 1487/1 k.o. Buzet – Stari grad
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko
Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1859065
Datum pregleda	7.5.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4965357
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.03.2023
Površina u prometu	45,79
Vrijednost nekretnine (KN)	376.725,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	02.03.2023
POREZI:	
- 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

3/ K.č. 940/1 k.o. Buzet – Stari grad
 Cjenovni blok: Buzet – građevinsko
 Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1628635
Datum pregleda		7.5.2024.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4706061
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		04.04.2022
Površina u prometu		58,62
Vrijednost nekretnine (KN)		506.819,63
Vrijednost nekretnine (EUR)		67.000,00
Datum ugovora		22.03.2022
POREZI:		
	• 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

4/ K.č. 1443/1 k.o. Buzet – Stari grad
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko
Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1534172
Datum pregleda		7.5.2024.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4601803
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.11.2021
Površina u prometu		40,00
Vrijednost nekretnine (KN)		375.372,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		50.000,00
Datum ugovora		25.10.2021
POREZI:		
	• 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

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 izvede iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Buzeta ovakvim nekretninama je 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 uključnje Hrvatske u europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se uz oscilacije zbog pandemije nastavio i ubrzao tijekom 2023 i 2024. godine (izvor : www.dsz.hr)

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina na cijelom području Republike Hrvatske, a poglavito na području Istre. Indeks cijena stambenih objekata 2000. godine u prosjeku na godišnjem nivou imao je rast od cca 10 %, 2021. godine 7,50 %, u 2022. godini cca 10,50 %, u 2023. godine 11,90%, koji trend se nastavio i početkom 2024. godine.

Kako se predmet procjene nalazi se na području zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih nekretnina, sa ponudom jednakom ili većom od potražnje, može se očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76999>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

Analiza i način vrednovanja kvalitativnih obilježja

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

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

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora za koji se radi ova procjena razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja 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 stana sukladno čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 14., 15., 18. i 19. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Prilog 5. – Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- 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 kvalitativno obilježje nekretnine 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 usporediva nekretnina imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporediva nekretnine.

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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 04. prosinca 2024. godine.

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

Ažurirano: 03.10.2024. 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	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
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		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								

Procjena poslovnog prostora

Podaci

Površina p. prostora prema zemljišno knjižnom stanju

55,00 m²

Površina p. prostora prema etažnom elaboratu

55,00 m²

Položaj u zgradi

Prizemlje

Pripatci pp:

-

Korisna vrijednost površina pos. prostora :

55,00 m²

Utjecaj okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

Prosječni standarda

Utjecaj smanjenog komfora

Nije pod utjecajem

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
1.	Datum zaključenja ugovora	12.12.2023.	02.03.2023.	22.03.2022.	25.10.2021.
2.	Lokacija poslovnog prostora				
	Buzet	Buzet	Buzet	Buzet	Buzet
	Šetalište V. Gortan 1 i Sjeverna zona 5	Trg Fontana	Sjeverna zona 5	Riječka 3 i 3/1	
	Jaokima Rakovca 1 i 5/1				
	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada	Višestambena zgrada
	K.č. 2124	940/1	1487/1	940/1	1443/1
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
	https://nekretnine.mgipu.hr				
5.	Površina p. prostora – stvarno stanje				
	55,00 m ²	36,00 m ²	45,79 m ²	58,62 m ²	40,00 m ²
5.	Iznos – cijena €/m ²	1.111,00	1.092,00	1.143,00	1.250,00
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje .. €/m ²	1.111,00	1.092,00	1.143,00	1.250,00
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Hrvatska – Ostalo)	167,17	154,22	132,32	124,37
	izvor: www.dzs.hr				
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 04. prosinca 2024. (Ostalo)	186,96	186,96	186,96	186,96
	Korekcija za period Q2/2024 – Q4/2024= 180,96 + 6,00 = 186,96				
10.	Faktor korekcije B/A	1,12	1,21	1,41	1,50
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	1.244,32	1.321,32	1.611,63	1.875,00
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
12.	Odnos površina				
	55,00 m ²	36,00 m ²	45,79 m ²	58,62 m ²	40,00 m ²
	Faktor korekcije	- 10,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	0,00 – 15,00 +/- 0,00				
	15,00 – 30,00 +/- 10,00				
	30,00 – 60,00 +/- 15,00				
	Više od 60,00 +/- 20,00				
13.	Položaj prostora – etaža				
	Prizemlje	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato
	Faktor korekcije	+8,00	+8,00	+8,00	+8,00
	Podrum +/- 16,00				
	Prizemlje +/- 8,00				
	Zadnja etaža +/- 0,00				

1.kat - pred. et. +/- 8,00

14.	Lokacija – zona naselja				
	Buzet	Buzet	Buzet	Buzet	Buzet
	Šetalište V. Gortan 1 i	Sjeverna zona 5	Trg Fontana	Sjeverna zona 5	Riječka 3 i 3/1
	Jaokima Rakovca 1	i 5/1		i 5/1	
		Ista zona	Ista zona	Ista zona	Ista zona
		uređenja	uređenja	uređenja	uređenja
	Ocjena	Dobra	Izvrсна	Dobra	Vrlo dobra
	Faktor korekcije	+ 20,00	+ 0,00	+ 20,00	+ 10,00
	Izvrсна	+/- 20,00			
	Vrlo dobra	+/- 10,00			
	Dobra	+/- 0,00			
	Loša	+/- 20,00			
	Lijepi krajolik	+/- 0,00			
	– pogled				
15.	Infrastruktura	Potpuna	Potpuna	Potpuna	Potpuna
	lokacije	opremljenost	opremljenost	opremljenost	opremljenost
	Potpuna opremljenost				
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ista opr.	+/- 0,00			
	Različita opr.	+/-			
16.	Ostalo – uređenje p.				
	prostora				
	Ocjena				
	Prosječni	Prosječni	Prosječni	Optimalni	Optimalni
	standard	standard	standard	standard	standard
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	-8,00	-8,00
	Iznad standarda	+/-8,00			
	Prosječni				
	standard	+/- 0,00			
	Optimalni				
	standard	+/- 8,00			
17.	Utjecaj prava služnosti				
	Ocjena				
	Nije pod utjecajem	Nije pod	Nije pod	Nije pod	Nije pod
		utjecajem	utjecajem	utjecajem	utjecajem
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Pod utjecajem	0,05-0,50			
	Nije pod utj.	1,00			
18.	Smanjeni komfor – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, prometnice, susjedne građevine i sl.				
	Ocjena				
	Pod utjecajem - prometnica	Nije pod	Nije pod	Nije pod	Nije pod
		utjecajem	utjecajem	utjecajem	utjecajem
	Faktor korekcije	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Pod utjecajem	0,05-0,50			
	Nije pod utj.	0,00			
19.	Kontrola - ukupna korekcija (manje od +/-40 %)	+8,00 %	+0,00 %	+7,00 %	+0,00 %
20.	Ukupno korigirana cijena	1.343,87	1.321,32	1.724,44	1.875,00

21.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena (€/m ²)	1.566,1575 €/m ²

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

22.	Prosjeak - zaokruženo	1.566,16 €/m ²			
	Medijan	- 1.534,16	-		
23.	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	190,29	212,84	190,29	340,84
24.	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	12,40 %	13,87 %	12,40 %	22,21 %
25.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	36.210,28	45.300,87	36.210,28	116.171,90
26.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)		58.437,3325		
27.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		241,74		
28.	Dvostruka standardna devijacija		483,48		
29.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost poslovnog prostora iznosi **1.566,16 €/m²** bez uključenog eventualnog PDV – a.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Posebna odstupanja koja utječu na tržišnu vrijednost nekretnine su:

- stanje održavanja,
- građevinske štete,
- građevinski popravci
- zastarjelost
- dovršenost,
- stanje zakonitosti i sl.,

ocjenom kojih jediničnu tržišnu vrijednost nekretnine izračunatu u ranijem dijelu elaborata korigiramo za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Prosječno	+ 0,00 %
2.	Građevinske štete	Nisu utvrđene	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Nije potrebno	+ 0,00 %
4.	Zastarjelost	Ne	+ 0,00 %
5.	Dovršenost	Dovršen i funkcionalno ispravan p. prostor	+ 0,00 %
6.	Stanje zakonitosti	Zakonit poslovni prostor	+ 0,00 %
	Ukupno odstupanje:		+ 0,00 %

Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - p. prostora iznosi:
1.566,16 €/m² x (1,0 + 0,00) = 1.566,16 €/m²

Izračun tržišne vrijednosti poslovnog prostora

Tržišna vrijednost nekretnine - poslovnog prostora prema izračunu $T_v = M^2 \times J_{tv} = 55,00 \text{ m}^2 \times 1.566,16$
 $\text{€/m}^2 = 86.138,80 \text{ €}$ odnosno **zaokružena vrijednost 85.000,00 €.**

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 elaborat, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA – VJEŠTVA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovu namjenu – svrhu.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog p. prostora u odnosu na zatečeno tijekom očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istog.

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.

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 poslovnom prostoru.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala, očevida i izjavi naručitelja.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je jednaka ili veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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.

Prilog:

- Foto elaborat zgrade i poslovnog prostora
- Izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 300 za k.o. Buzet – Stari grad – 3. Suv. dio
- Preslika posjedovnog lista broj 1926 za k.o. Buzet – Stari grad
- Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještačenja

U Buzetu, 04. prosinca 2024. godine.

Elaborat 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 procjenu nekretnina

Buzet

Goričica 4

52 420 Buzet

mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

NARUČITELJ: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2024-10-04-01

Poslovni broj: 2024-12-10-01

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE K.Č. 2124 K.O. BUZET – STARI GRAD
I POSLOVNOG PROSTORA

U Buzetu, 04. studenog 2024. godine

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta, Buzet
	Stambeno – poslovna zgrada na k.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad



2.	Slika 2. Prizemlje – pčolovni prostor



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 04. studenog 2024. godine	List 32 (2.)

3.	Slika 3. Poslovni prostor



4.	Slika 4. Skladište, garderoba i sanitarije



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 04. studenog 2024. godine	List 33 (3.)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.12.2024. 08:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 300

Broj zadnjeg dnevnika: Z-128/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2124	KUĆA, ŠETALIŠTE V. GORTANA 1 I JOAKIMA RAKOVCA 1			73	
		UKUPNO:			73	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupne površine 55 m2 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARSKE BRIGADE 11	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.12.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.12.2024. 09:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

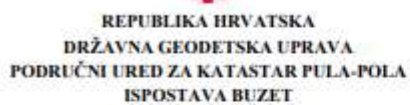
Posjedovni list: 1926
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/3	LAZAREVIĆ JOVAN, TASOU MITSOPOULOU AVENUE 148/402, 6028 LARNAKA, CIPAR (VLASNIK)	1/1	15881880330
2	1/3	LAZAREVIĆ JOVAN, TASOU MITSOPOULOU AVENUE 148/402, 6028 LARNAKA, CIPAR (VLASNIK)	1/1	15881880330
3	1/3	GRAD BUZET, BUZET, II. ISTARSKE BRIGADE 11 (VLASNIK)	1/1	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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2124	STARI GRAD	73	15		
			KUĆA, STARI GRAD	73			
Ukupna površina katastarskih čestica				73			

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



Stanje na dan: 04.12.2024.

Mjerilo 1:1000
Izorno mjerilo 1:1000



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

Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20

Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

**NEKRETNINA: STAN „H“ - 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) /
k.č. 2041 k.o. Buzet - St. Grad /**

**LOKACIJA : BUZET, ULICA JOSIPA IVANČIĆA 11 I ULICA SVETOG JURJA
19 - K.Č. 2041 K.O. BUZET – STARI GRAD -**

ELABORAT BROJ: 2024-12-10-03

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU**



PROCJEMBENI E L A B O R A T

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA „H“ - UKUPNE

**POVRŠINE 34,02 M² NA PRVOM KATU STAMBENE ZGRADE NA
K.Č. 2041 K.O. BUZET – STARI GRAD**

/ 8. SUVLASNIČKI DIO: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -8) /

U Buzetu, 09. prosinca 2024. godine

ANTE

BANDIĆ

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ

Datum: 2024.12.14
14:40:45 +01'00'

Elaborat 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 i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 184/20.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 7.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Podaci o naručitelju	str. 12.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 12.
11.	Osnovica za vrednovanje	str. 14.
12.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 14.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 14.
14.	Opis nekretnine - zgrade i stana	str. 14.
15.	Opis zgrade	str. 14.
16.	Opis stana	str. 15.
17.	Energetski certifikat	str. 15.
18.	Ostali atributi nekretnine - regionalni položaj , infrastruktura i sl.	str. 16.
19.	Upravno pravno stanje - planski status nekretnine (čestice)	str. 17.
20.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 17.
21.	Razvojno stanje grada – naselja	str. 17.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
23.	Sadašnje korištenje, najam i razvojni potencijal	str. 18.
22.	Zajednički dijelovi nekretnine	str. 18.
21.	Pravo na posebno korištenje	str. 18.
22.	Opći dojam	str. 18.
23.	Razvojni potencijal i mogući način korištenja stana	str. 18.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 18.
25.	Odabir metode procjene	str. 19.
26.	Podaci za procjenu stana	str. 20.
27.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 21.
28.	Pristup procjeni	str. 24.
29.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
30.	Procjena stana – STANA „H“	str. 26.
31.	Zaključak u pogledu jedinične tržišne vrijednost nekretnine	str. 29.
32.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 29.
33.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - stana	str. 29.
34.	Izjava vještaka	str. 29.
35.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 30.
36.	Napomena	str. 30.
37.	Prilozi	str. 30.
38.	Foto elaborat zgrade i stana	str. 31.
39.	Izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 3350 za k.o. Buzet – Stari grad – 8. Suv. dio	str. 36.
40.	Preslika posjedovnog lista broj 2032 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 38.
41.	Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad	str. 39.
42.	Zadatak vještačenja	str. 40.

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- 184/20

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: Su-21/09

Županijski sud u Puli

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. STAN „H“ – 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) sa kojim je povezano pravo vlasništva na stanu ukupne površine 34,02 m² koji se prema etažnom elaboratu sastoji od tri prostorije – kuhinje oznake H1 u površini od 17,22 m², sobe oznake H2 u površini od 13,37 m² i WC- a oznake H3 u površini od 3,24 m², na katu stambene zgrade sagrađene na k. č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Stambena zgrada palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 i dvorište u površini od 582 m²),

smješten na području grada Buzeta u zgradi sagrađenoj na k.č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti stana na dan 04. prosinca 2024. 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) 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 i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

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

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 04. studenog 2024. godine u prisutnosti zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost stana,
- vrijednost stana kao da je dostupan za korištenje 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 - stana, za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 09. prosinca 2024. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1. STAN „H“ – 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) sa kojim je povezano pravo vlasništva na stanu ukupne površine 34,02 m² koji se prema etažnom elaboratu sastoji od tri prostorije – kuhinje oznake H1 u površini od 17,22 m², sobe oznake H2 u površini od 13,37 m² i WC- a oznake H3 u površini od 3,24 m², na katu stambene zgrade sagrađene na k. č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Stambena zgrada palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 i dvorište u površini od 582 m²)	42.000,00 €
1. Lokacija nekretnine	
1.1. Županija	Istarska županija
1.2. Grad/ Općina	Grad Buzet
1.3. Naselje/ ulica	Buzet, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19
2. Predmet procjene	Stan „H“ ukupne površine 34,02 m ² po etažnom elaboratu
2.1. Zemljišno knjižni vlasnik:	GRAD BUZET
2.2. Posjednik prema katastarskom operatu	GRAD BUZET
3. Zgrada	Stambena , katnosti P+1K etaža
3.1. Pravni status	Zakonita zgrada i stan Zgrada je etažirana

UKUPNO:	42.000,00 €

42.000,00 €

- 1.234,57 €/m² površine prostorija stana -

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 09. prosinca 2024. godine

Elaborat 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



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, Ubrroj: 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
12:00:00

Adriana Labinjan Skok
Predsjednica suda

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 izvorik 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 molbu 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 pravosuda 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 pravosuda i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

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- 184/20

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: Su-21/09

Županijski sud u Puli

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izrade PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. STAN „H“ – 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) sa kojim je povezano pravo vlasništva na stanu ukupne površine 34,02 m² koji se prema etažnom elaboratu sastoji od tri prostorije – kuhinje oznake H1 u površini od 17,22 m², sobe oznake H2 u površini od 13,37 m² i WC- a oznake H3 u površini od 3,24 m², na katu stambene zgrade sagrađene na k. č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Stambena zgrada palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 i dvorište u površini od 582 m²),

smještenog na području grada Buzeta, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19, u zgradi sagrađenoj na k.č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad prema stanju stana u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.

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.

Prihvativši se vještačenja dana 04. studenog 2024. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. OPĆI PODACI

1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:

STAN „H“ – 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) sa kojim je povezano pravo vlasništva na stanu ukupne površine 34,02 m² koji se prema etažnom elaboratu sastoji od tri prostorije – kuhinje oznake H1 u površini od 17,22 m², sobe oznake H2 u površini od 13,37 m² i WC- a oznake H3 u površini od 3,24 m², na katu stambene zgrade sagrađene na k. č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Stambena zgrada palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 i dvorište u površini od 582 m²)

Adresa zgrade u kojoj se nalaze nekretnine za koje se radi ovaj elaborat:

- Buzet, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19

Zadatak

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

Katastarska općina , katastarska četica i zk. ul. predmeta procjene:

Katastarska općina	Buzet – Stari grad
Katastarska četica	2041
Zemljišnoknjižni uložak	3350
Suvlasnički dio	8. Suvlasnički dio: 5 / 100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E – 8)
Vlasnik	GRAD BUZET , OIB: 77489969256, II Istarske brigade 11, 52 420 Buzet

Po pisanom dijelu katastarskog opereta

Katastarska općina	Buzet – Stari grad
Katastarska četica	2041
Posjedovni list	2032
Posjednik:	GRAD BUZET , OIB: 77489969256, II Istarske brigade 11, 52 420 Buzet u 95 / 100 dijela.

Podaci iz zemljišne knjige (gruntovno stanje):

STAN „H“ – 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) sa kojim je povezano pravo vlasništva na stanu ukupne površine 34,02 m² koji se prema etažnom elaboratu sastoji od tri prostorije – kuhinje oznake H1 u površini od 17,22 m², sobe oznake H2 u površini od 13,37 m² i WC- a oznake H3 u površini od 3,24 m², na katu stambene zgrade sagrađene na k. č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Stambena zgrada palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 i dvorište u površini od 582 m²), dolazi upisan u zk. ul. 3350 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Stana služba u Buzetu sa upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA , OIB: 77489969256, II Istarske brigade 11, 52 420 Buzet.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za stan - 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za stan - 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) na dan vrednovanja nije bilo zabilješki.

Nekretnina se procjenjuje prema podacima sa javno dostupnih portala, dokumentaciji koju je vještaku stavio na raspolaganje zz naručitelja te očevidom utvrđenim podacima.

Naručitelj je vještaku predao:

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Prijepis posjedovnog list
3. Izvod iz katastarskog plana

STAN „H“ – 8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) sa kojim je povezano pravo vlasništva na stanu ukupne površine 34,02 m² koji se prema etažnom elaboratu sastoji od tri prostorije – kuhinje oznake H1 u površini od 17,22 m², sobe oznake H2 u površini od 13,37 m² i WC- a oznake H3 u površini od 3,24 m², na katu stambene zgrade sagrađene na k. č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Stambena zgrada palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 i dvorište u površini od 582 m²), na dan očevida zatečen je u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju te na korištenju.

Rekonstrukcija stana:

Rekonstrukcija stana nije utvrđivana niti je zz naručitelja obraćao pozornost vještaku na ovu okolnost.

Vlasništvo:

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

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu stana date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjavi zz naručitelja elaborata odnosno procjene.

Teretni list:

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za stan na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na njegovu tržišnu vrijednost.

Podaci iz katastra zemljišta:

Na kopiji katastarskog plana koju je zz naručitelj pribavio i dostavio vještaku čestica na kojoj je sagrađena zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku 2041 k.o. Buzet – Stari grad i naznaku kulture – Kuća u površina od 235 m².

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1959 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom Stambena zgrada palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 i dvorište, u površini od 582 m²

Posjed:

Nije utvrđivan.

Kopija katastarskog plana:

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija, zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat je uknjižena i prikazana, oblikom i katastarskim brojem.

1.2. Podaci o naručitelju

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

Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: 24R000118 od 29.10.2024. godine

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne prodajne cijene u predstojećem natječaju kojim GRAD BUZET namjerava izložiti nekretninu prodaji prikupljanjem pisanih ponuda.

Dan vrednovanja: 09. prosinca 2024. godine.

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

Dan kakvoće: Dan očevida 04. studenog 2024. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 09. prosinca 2024. godine

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

Dan obilaska nekretnine: 04. studenog 2024. godine.

Opseg obilaska nekretnine:

Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled stambeno – poslovnog objekta te poslovnog prostora koji je predmetom procjene.

Sudionici u obilasku.

Zz naručitelja osobno.

Korišteni dokumenti :

Zz naručitelja je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predočio dokumentaciju navedenu u ranijem dijelu ovog elaborata.

Upravno pravno stanje – status zatečene zgrade na k.č. 2166 k.o. Buzet – Stari grad

Zgrada na k.č. 2166 k.o. Buzet – Stari grad uknjižena je bez zabilješke da ima uporabnu dozvolu.

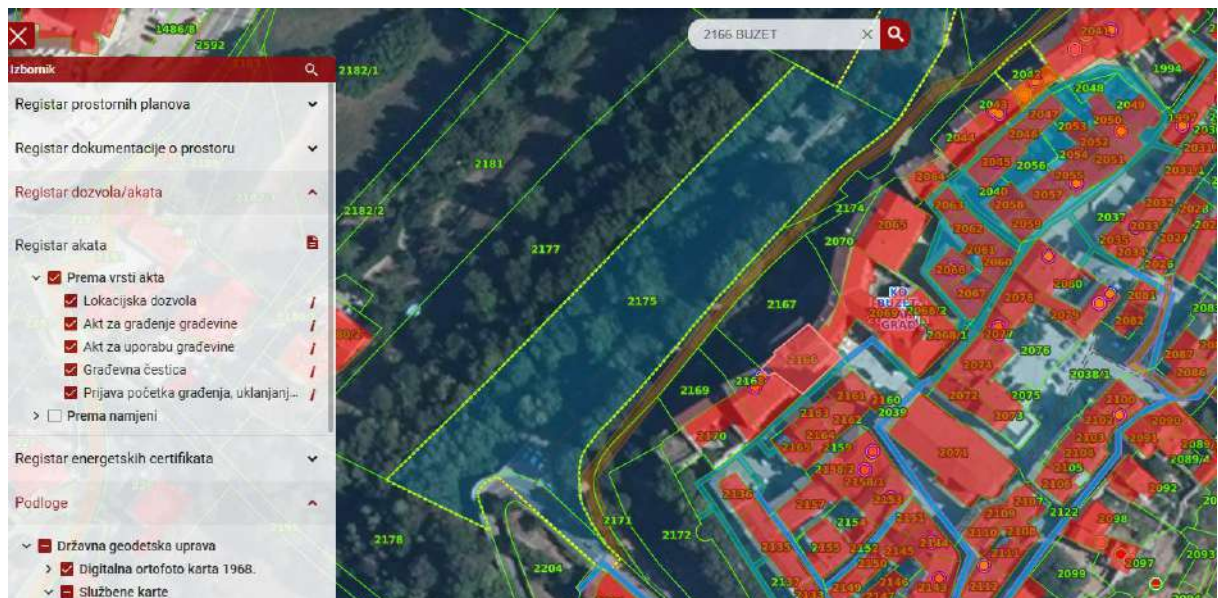
Ortofoto položaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

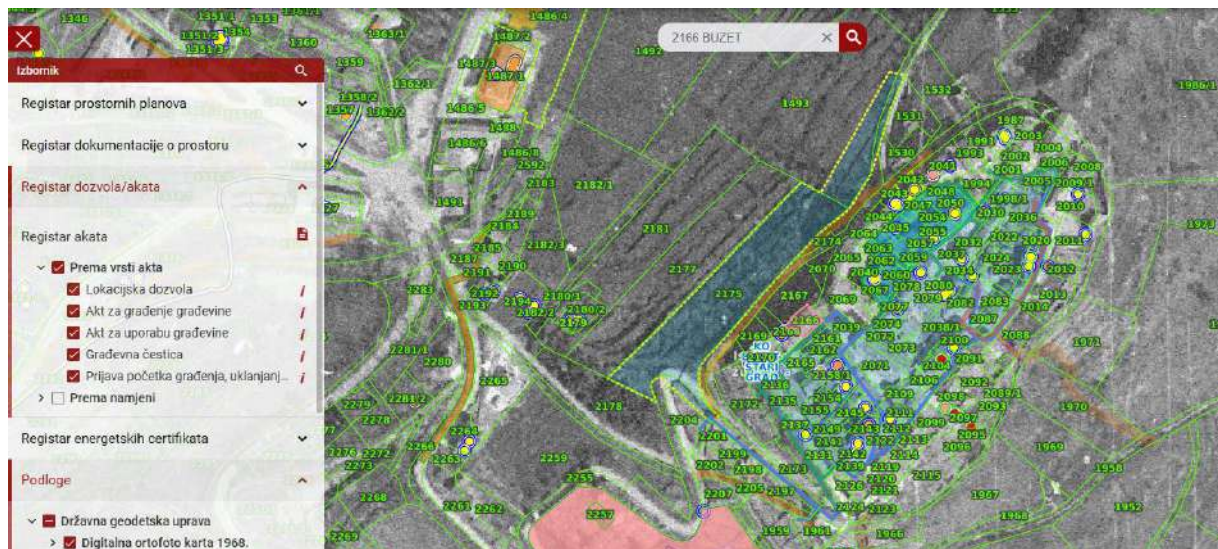
K.č. 2166 k.o. Buzet – Stari grad – sadašnje stanje



Registar akata za građenje i uporabnih dozvola, Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



Zgrada na k.č. 2166 k.o. Buzet – Stari grad - stanje 16.02.1968. godine.



Napomena

Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) podloga je na kojoj se evidentiraju akti izdani u sustavu eDozvole na temelju odrednica Zakona o gradnji , NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19., i Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, izdani nakon 01.01.2014. godine, kao i skenirani dokumenti izdani i evidentirani do tog datuma.

Sukladno utvrđenom za zaključiti je:

- da je zgrada postojeća - zakonita u smislu članka 3. stavak. 1. točka 23. Zakona o gradnji, NN 153/13 i 20/17 ,39/19 i 125/19. ,
- da je namjena procjenjivanog poslovnog prostora kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Buzeta.

Suradnici na izradi ovog izvještaja:

Nitko.

1.4. Osnovica za vrednovanje:

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

1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijeće:

1.5.1. 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 i 155/23,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 , 05/22 i 14/23,
- 6) Urbanistički plan uređenja grada Buzeta , S.n.G.B. broj 01/01, 02/13, 01/18 i 6/23,
- 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.

1.5.2. literature:

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

1.6. Osnova za vrednovanje:

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

1. Uredba 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.

2. Opis nekretnine

2.1. Opis zgrade na k.č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad

Građevina je katnica sagrađena masivnim načinom gradnje korištenjem kamena, betona, armiranog betona, opeke i glinenih blokova za zidanje nosivih zidova te drveta za međukatne i krovnu konstrukciju sukladno vremenu izgradnje početkom prošlog stoljeća.

Tijekom vremena zgrada je zadovoljavajuće održavana u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

Konstruktivni sistem zgrade čini klasičnim načinom zidan sklop nosivih zidova na koje se oslanjaju međukatne , stropne i krovna konstrukcija zgrade.

Zgrada nema lift.

Komunikacija između etaža odvija se unutarnjim drvenim stubištem.

Zidovi zgrade su zidani, obostrano žbukani i bojani odnosno u sanitarnim prostorijama i kuhinjama obloženi keramičkim pločicama.

Pročelje zgrade obrađeno je klasičnom žbukom, obojano.

Pregradni nenosivi zidovi zgrade građeni su opekom NF, zvučno izolirani a u mokrim čvorovima – sanitarijama izvedeni su od opeke d = 12 cm, ožbukani i obrađeni keramičkim pločicama.

U ponekim prostorima izvedeni su od gipskartonskih ploča.

Podovi zgrade su završno obrađeni keramičkim pločicama, parketom i laminatom.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su vanstandardnom drvenom stolarijom

Zaštita od insolacije i atmosferilija na prozorima i balkonskim vratima izvedena je griljama.

Zgrada ima standardne instalacije struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode , kanalizacije i TK instalacije.

Krov

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je kao dvostrešna, denivelirana.

Namjena

Prema zatečenom na dan očevida zgrada je stambene namjene.

Uređenje okoliša

Zgrada u skoro u cijelosti pokrova okućnicu – zemljište na kojemu je izgrađena, neizgrađeni dio okućnice uz sjeverozapadno pročelje zgrade je vrlo mali.

2.2. Opis stana.

U trenutku očevida stan koji je predmetom procjene zatečen je ispodprosječnog uređenja i opreme. Zidovi i stropovi svih prostorija zatečeni su ožbukani i obojeni osim u kuhinji uz kuhinjske elemente i u kupaonici (WC – u gdje su dijelovi zidova obloženi keramičkim pločicama.

Podovi prostorija su drveni , daščani osim u kupaonici gdje je pod obložen keramičkim pločicama.

Prostorije stana opremljene su podžbuknim razvodom zastarjelih instalacija.

Oprema kupaonice, standardna, od boje fajanse.

Unutarnja stolarija stana drvena, vanstandardna, obojana.

Visine prostorija stana iznose 260 cm.

Opći dojam stana.

Opći dojam stana je zadovoljavajući.

Stan “H”:

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Oznaka prostorije u etažnom elaboratu
Bro.	Naziv	m ²	m ¹		Prilog 1. Pravilnika	m ³
1.	Kuhinja	17,22	2,60	1,00	17,22	-
2.	Soba	13,37	2,60	1,00	13,37	
3	WC (kupaonica)	3,43	2,60	1,00	3,43	

Energetski certifikat

Za stan zakonski zastupnik naručitelja vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Međutim obzirom na stanje i vrijeme izgradnje stambene zgrade pretpostavka ovog elaborata je da zgrada i poslovni prostor imaju srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada, stan, garaža ili poslovni prostor prodaju u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

2.3. Regionalni položaj naselja – grada

Regionalni položaj grada:	Regionalni položaj Buzeta je dobar.
Veći gradovi:	Podjednako udaljeni.
Prilazne ceste:	Dobre
Željeznička postaja:	Buzet, zračna udaljena cca 3 km.
Autobusni kolodvor	Buzet, zračna udaljena cca 0,60 km
Zračna luka:	Zračna luka Rijeka, zračna udaljena cca 50 km i Pula- zračna udaljenost cca 60 km.

2.4. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je mješovite – stambeno – poslovne namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Objekt je pješački dobro ali i prometnim sredstvima loše pristupačan.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

Pretežito višekratne građevine, stambeno – poslovne namjene i stambene i kao i zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat.

Neželjeni učinci:

Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine (okućnice):

Prema vizualnoj ocjeni - procjeni u padu prema sjeverozapadu.

Položaj nekretnine moguće je iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



2.5. Izgled i oblik

Zgrada:

Sagrađena kao ugrađeni objekt, etažnosti P+1K, klasičnog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 32,00 x 16,00 m.

Okućnica:

Okućnica zgrade u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat je skoro u cijelosti izgrađena.

Okućnica je relativno mala za ovakav tip izgradnje, gustoća rada i stanovanja je iznad prosjeka za ovaj dio naselja – grada.

2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:	Cesta sa umjerenim do intenzivnim prometom.
Konstrukcija ulice:	U potpunosti izgrađena, kolnik popločen kamenim oblicima, nema izgrađene nogostupe sa strane kolnika.
Priključci zgrade:	NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak i TK priključak. Dispozicija otpadnih voda iz stana vrši se u izgrađenu javnu kanalizacijsku mrežu grada Buzeta.
Rubi uvjeti čestice:	Utvrđeni i vidljivi na terenu. Granice čestice su pretežitom dijelom utvrđene vanjskim nosivim zidovima zgrade.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivkom od sloja humusa.
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno. Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

2.7. Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23., predmetna katastarska čestica nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja namijenjenom za razvoj i uređenja naselja unutar kojega je moguća izgradnja stambenih, poslovnih, javnih i društvenih, ugostiteljsko – turističkih i drugih manjena kojima namjena nije inkompatibilna području.

Provedbenim odredbama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta S.n.G.B. broj 01/01, 02/13, 01/18 i 6/23., predmetna katastarska čestica nalazi se unutar područja mješovite namjene – povijesna jezgra, oznake M0.

Zaključno:

Sukladno utvrđenom namjena stana kompatibilna je sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Buzeta.

2.8. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja:

Registrirana i neregistrirana prava: Ograničenja u korištenju nekretnine – nekretnina prema ZK stanju nisu utvrđena.

2.9. Razvojno stanje naselja – grada:

Razvojno stanje: Razvojno stanje Buzeta je dobro.

2.10. Porezno stanje:

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 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.
6. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
7. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
8. 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,
9. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
10. 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. U vrijeme procjene PDV iznosi je 25%, a porez na promet nekretnina 3 %.

2.11. Sadašnje korištenje i najamno stanje:

Sadašnje korištenje:

Stan:

Na dan očevida stan se koristio za stanovanje.
Osnovu korištenje vještak nije provjeravao.

Najam:

Najam nekretnine nije utvrđivan niti je naručitelj obraćao pozornost vještaku na ovu okolnost.

3. Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine su : temelji, podrum, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje, unutrašnje stubište, vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu kao i zemljište ispod zgrade.

4. Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje:

Prihod od zajedničkog vlasništva:

Pričuva / fond za održavanje:

Pravo na posebno korištenje nisu utvrđena.

Prihod od zajedničkog vlasništva nije utvrđen.

Uspostavljena koliko je vještaku poznato.

5. Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta je zadovoljavajući do dobar.

6. Opći dojam nekretnine (stana) za koje se radi ovaj elaborat:

Opći dojam stana je zadovoljavajući do dobar.

7. Razvojni potencijal- mogući način korištenja:

Mogući način korištenja nekretnine definiran je položajem mi prostorno planskom dokumentacijom Grada Buzeta.

Stanovanje te sve relativno čiste poslovne i uslužne djelatnosti koje nemaju štetnih emisija u okoliš.

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 metoda 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, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranom 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, 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 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 drugo objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

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

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

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

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.

Odabir metode procjene

Činjenicom da na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> nema dovoljno podataka u pogledu najma ili zakupa stanova za izradu analize tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom procjenu stana izraditi ću poredbenom metodom koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti i ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Način izrade procjene vrijednosti poslovnih prostora poredbenom metodom

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Poredbenom metodom procjena vrijednosti određuje se poredbenom metodom **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 koristiti će se postupci:

- međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o kupoprodaji 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.

- interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja (lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti i ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika..).

Podaci za procjenu vrijednosti stana

Podatke o kupovinama stanova u najbližem okruženju pribavio sam na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

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

Kako je tržište nekretninama na području Buzeta srednjeg intenziteta sa dovoljno registriranih kupovina to sam u analizu uzeo podatke o kupinama stanova u okruženju sa iste katastarske općine koji stanovi sa procjenjivanim stanom imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama stanova (bez iskazanog PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €	Cijena (zaokruženo) €/m ²	Ugovor (datum)
1.	1439	Buzet – Stari grad	2 068 283	Stan/apartman	56,45	80.000,00	1.417,00	24.11.2023.
2.	1442	Buzet – Stari grad	1 962 587	Stan/apartman	55,70	75.000,00	1.347,00	25.09.2023.
3.	2124	Buzet – Stari grad	2 150 021	Stan/apartman	81,08	110.000,00	1.357,00	21.07.2023.
4.	1360	Buzet – Stari grad	1 933 193	Stan/apartman	75,25	88.000,00	1.169,00	12.07.2023.
Ukupno:							5.290,00	
Prosjek							1.323,00	
							+/-30%	
							926,00 do 1.720,00 €	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću ih uzeti u daljinu analizu za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine.

U analizu uzimam sve četiri kupovine iako je prema članku 4. Pravilnika ... najmanji potreban broj za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine dovoljne tri kupovine različitih nekretnina.

Dakle u daljnji izračun uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €	Cijena (zaokruženo) €/m ²	Ugovor (datum)
1.	1439	Buzet – Stari grad	2 068 283	Stan/apartman	56,45	80.000,00	1.417,00	24.11.2023.
2.	1442	Buzet – Stari grad	1 962 587	Stan/apartman	55,70	75.000,00	1.347,00	25.09.2023.

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2068283
Datum pregleda		9.12.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5176299
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.03.2024
Površina u prometu		56,45
Vrijednost nekretnine (KN)		602.760,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		80.000,00
Datum ugovora		24.11.2023
POREZI:		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

2/ K.č. 1442 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1962587
Datum pregleda		9.12.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5103401
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.10.2023
Površina u prometu		55,70
Vrijednost nekretnine (KN)		565.087,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		75.000,00
Datum ugovora		25.09.2023
POREZI:		
- 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

3/ K.č. 2124 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2150021
Datum pregleda	9.12.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5182917
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.07.2024
Površina u prometu	81,08
Vrijednost nekretnine (KN)	828.795,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	110.000,00
Datum ugovora	21.07.2023
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

4/ K.č. 1360 k.o. Buzet – Stari grad
 Cjenovni blok: Buzet – građevinsko
 Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1933193
Datum pregleda		9.12.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5064611
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		11.08.2023
Površina u prometu		75,25
Vrijednost nekretnine (KN)		663.036,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		88.000,00
Datum ugovora		12.07.2023
POREZI:		
	- 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

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 izvede iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Buzeta ovakvim nekretninama je 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 uključanje Hrvatske u europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se uz oscilacije zbog pandemije nastavio i ubrzao tijekom 2023 i 2024. 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, a poglavito na području Istre.

Indeks cijena stambenih objekata 2000. godine u prosjeku na godišnjem nivou imao je rast od cca 10 %, 2021. godine 7,50 %, u 2022. godini cca 10,50 %, u 2023. godine 10,60 %, koji trend se nastavio i tijekom 2024. godine.

Kako se predmet procjene nalazi se na području zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih nekretnina, sa ponudom jednakom ili većom od potražnje, može se očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76999>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

Analiza i način vrednovanja kvalitativnih obilježja

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

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

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog stana za koji se radi ova procjena razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja 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 stana sukladno čl. 23. stavak 4.

postavaka 2. Zakona i čl. 8., 14., 15., 18. i 19. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Prilog 5. – Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- 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 kvalitativno obilježje nekretnine 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 usporediva nekretnina imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporediva nekretnine.

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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 09. prosinca 2024. godine.

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

Ažurirano: 03.10.2024. godine

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.4.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	<i>Users are kindly requested to state the source.</i>							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
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		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								

Procjena STANA „H“

Podaci

Površina stana prema zemljišno knjižnom stanju	34,02 m ²
Površina stana prema etažnom elaboratu	34,02 m ²
Položaj u zgradi	Prvi kat
Pripadci pp:	-
Korisna vrijednost površina stana:	136,25 m ²
Utjecaj okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)	Prosječni standarda
Utjecaj smanjenog komfora	Nije pod utjecajem

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
1.	Datum zaključenja ugovora	24.11.2023.	25.09.2023.	21.07.2023.	12.07.2023.
2.	Lokacija stana				
	Buzet	Buzet	Buzet	Buzet	Buzet
	Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19	Sportska 2 – 2/1-2/2	Sportska 6 – 6/4	Jkaima Rakova 1 i Šetalište V. Gortana 1	Goričica 6, 6/1 6/2
	Višestambena zgrada K.č. 2041	Višestambena zgrada 1439	Višestambena zgrada 1442	Višestambena zgrada 2124	Višestambena zgrada 1360
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
	https://nekretnine.mgipu.hr				
5.	Površina stana prema zk. stanju				
	34,02 m²	56,45 m²	55,70 m²	81,08 m²	75,25 m²

5.	Iznos – cijena €/m ²	1.417,00	1.347,00	1.357,00	1.169,00
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje .. €/m ²	1.417,00	1.347,00	1.357,00	1.169,00
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Hrvatska – Ostalo) izvor: www.dzs.hr	167,17	162,69	162,69	162,69
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 09. prosinca 2024. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2024 – Q4/2024= 180,96 + 6,00 = 186,96	186,96	186,96	186,96	186,96
10.	Faktor korekcije B/A	1,12	1,15	1,15	1,15
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	1.587,00	1.549,00	1.561,00	1.344,00
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
12.	Odnos površina 34,02 m² Faktor korekcije 0,00 – 15,00 +/- 0,00 15,00 – 30,00 +/- 10,00 30,00 – 60,00 +/- 15,00 Više od 60,00 +/- 20,00	56,45 m² - 10,00	55,70 m² -10,00	81,08 m² -15,00	75,25 m² -15,00
13.	Položaj prostora – etaža Kat Faktor korekcije Podrum +/- 16,00 Prizemlje +/- 8,00 Zadnja etaža +/- 0,00 1.kat - pred. et. +/- 8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00	Nepoznato +8,00
14.	Lokacija – zona naselja Buzet Ulica Josipa Ivančića 11 i Ulica Svetog Jurja 19 Ocjena Dobra Faktor korekcije Izvrсна +/- 20,00 Vrlo dobra +/- 10,00 Dobra +/- 0,00 Loša +/- 20,00 Lijepi krajolik +/- 0,00 – pogled	Buzet Sportska 2 – 2/1-2/2 Ista zona uređenja Dobra + 0,00	Buzet Sportska 6 – 6/4 Ista zona uređenja Izvrсна -20,00	Buzet Joakima Rakova 1 i Šetalište V. Gortana 1 Ista zona uređenja Dobra + 0,00	Buzet Goričica 6, 6/1 6/2 Ista zona uređenja Vrlo dobra - 10,00

15.	Infrastruktura lokacije Potpuna opremljenost Faktor korekcije Ista opr. +/- 0,00 Različita opr. +/-	Potpuna opremljenost + 0,00	Potpuna opremljenost + 0,00	Potpuna opremljenost + 0,00	Potpuna opremljenost + 0,00
16.	Ostalo – uređenje stana Ocjena Ispod standarda Faktor korekcije Iznad standarda +/-8,00 Prosječni standard +/- 0,00 Optimalni standard +/- 8,00	Prosječni standard -8,00	Prosječni standard -8,00	Optimalni standard -8,00	Optimalni standard -8,00
17.	Utjecaj prava služnosti Ocjena Nije pod utjecajem Faktor korekcije Pod utjecajem 0,05-0,50 Nije pod utj. 1,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00
18.	Smanjeni komfor – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, prometnice, susjedne građevine i sl. Ocjena Nije pod utjecajem Faktor korekcije Pod utjecajem 0,05-0,50 Nije pod utj. 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00	Nije pod utjecajem + 0,00
19.	Kontrola - ukupna korekcija (manje od +/-40 %)	-10,00 %	-10,00 %	-13,00 %	-13,00 %
20.	Ukupno korigirana cijena	1.428,00	1.394,00	1.358,00	1.169,00
21.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena (€/m ²)	1.337,25 €/m ²			

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

22.	Prosjek - zaokruženo Medijan	1.337,35 €/m ² - 1.376,00 -			
23.	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	52,00	18,00	18,00	207,00
24.	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	3,77 %	1,30 %	1,30 %	15,04 %
25.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	2.704,00	324,00	324,00	42.849,00
26.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	1.1550,25			
27.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz				

	varijance)			107,47	
28.	Dvostruka standardna devijacija			214,94	
29.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost stana iznosi **1.376,00 €/m²** bez uključenog eventualnog PDV – a.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Posebna odstupanja koja utječu na tržišnu vrijednost nekretnine su:

- stanje održavanja,
- građevinske štete,
- građevinski popravci
- zastarjelost
- dovršenost,
- stanje zakonitosti i sl.,

ocjenom kojih jediničnu tržišnu vrijednost nekretnine izračunatu u ranijem dijelu elaborata korigiramo za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Loše do zadovoljavajuće	- 5,00 %
2.	Građevinske štete	Utvrđene	- 2,50 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 2,50 %
4.	Zastarjelost	Ne	+ 0,00 %
5.	Dovršenost	Dovršen i funkcionalno ispravan stan	+ 0,00 %
6.	Stanje zakonitosti	Zakonit stan	+ 0,00 %
	Ukupno odstupanje:		- 10,00 %

Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - STANA „H“ iznosi:

$$1.376,00 \text{ €/m}^2 \times (1,0 + 0,10) = 1.238,40 \text{ €/m}^2$$

Izračun tržišne vrijednosti STANA „H“

$$\text{Tržišna vrijednost nekretnine - STANA prema izračunu } T_v = M^2 \times J_{tv} = 34,02 \text{ m}^2 \times 1.238,40 \text{ €/m}^2 = 42.130,37 \text{ € odnosno zaokružena vrijednost } 42.000,00 \text{ €}.$$

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 elaborat, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA – VJEŠTVA

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovu namjenu – svrhu.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog stana u odnosu na zatečeno tijekom očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istog.

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.

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 stanu.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala, očevida i izjavi naručitelja.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je jednaka ili veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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.

Prilog:

- Foto elaborat zgrade i stana
- Izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. 3350 za k.o. Buzet – Stari grad – 8. Suv. dio
- Preslika posjedovnog lista broj 2032 za k.o. Buzet – Stari grad
- Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještačenja

U Buzetu, 09. prosinca 2024. godine.

Elaborat 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 procjenu nekretnina

Buzet

Goričica 4

52 420 Buzet

mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

NARUČITELJ: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2024-10-04-03

Poslovni broj: 2024-12-10-03

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE K.Č. 2041K.O. BUZET – STARI GRAD
I STANA „H“

U Buzetu, 04. studenog 2024. godine

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta, Buzet
	Stambena kuća k.č. 2041 k.o. Buzet – Stari grad



2.	Slika 2. Prilaz katu zgrade



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 04. studenog 2024. godine	List 32 (2.)

3.	Slika 3. Kuhinja i d. boravak stana



4.	Slika 4. Soba u stanu



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 04. studenog 2024. godine	List 33 (3.)

5.	Slika 5. Pogled prema kuhinji i dnevnom boravku



6.	Slika 6. Kupaonica u stanu



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 04. studenog 2024. godine	List 34 (4.)

7.	Slika 7. Pogled - kuhinja i dnevni boravak



8.	Slika 8. Pogled



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 04. studenog 2024. godine	List 35 (5.)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 09.12.2024. 18:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3350

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13100/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2041	STAMBENA ZGRADA PALAČA „MORETTI“, ULICA JOSIPA IVANČIĆA KBR. 11, ULICA SVETOG JURJA KBR. 19 I DVORIŠTE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA Palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića kbr. 11, Ulica Svetog Jurja kbr. 19			582 174 408	
		UKUPNO:			582	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-38207/2018 Prvenstveni red upisa: Z-34853/2018 2.1 ZABILJEŽBA, Temeljem Obavijesti prema članku 148a stav 3 Zakona o gradnji (NN 153/2013, 20/2017) od 27. Kolovoza 2018. godine, članka 149 Zakona o gradnji, a u smislu članka 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama zabilježuje se da je za kat.čest.broj 2041 stambena zgrada Palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića kbr. 11, Ulica Svetog Jurja kbr. 19 i dvorište sa 582 mč (stambena zgrada Palača „Moretti“, Ulica Josipa Ivančića kbr. 11, Ulica Svetog Jurja kbr. 19=408 mč, dvorište=174 mč), upisana u A, vlasništvo Grada Buzeta OIB: 77489969256, izdana Pravomoćna uporabna dozvola Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet Klasa: UP/I-361-05/18-30/000201, Ur.broj: 2163/1-18-02/3-18-0006 od 17. Svibnja 2018. Godine.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	8. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) stambeni prostor STAN „H“ – na prvom katu zgrade ukupne površine 34,02 m 2 kojeg čine tri prostorije oznake H1- kuhinja površine 17,22 m 2, H2 – soba površine 13,37 m 2 i H3 – WC površine 3,43 m 2, u Planu posebnih dijelova zgrade na k.č. 2041 k.o. Buzet – Stari Grad – projektu etažiranja, odnosno tlocrtu prvog kata zgrade označen šrafurom zvjezdica zelene boje, u korist: GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-38207/2018 ZABILJEŽBA, s prijenosom k.č. 2041 u novi zk.ul. prenosi se i sljedeći upis: "Zaprimljeno 24.09.2018.g. pod brojem Z-29274/2018 ZABILJEŽBA, Na temelju pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske-Uprava za zaštitu kulturne baštine Klasa: UP/I-612-08/18-06/0133, Ur.broj: 532-04-01-03/02/2-18-1 od 14.08.2018. - zabilježba da sklop palače Moretti u Ulici Ede Nemarnika 19 i Ulici Josipa Ivančića 11 u Buzetu ima svojstvo kulturnog dobra s prostornim međama koje obuhvaćaju k.č. 2041, k.č. 1995, k.č. 1996 i k.č. 1994."	
2.1	Zaprimljeno 12.12.2018.g. pod brojem Z-38207/2018 ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog zapisnika posl. br. Z-966/15-624 i Rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Pula, klasa: UP/I-612-08/15-05/0281, Urbroj: 532-04-02-10/6-15-02 od 23. studenog 2015. godine i čl. 10. a u svezi s čl. 6 st. 1. toč. 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da se kč.br. 2041 stavlja pod preventivnu zaštitu na najduže 3 godine od dana donošenja ovog rješenja.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.12.2024. 08:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

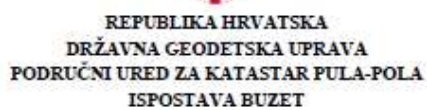
Posjedovni list: 2032
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2	13/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
10	8/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
8	5/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
3	7/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
5	5/100	DOBŠA MIRJANA, BUZET, ULICA SV. JURJA KBR. 19, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	57348306179
7	16/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
1	11/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
4	16/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
9	9/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77489969256
6	10/100	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2041	STARI GRAD	582	10		
			STAMBENA ZGRADA, PALAČA MORETTI, Buzet, JOSIPA IVANČIĆA 11, Buzet, SVETOG JURJA 19	408			
			DVORIŠTE	174			
Ukupna površina katastarskih čestica				582			

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



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET-STARI GRAD
k.č.br.: 2041

Stanje na dan: 04.12.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



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^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

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

NEKRETNINA/E: KATASTARSKE ČESTICE 1239, 1240, 1242/1 I 1243/1 K.O.
 BUZET – STARI GRAD

LOKACIJA: BUZET, FRANA FLEGA BB

ELABORAT BROJ: 2025-12-27-03

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE TRŽIŠNE CIJENE NEKRETNINA RADI
 NAMJERAVANE ZAMJENE ISTIH ZA K.Č. 1420, 1421,
 1422/1 I 1423 K.O. BUZET – STARI GRAD



**PROCJEMBENI ELABORAT
 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 K.Č. 1239, 1240, 1242/1 I 1243/1 K.O. BUZET – STARI GRAD**

U Buzetu, 27. prosinca 2025. godine

ANTE

BANDIĆ

Digitalno
 potpisao: ANTE
 BANDIĆ

Datum:
 2026.04.30
 11:41:29 +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 – mišljenje 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 i zadatak	str. 8.
8.	Dan vrednovanja	str. 9.
9.	Dan kakvoće	str. 9.
10.	Osnovica	str. 9.
11.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 9.
12.	Svrha procjemenog elaborata	str. 9.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
14.	Podaci o naručitelju	str. 9.
15.	Podaci o nekretninama – lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
16.	Razvojni potencijal	str. 12.
17.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
18.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 12.
19.	Opis nekretnina	str. 15.
20.	Opis k.č. 1239, 1240, 1242/1 i 1432/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 15.
21.	Zemljišno knjižno stanje	str. 17.
22.	Katastarsko stanje	str. 18.
23.	Porezno stanje nekretnine	str. 18.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 18.
25.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 20.
26.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 20.
27.	Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 20.
28.	Razmatranje lokacije procjenjivanog zemljišta	str. 21.
29.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 22.
30.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
31.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 25.
32.	Indeks cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2025. godine	str. 25.
33.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
34.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 26.
35.	Procjena	str. 26.
36.	Procjena k.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad	str. 26.
37.	Procjena k.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad	str. 30.
38.	Procjena k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 34.
39.	Procjena k.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 41.
40.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 45.
41.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 45.
42.	Prilozi	str. 45.
43.	Foto elaborat zemljišta	str. 46.
44.	Geodetska situacija lokacije k.č. 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 48.
45.	Zadatak vještaku	str. 49.

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

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 91

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

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

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI** **K.Č. 1420, 1421, 1422/1 I 1423 K.O. BUZET – STARI GRAD**

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 25R0000129 od 16. prosinca 2025. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina koje se definiraju kao:

1. k.č. 1239 upisana u zk. ul. broj 5513 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom oranica u površini od 7739 m² - u naravi prema geodetskoj izmjeri površine 1274 m²
2. k.č. 1240 upisana u zk. ul. broj 5557 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 507 m²
3. k.č. 1242/1 upisana u zk. ul. broj 5170 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom oranica u površini od 6154 m² - u naravi prema geodetskoj izmjeri površine 11424 + 1195 = 12.619 m²
4. k.č. 1243/1 upisana u zk. ul. broj 5391 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom pašnjak u površini od 229 m²

te iznosim mišljenje o njihovoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida 16. prosinca 2025. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 27. prosinca 2025. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na dan 27. prosinca 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) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Tržišna vrijednost nekretnine definirana 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 nekretnine je da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti i sl.

Nekretnina/e se procjenjuje/u kao da se nudi/e 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 nekretnina 16. prosinca 2025 godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost 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 procjenjivanih nekretnina prema njihovom stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida 16. prosinca 2025 godine i vrijednostima na dan vrednovanja 27. prosinca 2025. godine, procijenjeno za potrebe otkupa iznosi:

1. k.č. 1239 upisana u zk. ul. broj 5513 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom oranica u površini od 7739 m ² - u naravi prema geodetskoj izmjeri površine 1274 m²	57.200,00 €
2. k.č. 1240 upisana u zk. ul. broj 5557 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 507 m²	13.650,00 €
3. k.č. 1242/1 upisana u zk. ul. broj 5170 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom oranica u površini od 6154 m ² - u naravi prema geodetskoj izmjeri površine 11424 + 1195 = 12 619 m²	361.000,00 €
4. k.č. 1243/1 upisana u zk. ul. broj 5391 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom pašnjak u površini od 229 m²	6.900,00 €

Lokacija nekretnine		
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet, Goričica, Frana Flega
A.3.	Predmet procjene	Katastarske čestice 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad
B.	Kat. Općina	Buzet - Stari grad
	Zk. ul.	Zk. ul. broj 5513, 5557, 5170 i 5391
	U prometu	Ukupno : 14.602,00 m²
B.1.	Vlasnik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARSKE BRIGADE BR. 11
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARSKE BRIGADE BR. 11
B.3.	Nekretnina/e	
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište
C.1.	Cjelina sa	-

Tržišna vrijednost nekretnina ukupno:	438.750,00 €

438.750,00 €

i/ili prosječno 30,05 €/m² površine zemljišta

Napomena

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 27. prosinca 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



514UPI710032401906|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 91

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

Buzet, 27. prosinca 2025. godine

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

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 25R0000129 od 16.12.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., prestupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 1239 upisana u zk. ul. broj 5513 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom oranica u površini od 7739 m² - u naravi prema geodetskoj izmjeri površine **1274 m²**
2. k.č. 1240 upisana u zk. ul. broj 5557 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini **od 507 m²**
3. k.č. 1242/1 upisana u zk. ul. broj 5170 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom oranica u površini od 6154 m² - u naravi prema geodetskoj izmjeri površine 11424 + 1195 = **12 619 m²**
4. k.č. 1243/1 upisana u zk. ul. broj 5391 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Pod Klančić i kulturom pašnjak u površini **od 229 m²**

prema njihovom stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida i vrijednostima na dan vrednovanja.

Izašavši na lice mjesta, u nazočnosti zz naručitelja, obišao sam nekretnine koje su predmetom procjene. Izvršio uvid, fotografskim aparatom snimio nekretnine, te notirao sve podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog procjemenog elaborata.

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

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina prema njihovom stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida (kakvoće) i vrijednostima na dan vrednovanja.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće	Napomena
1.	Opis Zemljište	-
2.	Županija Istarska	-
3.	Grad/općina Grad Buzet	-
4.	Četvrt/naselje/ zaseok Buzet, Goričica, Frana Flega	-
5.	Ulica i kbr. Frana Flega	-
6.	Općinski sud Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel Buzet	-
8.	Zk. uložak 5513, 5557, 5170 i 5391	-

9.	Katastarska općina	Buzet – Stari grad	-
10.	Identifikacija	K.č. 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad	-
11.	Dan vrednovanja	27.12.2025. godine	-
12.	Dan kakvoće	16.12.2005. godine	-

Dan vrednovanja: 27. prosinca 2025. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 16. prosinca 2025. godine

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

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivanih nekretnina na dan vrednovanja radi „prebijanja“ njihovih vrijednosti u predstojećem pokušaju Grada Buzeta da iste zamijeni za nekretnine 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet - Stari grad.

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 slijede:

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 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23
- 6) Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, S.n.G.B. broj 01/01, 02/13 i 01/18
- 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) Urluh, 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)

Osnova za vrednovanje

Tržišna 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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

OIB: 7748996925

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: 25R0000129 od 16. prosinca 2025. godine

Podaci o nekretnini – nekretninama za koje se radi ovaj procjembeni elaborat

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

Identifikacija nekretnine izvršena je od strane zz naručitelja i vještaka korištenjem javno dostupnih podataka DGU – a i www.arkod.hr odnosno www.geoportal.dgu.hr

Položaj

Nekretnine k.č. 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad čine svojevrsan kompleks na području katastarske općine Buzet - Stari grad, u ulici Frana Flegla.

Lokacija

Nekretnine se kao kompleks nalaze sa nalazi sa jugozapadne strane lokalne prometnice koja smjerom sjeverozapad – jugoistok prolazi ovim područjem kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Mikrolokacija

K.č. 1239 k.o. Buzet - Stari grad

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Mikrolokacija

K.č. 1240 k.o. Buzet - Stari grad

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>





Mikrolokacija

K.č. 1243/1 k.o. Buzet - Stari grad

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Povezanost

Zadovoljavajuća

Zemljište u kompleksu ima neposredan pristup na javnu površinu – ulicu Frana Flega.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju kompleksa samo na k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obitelji kuća novije gradnje i modernog arhitektonskog oblikovanja.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Nerazvrstana cesta sa asfaltiranim kolnikom širine za odvijanje dvosjemenog prometa.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti kompleksa a niti čestica pojedinačno nisu označeni niti vidljivi na terenu.

Sadašnje korištenje

Nekretnine su zatečene kao neodržavane livade.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

Ograničen samo u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećih prostorno - planskih dokumenata Grada Buzeta.

Upravno pravno stanje – planski status čestica

Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01 i 02/08), katastarska čestica 1239 k.o. Buzet – Stari grad i dio k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad u površini od 1195 m² definirane su kao područje stambene izgradnje dok su druge dvije čestice i preostali dio k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad u površini od 11 424 m² PPU Grada Buzeta definirane kao neuređeni i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja.

Izvod iz UPU grada Buzeta

Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01 i 02/08).

Županija:	ŽUPANIJA ISTARSKA	
Općina/grad:	GRAD BUZET	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA	
	IZMJENA I DOPUNA	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2004/2008. godine (službeno glasilo): "Službene novine" Grada Buzeta broj 10/04		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine" Grada Buzeta broj



Legenda (izvod):

LEGENDA

	GRANICA PODRUČJA OBUHVATA -
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA STANOVANJA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	PRETEŽITO STAMBENA
	PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Izvod iz PPU Grada Buzeta (S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23 i 4/25).

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22), unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje na sljedeći način:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:..
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje $K_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m² izuzev vrste kamp i vrste kamp odmorište gdje K_{ig} iznosi 0,02
 - II. najviše $K_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $K_{ig} = 0,9$
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{ig} = 0,1$
 3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše $K_{ig} = 0,3$
- (4) Najveća dozvoljena građevinska bruto površina stambene građevine (GBP) (osim višestambenih) iznosi: 400 m².
- (5) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:
1. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine
 - II. najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$
 3. višestambene građevine iznosi najviše $K_{is} = 2,0$

(6) Dozvoljena visina:

1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca, iznimno je dozvoljena veća visina isključivo prilikom rekonstrukcije postojeće građevine, pri čemu je moguće zadržati visinu postojeće građevine
- 2.a. višestambene građevine iznosi 17 m do vijenca
- 2.b. društvene građevine iznosi 12 m do vijenca
3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2**, **I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.

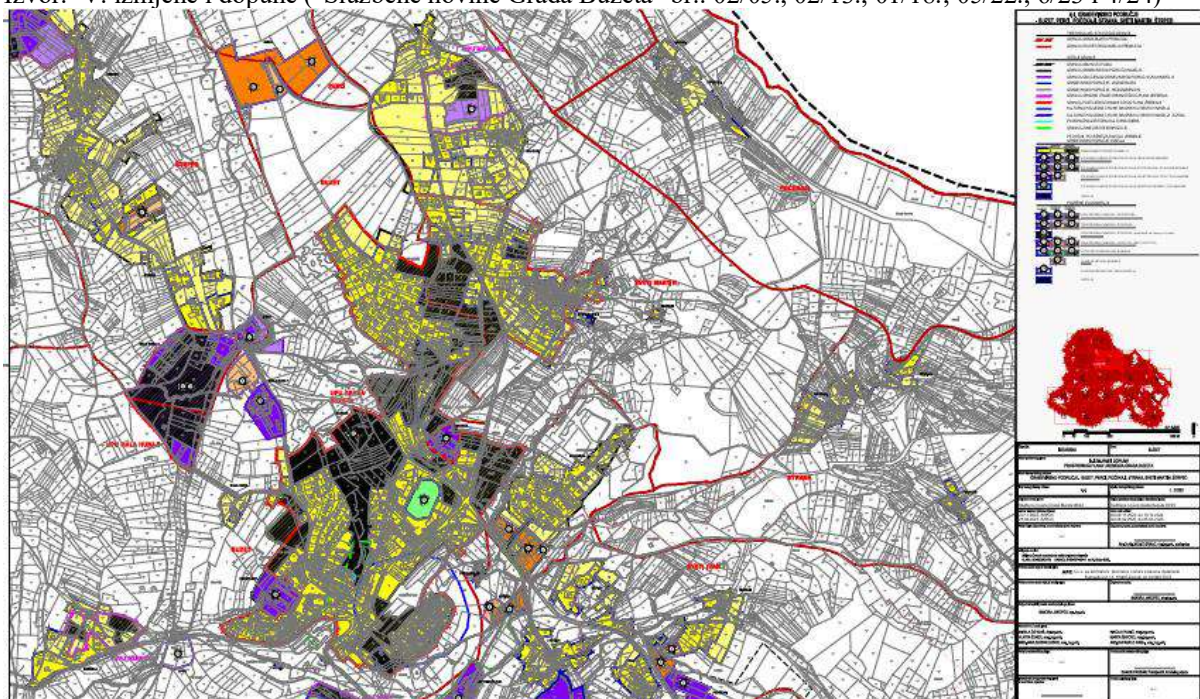
- (8) Postojeća građevina čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima ovog članka, smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

Izvod iz PPUG Buzeta („Službene novine Grada Buzeta” br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22., 6/23 i 4/25)

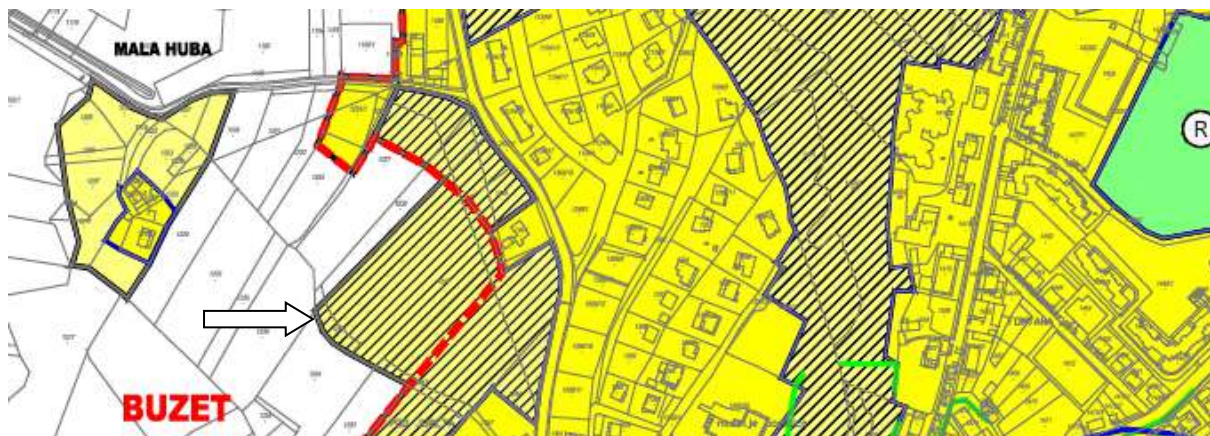
Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.4.

Izvor: V. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22., 6/23 i 4/24)



Detalj za k.č. 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad



Legenda (dio):

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		
OTPRANENI DIO	NEOTPRANENI / UPOTREBNI DIO	NEOTPRANENI / NEOTPRANENI DIO
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PROIZVODNE NAMJENE I2 - zanatska, I4 - poljoprivredna		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA GOSPODARSKO - POSLOVNE NAMJENE K - opće poslovne		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE TZ - turističke zone		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE		
PROBLJE		

Opis nekretnine - nekretnina

K.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad - oranica u površini od 1274 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Katastarska općina

Naselje

Cjelina sa

Grad Buzet

Buzet - Stari grad

Goričica

Čestice čini svojevrsan kompleks sa ostalim česticama za koje se po istom zadatku radi elaborat u ovom postupku - k.č. 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad.

Ograđeno

Ne

Oblik

Pravilan

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište stambene namjene – oznake S

Izgrađenost

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Lokalni položaj nekretnine:

Zadovoljavajući

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju – na granici ove čestice na k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obiteljska kuća katnica.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavana livada.

Kategorija po Prav.

Zemljište I kategorije.

Tereti

Ništa

Bilješka

Zemljište pravilnog oblika smješteno unutar pravokutnika okvirne veličine cca 43 x 30 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavana livada.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju bez ograničenja.

Čestica 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 koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

K.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad - livada u površini od 507 m²

Opći podaci	
Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet - Stari grad
Naselje	Goričica
Cjelina sa	Čestice čini svojevrsan kompleks sa ostalim četicama za koje se po istom zadatku radi elaborat u ovom postupku - k.č. 1239, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad.
Ograđeno	Ne
Oblik	Pravilan
Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
Status	Građevinsko neizgrađeno i neuređeno zemljište.
Izgrađenost	Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište
Lokalni položaj nekretnine:	Zadovoljavajući
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju nema objekata visokogradnje dok se na granicama kompleksa na k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obiteljska kuća katnica.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavana livada.
Kategorija po Prav.	Zemljište III kategorije.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište pravilnog oblika smješteno unutar pravokutnika okvirne veličine cca 43 x 12 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavana livada.

Pod obavezom izrade UPU – a.

Čestica 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 koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

K.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad - livada u površini od 12 619 m²

Opći podaci	
Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet - Stari grad
Naselje	Goričica
Cjelina sa	Čestice čini svojevrsan kompleks sa ostalim četicama za koje se po istom zadatku radi elaborat u ovom postupku - k.č. 1239, 1240 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad.
Ograđeno	Ne
Oblik	Približno pravilan
Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
Status	Građevinsko neizgrađeno i neuređeno zemljište u površini od 11424 m ² te građevinskog zemljište – oznake „S“ u površini od 1195 m ²
Izgrađenost	Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište
Lokalni položaj nekretnine:	Zadovoljavajući
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju na granici čestice na k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obiteljska kuća katnica.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavana livada.
Kategorija po Prav.	Zemljište III kategorije u površini od 11424 m ² te zemljište prve kategorije i površini od 1195 m ² .
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište približno pravilnog oblika smješteno unutar pravokutnika okvirne veličine cca 200 x 90 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavana livada.

Pod obavezom izrade UPU – a u površini od 11424 m².

Čestica 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 koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

K.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad - pašnjak u površini od 229 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet - Stari grad

Naselje

Goričica

Cjelina sa

Čestice čini svojevrsan kompleks sa ostalim česticama za koje se po istom zadatku radi elaborat u ovom postupku - k.č. 1239, 1240 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad.

Ograđeno

Ne

Oblik

Pravilan

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko neizgrađeno i neuređeno zemljište.

Izgrađenost

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Lokalni položaj nekretnine:

Zadovoljavajući

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju nema objekata visokogradnje dok se na granicama kompleksa na k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obiteljska kuća katnica.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavana livada.

Kategorija po Prav.

Zemljište III kategorije.

Tereti

Ništa

Bilješka

Zemljište pravilnog oblika smješteno unutar pravokutnika okvime veličine cca 30 x 8 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavana livada.

Pod obavezom izrade UPU – a.

Čestica 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 koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

K.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 1239 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 5513 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 uloška na dan vrednovanja za k.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za ovu česticu na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

K.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 1240 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 5557 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 uloška na dan vrednovanja za k.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za ovu česticu na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

K.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 5170 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 uloška na dan vrednovanja za k.č. 1242/1 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 ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarske čestice 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad u pisanom dijelu katastarskog oprata dolaze upisane kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.
Topografija nekretnine: Blago kosa prema jugozapadu, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Katastarske čestice 1239 i 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad neposredno graniče sa javnim putom a ostele dvije u kompleksu sa navedenim.
Konstrukcija ulice: Nerazvrstana cesta sa asfaltiranim kolnikom.
Priključci: Nekretnine su komunalno neopremljene.
Rubi uvjeti čestice: Nisu vidljivo označene na terenu.
Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno
Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Ograničen odrednicama PPU Grada Buzeta zbog obaveze donošenja UPU -a da k.č. 1240, 1243/1 i dio 1242/1 k.o. Buzet – Stari Grad.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga ograničenja u korištenju nekretnine, napomenuta ovim elaboratom, nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, odnosno UPU grada Buzeta za k.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad, vrijede slijedeći atributi izgradnje:
Kis = 1,20

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 vrijednosti 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

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 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.

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, stanove, poslovne prostore, 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, 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 metoda 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 ću 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 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 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 članaka 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

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama zemljišta 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 procjenjivane nekretnine odnosno na području katastarske općine Buzet – Stari grad 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 koji baštine i katastarske čestice 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad koje ću koristiti za analizu cijene procjenjivane nekretnine.

Cijene poredbenih nekretnina za analizu cijene katastarskih čestica 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad unutar područna namijenjenog izgradnji stambenih objekata.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	292 i 293	Buzet – Stari grad	2 404 422	GZ	1089	62.586,00	57,00	13.10.2025.
2.	2/4	Buzet – Stari grad	2 383 799	GZ	1045	55.000,00	52,63	01.09.2025.
3.	862/18	Buzet –						

Stari grad	2 331 251	GZ	740	35.000,00	47,30	23.05.2025.

Ukupno: 156,93
 Prosjek: 52,31
 +/- 30%
 36,61 – 68,01 €/m²

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to su pogodbe za daljnji izračun za izvođenje cijene dijela procjenjivanog zemljišta.

Dakle u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

1.	292 i 293	Buzet –					
		Stari grad	2 404 422	GZ	1089	62.586,00	57,00 13.10.2025.
2.	2/4	Buzet –					
		Stari grad	2 383 799	GZ	1045	55.000,00	52,63 01.09.2025.
3.	862/18	Buzet –					
		Stari grad	2 331 251	GZ	740	35.000,00	47,30 23.05.2025.

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



2/ K.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



3/ K.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



4/ K.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta unutar građevinskog područja

1/ K.č. 292 i 293 k.o. Buzet - Stari Grad

Cjenovni blok: Sveti Martin – Građevinsko

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





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2404422
Datum pregleda	26.12.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5662319
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.10.2025
Površina u prometu	1.098,00
Vrijednost nekretnine (KN)	62.586,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.10.2025
Datum ugovora	
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SVETI MARTIN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

2/ K.č. 2/4 k.o. Buzet - Stari Grad

Cjenovni blok: Buzet – Građevinsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2383799
Datum pregleda		26.12.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5636435
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.09.2025
Površina u prometu		1.045,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		55.000,00
Datum ugovora		01.09.2025
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		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

3/ K.č. 862/18 k.o. Buzet - Stari Grad

Cjenovni blok: Buzet – Građevinsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2331251
Datum pregleda		26.12.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5577493
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.06.2025
Površina u prometu		740,00
Vrijednost nekretnine (KN)		263.707,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		35.000,00
Datum ugovora		23.05.2025
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

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

Tržište na području Grada Buzeta ovakvim nekretninama je niske 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 tijekom 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 a tako i na području Grada Buzeta.

Indeks cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2025. godine

Ažurirano : 03.10.2025.

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

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **4,4%**. U odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **13,2%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 1,50%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 11,00 %. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 5,20%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 13,70%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,30%, za Jadran, za 5,10%, i za Ostalo, za 5,60%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,20%, za Jadran za 12,30%, a za Ostalo za **18,20%**

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

- 1) Međuvremenskog izjednačenja cijena
- 2) Interkvalitativnog izjednačenja cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremensko 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) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno 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 koeficijentata za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 27. prosinca 2025. godine.

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

Ažurirano: 03.10. 2025. godine

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

Rezultat

▼ O tablici	↗ Puni zaslon									
▼ Prikaži rezultat kao...	Za sortiranje klikni zaglavlje kolone. Pomoću tipke Shift i klika u zaglavlje kolone moguće je poredati po više kolona. Alternativno možete spremiti tablicu kao Excel datoteku i sortirati tablicu tamo.									
▼ Izmijeni i izračunaj	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2
▼ Spremi rezultat kao...	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86
▼ Spremi svoj upit	API upit za ovu tablicu									

Redni Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora
broj (Ostalo)

A.			
1.	13.10.2025.	Q4/2025	218,48
2.	01.09.2025.	Q3/2025	216,16
3.	03.05.2025.	Q2/2025	213,68

B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 16.09.2025.
(Ostalo)

Q2/2025	213,86
Korekcija za period.. Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48	218,48

Procjena građevinskog zemljišta

I/ Procjena k.č. 1239 k.o. Buzet – Star grad u području /zoni izgradnje stambenih objekata – oznake „S“

Atributi za procjenu

Površina zemljišta

1274 m²

Status

Građevinsko zemljište unutar građevinskog područja – oznake „S“

Kategorija zemljišta

I. KATEGORIJA

Kig max =

1,20

Napomena:

Zemljište čini svojevrsan kompleks sa katastarskim četicama 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad za koje se po istom zadatku u ovom postupku radi procjembeni elaborat.

Iako čestica sama ispunjava uvjete za izgradnju na istoj bez ograničenja procjenjuje se i prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najveću dobit i iskoristivost.

			Usporedba	Usporedba	Usporedba

		1.	2.	3.
A/ Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Grad Buzet	Naselje Franečiči	Naselje Franečiči	Naselje Korenika
	Naselje Goričica	292 i 293	2/4	862/18
	k.č. 1239	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	13.10.2025.	01.09.2025.	23.05.2025.
3.	Izvor podataka			
	https://nekretnine.mgipu.hr			
4.	Površina zemljišta 1274 m ²	1089	1045	740
5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
	I. kategorija	I kat.	I kat.	I kat.
2.	Namjena - u građevinskom području – zoni stambene izgradnje .	U	U	U
	Građevinsko zemljište unutar građevinskog područja – oznake „S“	građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)			
	izvor www.dzs.hr	218,48	216,16	213,68
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 27. prosinca 2025. g. (Ostalo)	218,48	218,48	218,48
	Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48			
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,01	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	57,00 €/m ²	53,16 €/m ²	48,25 €/m ²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena				
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	1,20	1,20	1,20
14.	Procjena kao građ. zemljišta namjene području - površine za razvoj i uređenja naselja Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	Maksimalni 1,20	Maksimalni 1,20	Maksimalni 1,20
	Koeficijent za preračunavanje	1,00 = + 0,00 %	1,00 = + 0,00 %	1,00 = + 0,00 %

15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..			
	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...			
	Ne - ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...			
	Da – Kolektor Goričica Donja – Drvoplast	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	-10,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..			
	Ne - ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika			
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika			
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Druge prilagodbe			
	Prenamjena zemljišta -			
	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da +/-2,00 %			
	Ne +/-0,00 %			
22.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno			
	- cestovnog			
	- elektroenergetskog			
	- vodnog dobra			
	- vodozaštitnog područja ...			
	-zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...			
	Ne – ništa ...	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Bez +/- 0,00 %			
	ograničenja			
	Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %			
23.	Kosina			
	Ocjena			
	Više od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00
	Do 10 % +/- 0,00 %			
	Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %			
24.	Klizište			
	Ocjena			
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa

	Koeficijent za preračunavanje Ne Da	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ocjena Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa Rundo blago	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
26.	Priprema za izgradnju Ocjena Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove Koeficijent za preračunavanje Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 % Ne - pogodno za izgradnju uz znatne +/- 10,00% troškove	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
27.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-15,00 %	-15,00 %	-15,00 %
28.	Ukupno korigirana cijena	48,45 €/m ²	45,19 €/m ²	41,01 €/m ²
29.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	44,88 €/m ²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka			
30.	Prosjek Prosjek	44,88 €/m ² - 44,88 -		
31.	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	3,57	0,31	3,87
32.	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	7,95	6,90	8,62
33.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	12,7449	0,0961	14,9765
34.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 33: 3)	9,2725		
35.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	3,04		
36.	Dvostruka standardna devijacija	6,06		
37.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
38.	Pojedinačno odstupanje od prosjeaka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak nakon provedene analize :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta I KATEGORIJE iznosi **44,88 €/m²**

Tržišna vrijednost k.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad

Tržišna vrijednost k.č. 1239 k.o. Buzet – Stari grad iznosi $1274 \text{ m}^2 \times 44,88 \text{ €/m}^2 = 57.177,12 \text{ €}$.. zaokruženo
57.200,00 €

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice.

II/ Procjena k.č. 1240 k.o. Buzet – Star grad u području neizgrađenog i neuređenog zemljišta pod obvezom izrade UPU -a

Atributi za procjenu

Površina zemljišta:

1274 m²

Status:

Građevinsko neuređeno i neizgrađeno zemljište po obavezom izrade UPU – a.

Kategorija zemljišta:

III. KATEGORIJA

Kig max:

1,20

Napomena 1:

Zemljište čini svojevrsan kompleks sa katastarskim četicama 1239, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad za koje se po istom zadatku u ovom postupku radi procjembeni elaborat.

Iako čestica sama ispunjava uvjete za izgradnju na istoj bez ograničenja procjenjuje se i prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najveću dobit i iskoristivost.

Napomena 2:

Činjenicom da na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> ne proleže podaci za procjenu zemljišta III kategorije zemljište će se procijeniti kao zemljište prve kategorije a zatim sukladno Orijentacijskim odnosima vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju iz Priloga 4. Pravilnika ... umanjiti za preporučeni postotak.

Procjena kao zemljišta I KATEGORIJE

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/	Opći podaci			
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet Naselje Franečići 292 i 293 Buzet – Stari grad	Grad Buzet Naselje Franečići 2/4 Buzet – Stari grad	Grad Buzet Naselje Korenika 862/18 Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	13.10.2025.	01.09.2025.	23.05.2025.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr			
4.	Površina zemljišta ...507 m ²	1089	1045	740
5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
	I. kategorija u kompleksu	I kat.	I kat.	I kat.
2.	Namjena - građevino neizgrađeni i neuređeno zemljište.	U građevinskom	U građevinskom	U građevinskom
	Procjenjuje se kao	području -	području -	području -
	građevinsko zemljište unutar	površine za	površine za	površine za

građevinskog područja – oznake „S“		razvoj i uređenja naselja	razvoj i uređenja naselja	razvoj i uređenja naselja
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	218,48	216,16	213,68
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 27. prosinca 2025. g. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48	218,48	218,48	218,48
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,01	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	57,00 €/m ²	53,16 €/m ²	48,25 €/m ²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena				
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	1,20	1,20	1,20
14.	Procjena kao građ. zemljišta namjene području - površine za razvoj i uređenja naselja Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Da – kanalizacijski kolektor Goričica Donja – Drvoplast Koeficijent za preračunavanje	Ništa -10,00	Ništa -10,00	Ništa -10,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	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	Ništa + 0,00

20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje Da +/-2,00 % Ne +/-0,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
22.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Ne – ništa ... Koeficijent za preračunavanje Bez +/- 0,00 % ograničenja Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne + 0,00	Ne + 0,00	Ne + 0,00
23.	Kosina Ocjena Više od 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % +/- 0,00 % Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %	Do 10 % -5,00	Do 10 % -5,00	Do 10 % -5,00
24.	Klizište Ocjena Ne Koeficijent za preračunavanje Ne Da	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
25.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ocjena Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa Rundo blago	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
26.	Priprema za izgradnju Ocjena Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove Koeficijent za preračunavanje Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 % Ne - pogodno za izgradnju uz znatne +/- 10,00%	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00

troškove

27. Kontrola

Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)

-15,00 %**-15,00 %****-15,00 %**

čl. 19. Pravilnika ..

28. Ukupno korigirana cijena**48,45 €/m²****45,19 €/m²****41,01 €/m²****29. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m²)****44,88 €/m²****D/ Kontrola – statistička obrada podataka****30. Prosjek****44,88 €/m²**

Prosječno

- 44,88 -**31. Apsolutno odstupanje od prosjeka**

3,57

0,31

3,87

32. Relativno odstupanje od prosjeka (%)

7,95

6,90

8,62

33. Kvadrat odstupanja (apsolutnih)

12,7449

0,0961

14,9765

34. Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 33: 3)

9,2725

35. Standardna devijacija

(kvadratni korijen iz varijance)

3,04

36. Dvostruka standardna devijacija

6,06

37. Pravilo 2- sigma

Prihvatljivo

Prihvatljivo

Prihvatljivo

38. Pojedinačno odstupanje od prosjeka

Prihvatljivo

Prihvatljivo

Prihvatljivo

Zaključak nakon provedene analize :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta I KATEGORIJE iznosi **44,88 €/m²**

Tržišna vrijednost k.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad

Tržišna vrijednost k.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta I KATEGORIJE iznosi 507 m² x 44,88 €/m² = 22.754,16 €

Tržišna vrijednost k.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta III KATEGORIJE

Tržišna vrijednost zemljišta III KATEGORIJE prema Orijentacijskim odnosima vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju iz Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina , NN 105/15, iznosi 25 – 60% vrijednosti zemljišta I KATEGORIJE.

Uvažavajući navedeno i mikrolokaciju zemljišta smatram da minimalni koeficijent odražava tržišnu vrijednost održivu na otvorenom tržištu slijedom čega tržišna vrijednost k.č. 1240 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta III KATEGORIJE iznosi: = 22.754,16 € x 0,60 = 13.652,50 €- zaokruženo **13.650,00 €**

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine , procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice

- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice.

III/ Procjena k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad – površine = $11424 + 1195 \text{ m}^2 = 12.619,00 \text{ m}^2$

A/Procjena prvog dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari unutar građevnog područja – oznake „S“ u površini od 1195 m^2

Atributi za procjenu

Površina zemljišta

Status

12 619 m²

Građevinsko zemljište unutar građevinskog područja – oznake „S“ u površini od 1195 m^2

I. KATEGORIJA

Kategorija zemljišta

Kig max =

Napomena:

1,20

Zemljište čini svojevrsan kompleks sa katastarskim četicama 1239, 1240 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad za koje se po istom zadatku u ovom postupku radi procjembeni elaborat.

Iako čestica sama ispunjava uvjete za izgradnju na istoj bez ograničenja procjenjuje se i prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najveću dobit i iskoristivost.

Procjena dijela k.č. unutar građevnog područja stambene namjene – oznake „S“

			Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet Naselje Naselje Goričica k.č. 1242/1 (I dio) K.o. Buzet – Stari grad	Grad Buzet Naselje Franečiči 292 i 293 Buzet – Stari grad	Grad Buzet Naselje Franečiči 2/4 Buzet – Stari grad	Grad Buzet Naselje Korenika 862/18 Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora		13.10.2025.	01.09.2025.	23.05.2025.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta 1195 m ²		1089	1045	740
5.	Iznos – cijena €/m ²		Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta		57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
	I. kategorija		I kat.	I kat.	I kat.
2.	Namjena - u građevinskom području – zoni stambene izgradnje . Građevinsko zemljište unutar građevinskog područja – oznake „S“		U građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	U građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	U građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja
7.	Korekcija ponude/ potražnja		1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje		57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
B/	Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr		218,48	216,16	213,68
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 27. prosinca 2025.				

	g. (Ostalo)	218,48	218,48	218,48
	Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48			
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,01	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²			
		57,00 €/m ²	53,16 €/m ²	48,25 €/m ²
C/	Interaktivno izjednačenje cijena			
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	1,20	1,20	1,20
14.	Procjena kao građ. zemljišta namjene području - površine za razvoj i uređenja naselja Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Kanalizacijski kolektor i vodovodni ogranak Koeficijent za preračunavanje	Ništa -15,00	Ništa -15,00	Ništa -15,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	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	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje Da Ne	NE + 0,00 +/-2,00 % +/-0,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00
22.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno			

	- cestovnog			
	- elektroenergetskog			
	- vodnog dobra			
	- vodozaštitnog područja ...			
	-zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...			
	Ne – ništa ...	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Bez ograničenja	+/- 0,00 %		
	Ograničenje	+/- 5,00 – 10,00 %		
23.	Kosina			
	Ocjena			
	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Do 10 %	+/- 0,00 %		
	Više od 10 %	+/- 5,00 – 15,00 %		
24.	Klizište			
	Ocjena			
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne			
	Da			
25.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati			
	Ocjena			
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00
	Drvena masa			
	Rundo blago			
26.	Priprema za izgradnju			
	Ocjena			
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove	+/- 0,00 %		
	Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove	+/- 10,00%		
27.	Kontrola			
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-15,00 %	-15,00 %	-15,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..			
28.	Ukupno korigirana cijena	48,45 €/m ²	45,19 €/m ²	41,01 €/m ²
29.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	44,88 €/m ²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka			

30.	Prosjeak	44,88 €/m ²		
	Prosjeak	- 44,88 -		
31.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	3,57	0,31	3,87
32.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	7,95	6,90	8,62
33.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	12,7449	0,0961	14,9765
34.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 33: 3)	9,2725		
35.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	3,04		
36.	Dvostruka standardna devijacija	6,06		
37.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
38.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak nakon provedene analize :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta I KATEGORIJE iznosi **44,88 €/m²**

Tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad

Tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad iznosi $1195 \text{ m}^2 \times 44,88 \text{ €/m}^2 = \mathbf{53.631,60 \text{ €}}$

A/Procjena drugog dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad površini od 11424 m² sa statusom neizgrađenog neuređenog zemljišta

Atributi za procjenu

Površina zemljišta

Status

12 619 m²

Neizgrađeno neuređeno zemljište po obavezom izrade UPU – A u površini od 11424 m²

Kategorija zemljišta

Kig max =

Napomena:

III. KATEGORIJA

1,20

Zemljište čini svojevrsan kompleks sa katastarskim četicama 1239, 1240 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad za koje se po istom zadatku u ovom postupku radi procjembeni elaborat.

Iako čestica sama ispunjava uvjete za izgradnju na istoj bez ograničenja procjenjuje se i prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najveću dobit i iskoristivost.

Procjena dijela k.č. kao zemljišta I KATEGORIJE

			Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta		Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Grad Buzet		Naselje	Naselje	Naselje
	Naselje Goričica		Franečići	Franečići	Korenika
	k.č. 1242/1 (II dio)		292 i 293	2/4	862/18
	K.o. Buzet – Stari grad		Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora		13.10.2025.	01.09.2025.	23.05.2025.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta 11 424 m ²		1089	1045	740
5.	Iznos – cijena €/m ²		Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta		57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
	I. kategorija		I kat.	I kat.	I kat.

2.	Namjena - građevino neizgrađeni i neuređeno zemljište. Procjenjuje se kao građevinsko zemljište unutar građevinskog područja – oznake „S“	U građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	U građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	U građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	218,48	216,16	213,68
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 27. prosinca 2025. g. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48	218,48	218,48	218,48
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,01	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	57,00 €/m ²	53,16 €/m ²	48,25 €/m ²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena				
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	1,20	1,20	1,20
14.	Procjena kao građ. zemljišta namjene području - površine za razvoj i uređenja naselja Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Kanalizacijski kolektor i vodovodni ogranak Koeficijent za preračunavanje	Ništa -15,00	Ništa -15,00	Ništa -15,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na			

	vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika			
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika			
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Druge prilagodbe			
	Prenamjena zemljišta -			
	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da +/-2,00 %			
	Ne +/-0,00 %			
22.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno			
	- cestovnog			
	- elektroenergetskog			
	- vodnog dobra			
	- vodozaštitnog područja ...			
	-zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...			
	Ne – ništa ...	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Bez +/- 0,00 %			
	ograničenja			
	Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %			
23.	Kosina			
	Ocjena			
	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Do 10 % +/- 0,00 %			
	Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %			
24.	Klizište			
	Ocjena			
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne			
	Da			
25.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati			
	Ocjena			
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00
	Drvena masa			
	Rundo blago			
26.	Priprema za izgradnju			
	Ocjena			
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da - pogodno za			

	izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 % Ne - pogodno za izgradnju uz znatne +/- 10,00% troškove			
27. Kontrola	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-15,00 %	-15,00 %	-15,00 %
28.	Ukupno korigirana cijena	48,45 €/m²	45,19 €/m²	41,01 €/m²
29.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	44,88 €/m²		
D/ Kontrola – statistička obrada podataka				
30.	Prosjeck	44,88 €/m²		
	Prosjeck	- 44,88 -		
31.	Apsolutno odstupanje od prosjecka	3,57	0,31	3,87
32.	Relativno odstupanje od prosjecka (%)	7,95	6,90	8,62
33.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	12,7449	0,0961	14,9765
34.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 33: 3)	9,2725		
35.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	3,04		
36.	Dvostruka standardna devijacija	6,06		
37.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
38.	Pojedinačno odstupanje od prosjecka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak nakon provedene analize :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta I KATEGORIJE iznosi **44,88 €/m²**

Tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad

Tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad iznosi $11\,424\text{ m}^2 \times 44,88\text{ €/m}^2 = \mathbf{512.709,12\text{ €}}$

Tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta III KATEGORIJE

Tržišna vrijednost zemljišta III KATEGORIJE prema Orijentacijskim odnosima vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju iz Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15, iznosi 25 – 60% vrijednosti zemljišta I KATEGORIJE.

Uvažavajući navedeno i mikrolokaciju zemljišta smatram da minimalni koeficijent odražava tržišnu vrijednost održivu na otvorenom tržištu slijedom čega tržišna vrijednost k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta III KATEGORIJE iznosi: $= 512.709,12\text{ €} \times 0,60 = 20.077,20\text{ €}$ - zaokruženo **307.625,47 €**

Tržišna vrijednost k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad

1/ Tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad iznosi $1195\text{ m}^2 \times 52,80\text{ €/m}^2 = 53.631,60\text{ €}$

2/ Tržišna vrijednost dijela k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta III KATEGORIJE = 307.625,47 €

Tržišna vrijednost ukupno: $361.257,07\text{ €}$.. zaokruženo = **361.000,00 €**

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice.

IV/ Procjena k.č. 1243/1 k.o. Buzet – Star grad u području neizgrađenog i neuređenog zemljišta pod obvezom izrade UPU -A

Atributi za procjenu

Površina zemljišta:

229 m²

Status:

Građevinsko neuređeno i neizgrađeno zemljište po obvezom izrade UPU – a

Kategorija zemljišta:

III. KATEGORIJA

Kig max:

1,20

Napomena 1:

Zemljište čini svojevrsan kompleks sa katastarskim četicama 1239, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad za koje se po istom zadatku u ovom postupku radi procjembeni elaborat.

Iako čestica sama ispunjava uvjete za izgradnju na istoj bez ograničenja procjenjuje se i prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najveću dobit i iskoristivost.

Napomena 2:

Činjenicom da na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> ne proleže podaci za procjenu zemljišta III kategorije zemljište će se procijeniti kao zemljište prve kategorije a zatim sukladno Orijentacijskim odnosima vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju iz Priloga 4. Pravilnika ... umanjiti za preporučeni postotak.

Procjena kao zemljišta I KATEGORIJE

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/	Opći podaci			
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Grad Buzet	Naselje	Naselje	Naselje
	Naselje Goričica	Franečiči	Franečiči	Korenika
	k.č. 1243/1	292 i 293	2/4	862/18
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	13.10.2025.	01.09.2025.	23.05.2025.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr			
4.	Površina zemljišta ...229 m ²	1089	1045	740
5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²
	I. kategorija u kompleksu	I kat.	I kat.	I kat.
2.	Namjena - građevino neizgrađeni i neuređeno zemljište.	U	U	U
	Procjenjuje se kao građevinsko zemljište unutar građevinskog područja – oznake „S“	građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja	građevinskom području - površine za razvoj i uređenja naselja

7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	57,00 €/m ²	52,63 €/m ²	47,30 €/m ²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	218,48	216,16	213,68
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 27. prosinca 2025. g. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48	218,48	218,48	218,48
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,01	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	57,00 €/m ²	53,16 €/m ²	48,25 €/m ²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	1,20	1,20	1,20
14.	Procjena kao građ. zemljišta namjene području - površine za razvoj i uređenja naselja Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %	Maksimalni 1,20 1,00 = + 0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Da – kanalizacijski kolektor Goričica Donja – Drvoplast Ništa	Ništa + 0,00	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	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika			

	I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje Da +/-2,00 % Ne +/-0,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
22.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Ne – ništa ... Koeficijent za preračunavanje Bez +/- 0,00 % ograničenja Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne + 0,00	Ne + 0,00	Ne + 0,00
23.	Kosina Ocjena Više od 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % +/- 0,00 % Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %	Do 10 % -5,00	Do 10 % -5,00	Do 10 % -5,00
24.	Klizište Ocjena Ne Koeficijent za preračunavanje Ne Da	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
25.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ocjena Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa Rundo blago	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
26.	Priprema za izgradnju Ocjena Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove Koeficijent za preračunavanje Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 % Ne - pogodno za izgradnju uz znatne +/- 10,00% troškove	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00

27. Kontrola			
Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %
čl. 19. Pravilnika ..			
28. Ukupno korigirana cijena	54,15 €/m ²	50,50 €/m ²	45,84 €/m ²
29. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	50,16 €/m ²		
D/ Kontrola – statistička obrada podataka			
30. Prosjek	50,16 €/m ²		
Prosjek	- 50,16 -		
31. Apsolutno odstupanje od prosjeka	3,99	0,34	4,32
32. Relativno odstupanje od prosjeka (%)	7,95	6,77	8,61
33. Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	15.9201	0,1156	18.6624
34. Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 33: 3)	11,5660		
35. Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	3,40		
36. Dvostruka standardna devijacija	6,80		
37. Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
38. Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak nakon provedene analize :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta I KATEGORIJE iznosi **50,16 €/m²**

Tržišna vrijednost k.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad

Tržišna vrijednost k.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta I KATEGORIJE iznosi 229 m² x 50,16 €/m² = 11.4886,64 €

Tržišna vrijednost k.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta III KATEGORIJE

Tržišna vrijednost zemljišta III KATEGORIJE prema Orijentacijskim odnosima vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju iz Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15, iznosi 25 – 60% vrijednosti zemljišta I KATEGORIJE.

Uvažavajući navedeno i mikrolokaciju zemljišta smatram da minimalni koeficijent odražava tržišnu vrijednost održivu na otvorenom tržištu slijedom čega tržišna vrijednost k.č. 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad kao zemljišta III KATEGORIJE iznosi: = 11.4886,64 € x 0,60 = 6.891,98 €- zaokruženo **6.900,00 €**

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € 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 ovo vještvo, 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 procjenjivanih nekretnina u odnosu na zatečeno na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istih.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnina 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 procjenjivanih nekretnina.

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 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 na nekretninama.

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 veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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 poštom.

Prilozi:

- Foto elaborat zemljišta
- Geodetska situacija lokacije k.č. 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 27. prosinca 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 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

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2025-12-27-03

FOTO ELABORAT
K.Č. 1239, 1240, 1242/1 I 1243/1 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 27. prosinca 2025. godine.. Buzet, 16. prosinca 2025. godine.

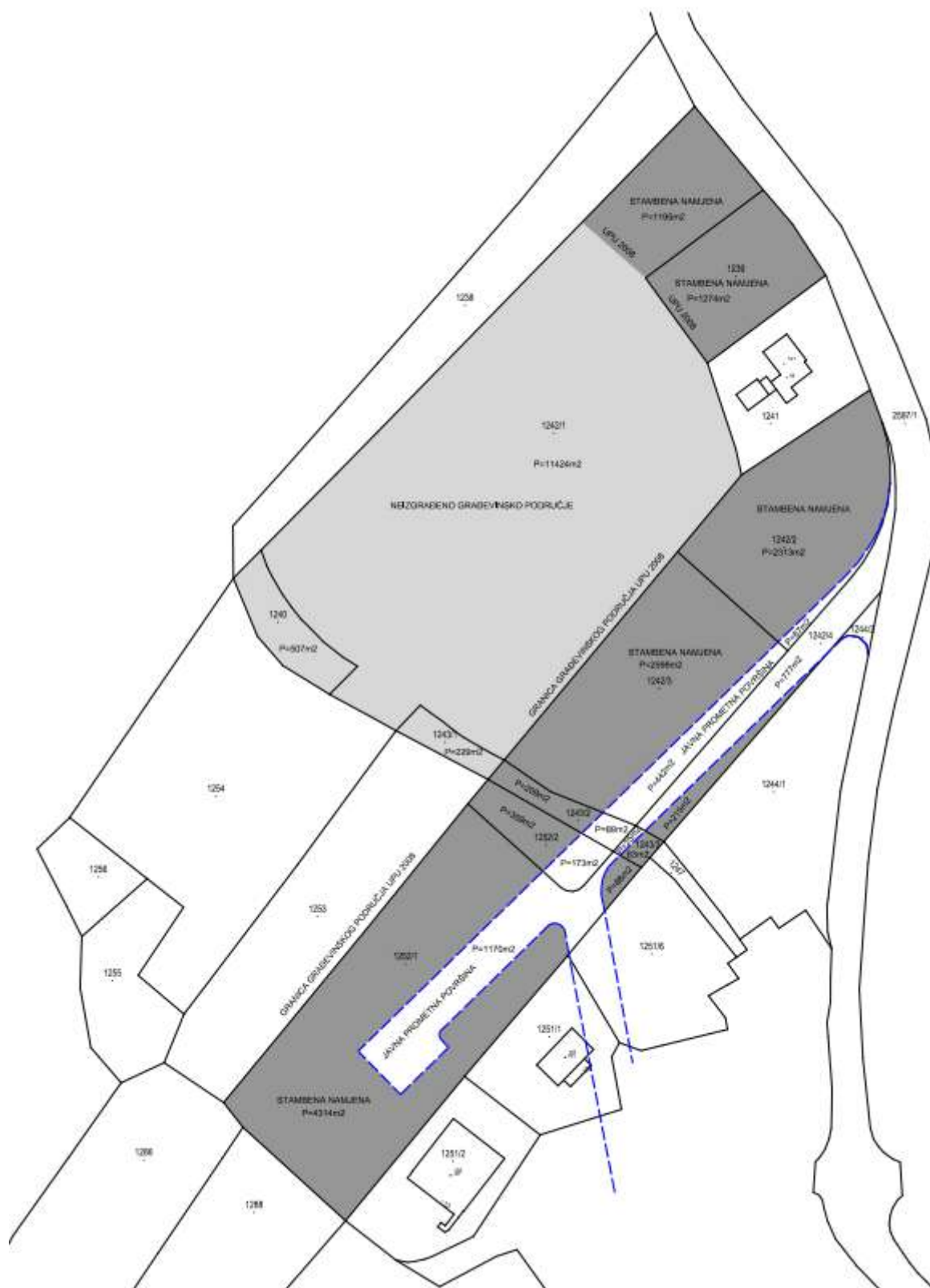
Snimio:
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

1.	Lice mjesta Buzet, Frana Flega
	Pogled na kompleks čestica 1239, 1240, 1242/1 i 1243/1 k.o. Buzet – Stari grad



2.	Slika 2. Pogled na jugozapadni dio kompleksa čestica





Zadatak vještaku

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^o- 710-03/24-01/906
 Ubroj: 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. 2544/1 K.O. BUZET

LOKACIJA: BUZET, MALA HUBA, GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA 2

ELABORAT BROJ: 2026-04 -27-01

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
 ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 2544/1 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine

ANTE

BANDIĆ

Digitalno
 potpisao: ANTE
 BANDIĆ
 Datum: 2026.04.28
 11:33:33 +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 – mišljenje 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 i zadatak	str. 8.
8.	Zadatak	str. 8.
9.	Dan vrednovanja	str. 9.
10.	Dan kakvoće	str. 9.
11.	Svrha procjembenog elaborata	str. 9.
12.	Osnovica	str. 9.
13.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 9.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
15.	Podaci o naručitelju	str. 9.
16.	Podaci o nekretnini – položaj, lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
17.	Razvojni potencijal	str. 11.
18.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
19.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
20.	Opis nekretnine	str. 15.
21.	Opis k.č. 2544/1 k.o. Buzet	str. 15.
22.	Zemljišno - knjižno stanje	str. 16.
23.	Katastarsko stanje	str. 16.
24.	Atributi - položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 17.
25.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 17.
26.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
27.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 17.
28.	Način izrade procjene vrijednosti katastarskih čestica – odabir metode	str. 18.
29.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
30.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 19.
31.	Lokacija procjenjivanog zemljišta	str. 21.
32.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 21.
33.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
34.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
35.	Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine	str. 24.
36.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
37.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
38.	Procjena	str. 26.
39.	Procjena k.č. 2544/1 k.o. Buzet	str. 26.
40.	Tržišna vrijednost k.č. 2544/1 k.o. Buzet	str. 30.
41.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 30.
42.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 30.
43.	Prilozi	str. 31.
44.	Foto elaborat zemljišta	str. 32.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 7931 k.o. Buzet	str. 34.
46.	Posjedovni list broj 2135 k.o. Buzet	str. 36.
47.	Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/1 k.o. Buzet	str. 37.
48.	Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije	str. 38.
49.	Izvadak iz ZKC -a, broj: 77630	str. 39.
50.	Lokacijska informacija	str. 41.
51.	Zadatak vještaku	str. 44.

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

Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 91
 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

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

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI** **K.Č. 2544/1 K.O. BUZET**

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2544/1 upisana u zk. ul. broj 7931 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2135 k.o. Buzet također sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m²

te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 15. travnja 2026. 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) 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 nekretnine 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 30. ožujka 2026 godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost 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 njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i očevida 30. ožujka 2026 godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi:

1. **k.č. 2544/1** upisana u zk. ul. broj 7931 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2135 k.o. Buzet također sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m²

290.000,00 €

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje/zona	Mala Huba, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Adresa	Mala Huba bb
A.3.	Predmet procjene	K.č. 2544/1 k.o. Buzet
B.	Kat. Općina i zk. ul.	Buzet
	Zk. ul. broj	7931
	Kultura	Livada u površini od 8984 m ²
	Površina	8984 m ²
B.1.	U prometu	8984 m ²
B.2.	Vlasnik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.3.	Nekretnina	Građevinsko zemljište
B.4.	Cjelina sa	-
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište 1. KATEGORIJE po Pravilniku unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake I1 Kis = 0,92
C.1.	Tržišna vrijednost nekretnine	Prema stanju na dan kakvoće 30.03.2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15.04.2026. godine.

TRŽIŠNA NEKRETNINE:	290.000,00 €

290.000,00 €

i/ili prosječno 32,28 €/m² površine zemljišta

Napomena

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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



514UPI710032401906|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 91
 E-mail: vi.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

Buzet, 27. travnja 2026. godine

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

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina pristupio sam izradi PROCJEMENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

- 1. k.č. 2544/1** upisana u zk. ul. broj 7931 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2135 k.o. Buzet također sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m²

prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

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

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

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i vrijednostima na dan vrednovanja.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće	Napomena
1.	Opis Građevinsko zemljište površine 8984 m ² u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu	Zk. ul. 7931 k.o. Buzet
2.	Županija	Istarska
3.	Grad/općina	Grad Buzet
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Gospodarska zona Mala Huba 2, Buzet
5.	Ulica i kbr.	Mala Huba bb
6.	Općinski sud	Pazin
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet
8.	Zk. uložak	7931 k.o. Buzet
9.	Katastarska općina	Buzet
10.	Identifikacija	K.č. 2544/1 k.o. Buzet
11.	Dan vrednovanja	15.travnja 2026. godine
12.	Dan kakvoće	30. ožujka 2026. godine

Dan vrednovanja: 15. travnja 2026. godine

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

Dan kakvoće: 30. ožujka 2026. godine

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

Svrha procjembenog elaborata:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne kupoprodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat prikupljanjem ponuda za kupnju.

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, 152/14, 81/15 i 94/17
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 155/25
- 4) Zakon o gradnji, NN 155/25
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst
- 6) Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11
- 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) 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)

Osnova za vrednovanje

Tržišna 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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Ugovor o djelu

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnina k.č. 2544/1 k.o. Buzet nalazi se u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu.

Lokacija

Nekretnina se nalazi u jugozapadnom dijelu gospodarske zone kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2544/1 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Mikrolokacija

K.č. 2544/1 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Povezanost

Loša do zadovoljavajuća.

Čestica graniči sa neuređenim javnim putom.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju ove čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Prvi objekti unutar gospodarske zone nalaze se sjeveroistočno i sjeverozapadno od čestice na udaljenosti od cca 150 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini čestice prolazi neuređena nerazvrstana cesta sa zemljanim kolnikom. Katastarska četica je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 2544/1 k.o. Buzet nisu vidljivo označeni na terenu.

Sadašnje korištenje

Nekretnina je zatečena u fazi radova sanacija terena.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

Ograničen samo u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećeg PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Upravno pravno stanje – planski status čestice

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica 2544/1 k.o. Buzet definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – unutar namjene oznake II, gospodarska namjena – proizvodna, a prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., katastarska četica 2544/1 k.o. Buzet nalazi se unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake II, sve kako je to potvrđeno Lokacijskom informacijom Klasa: 350-05/16-10/000152, Urbroj: 2163-18-02/1-26-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjela za prostorno uređenje i gradnju Buje od 30.03.2026. godine.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., za katastarsku česticu 2544/1 k.o. Buzet unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake II propisan je Kis = 0,92

Prema kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – posebni uvjeti korištenja Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područje primjene planskih mjera zaštite Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., , katastarska česticama za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području obaveze izrade UPU – a koji je donesen.

Izvod iz PPUG Buzeta

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Članak 31.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje $K_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m² izuzev vrste kamp i vrste kamp odmorište gdje K_{ig} iznosi 0,02
 - II. najviše $K_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $K_{ig} = 0,9$
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{ig} = 0,1$
 3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše $K_{ig} = 0,3$
- (4) Najveća dozvoljena građevinska bruto površina stambene građevine (GBP) (osim višestambenih) iznosi: 400 m².
- (5) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:
1. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine
 - II. najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$
 3. višestambene građevine iznosi najviše $K_{is} = 2,0$

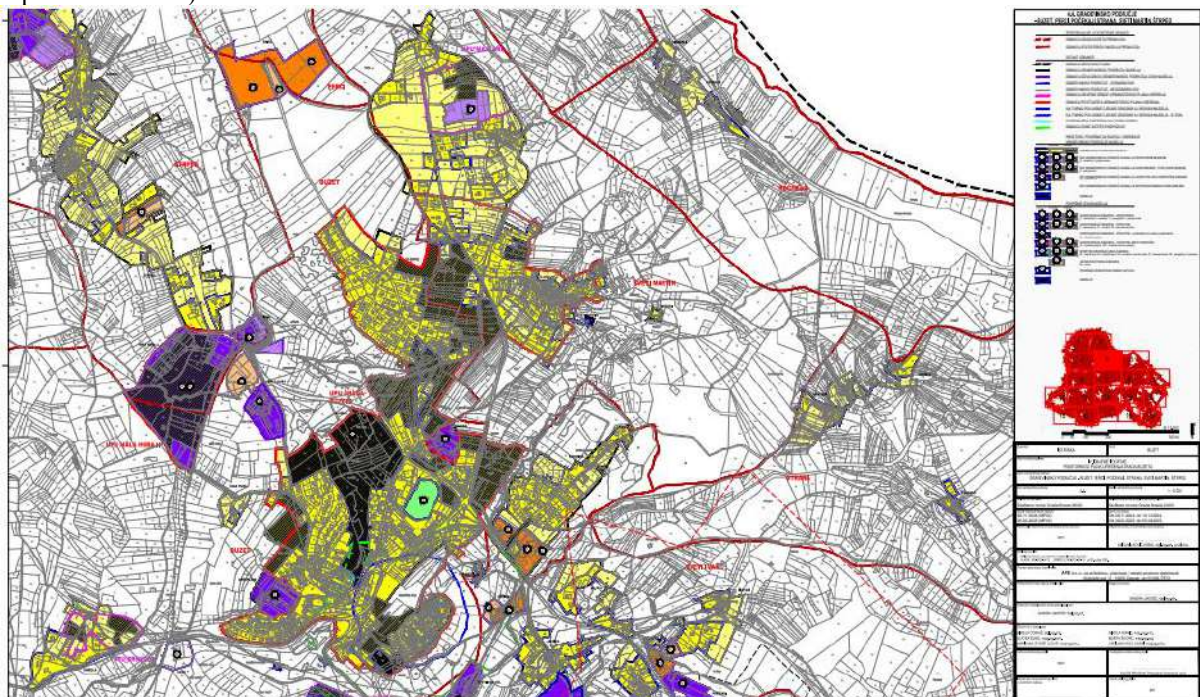
(6) Dozvoljena visina:

1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
 2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca, iznimno je dozvoljena veća visina isključivo prilikom rekonstrukcije postojeće građevine, pri čemu je moguće zadržati visinu postojeće građevine
 - 2.a. višestambene građevine iznosi 17 m do vijenca
 - 2.b. društvene građevine iznosi 12 m do vijenca
 3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2, I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
 4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
 5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
 6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.
- (8) 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.

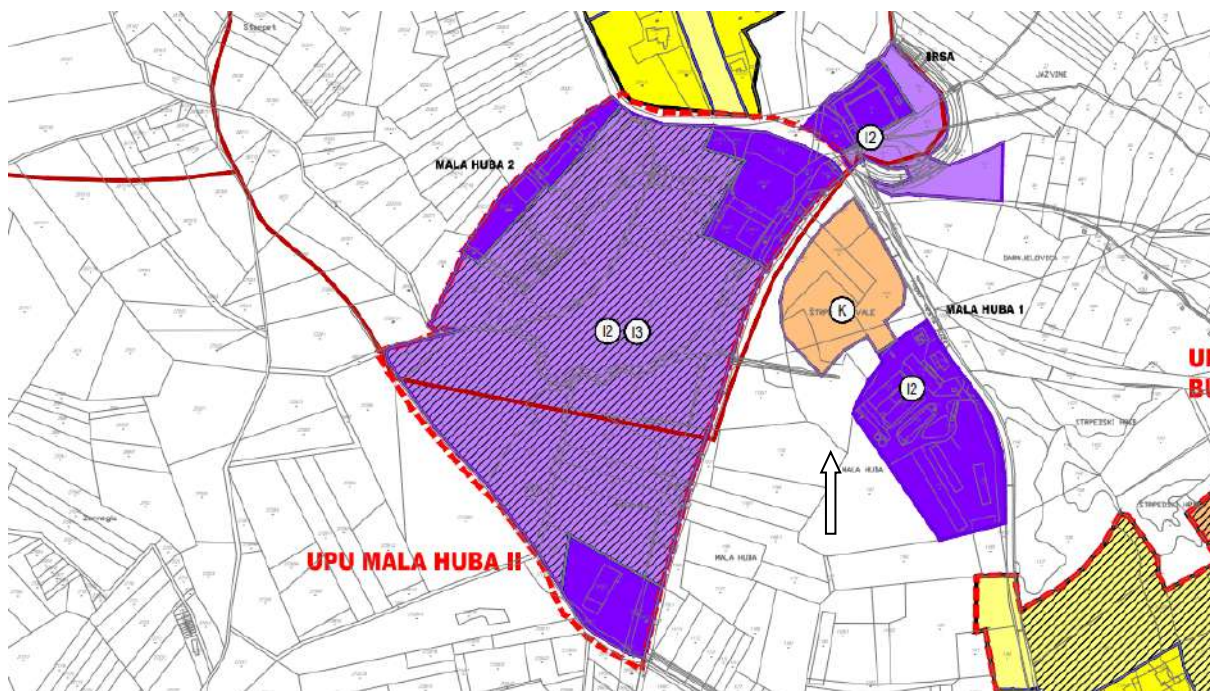
Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst)

Pregledni kartografski prikaz 4.14.

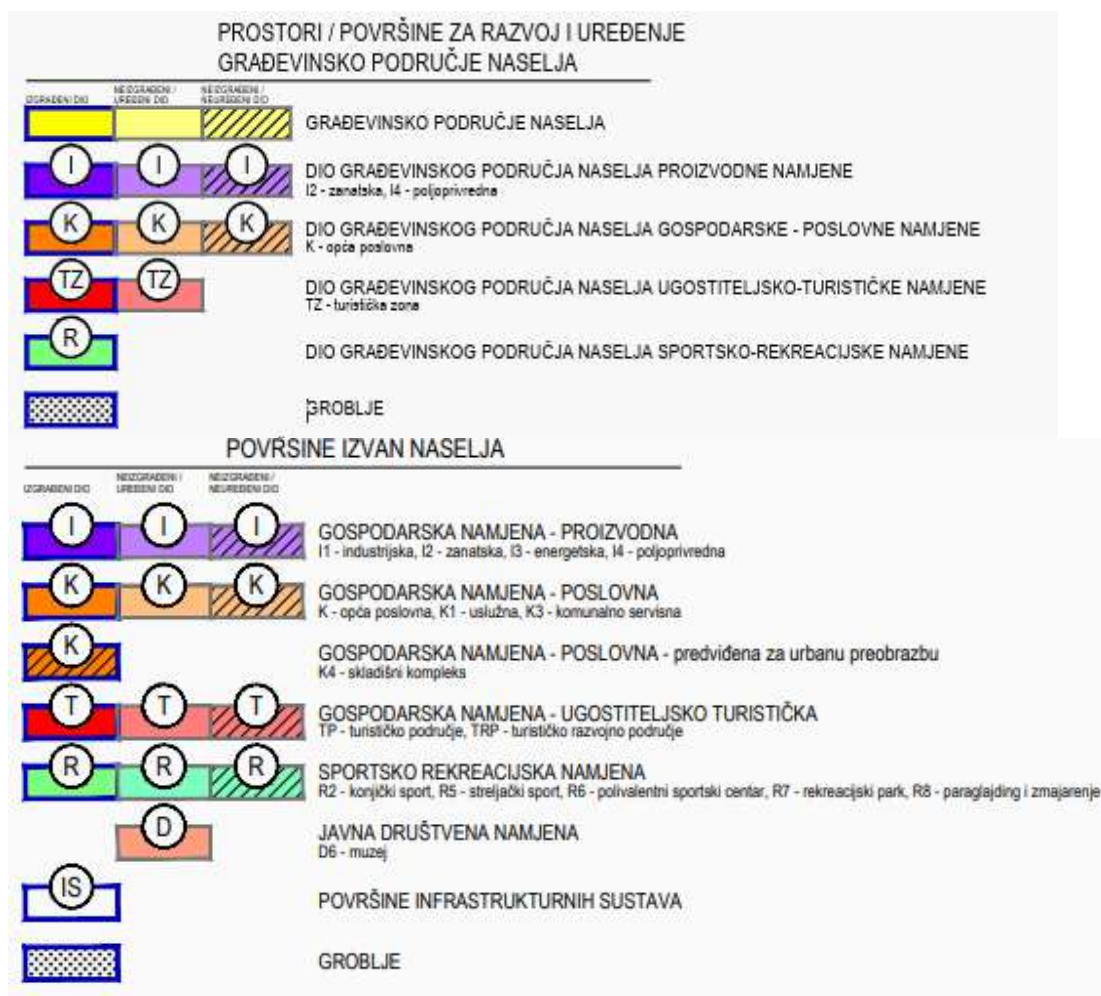
Izvor: V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst).



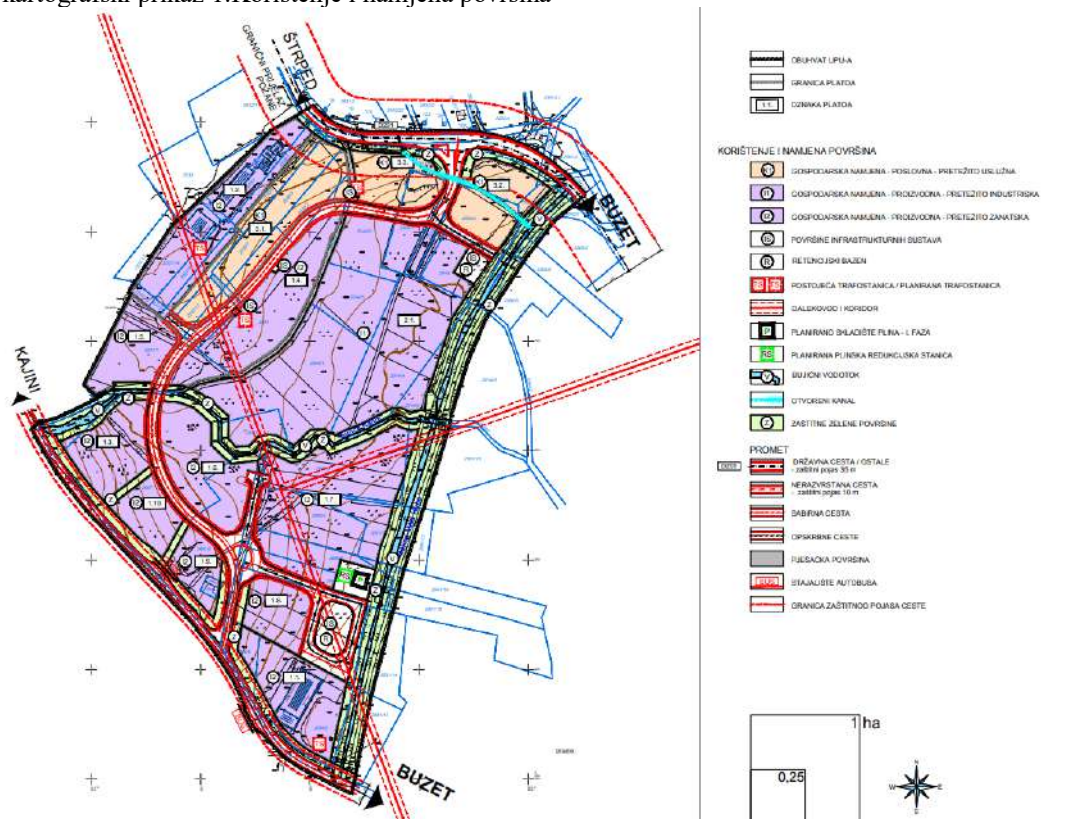
Detalj – Mala Huba 2



Legenda (dio):



Izvod iz grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)
Pregledni kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina



Izvod iz kartografski prikaz 4. Načini i uvjeti gradnje grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)



Grad Buzet
Katastarska općina
Buzet

Naselje /zona

Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjelina sa

Čestice je samostalna međutim čini svojevrsan kompleks zemljišta sa katastarskim četicama 2544/2, 2544/9, 2544/21 i 2544/22 ko. Buzet za koje se po istom zadatku i svrsi rade elaborate u ovom postupku.

Ograđeno

Ne

Oblik

Nepravilan - iskoristi

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja s gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake II

Izgrađenost

Nije utvrđena.

Čestica je zatečena u fazi sanacije močvarnog terena.

Prema izjavi zz naručitelja radovi sanacije se ne rade se u režiji naručitelja te se ne procjenjuju.

Lokalni položaj nekretnine:

Dobar.

Čestica ima direktan pristup na javni neuređeni put

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju na granicama čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnina se u vrijeme očevida nije koristila.

Kategorija po Pravilniku

Zemljište 1. KATEGORIJE

Tereti

Ništa.

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je nepravilnog oblika, približno ravno, močvarno, zatečeno u radovima sanacije terena, skinutog pokrovnog sloja i djelomično sanirana zamjenskim materijalom - tucanikom.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

Na zemljištu nisu zatečeni nespomenuti objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu naručitelja koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 2544/1 k.o. Buzet dolazi upisana u zk. ul. broj 7931 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 2544/1 k.o. Buzet nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za k.č. 2544/1 k.o. Buzet nije bilo zabilješki koji bi imale utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 2544/1 k.o. Buzet u pisanom dijelu katastarskog oprata dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2135 k.o. Buzet također sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m² sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.
 Topografija nekretnine: Ravna, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini k.č. 2544/1 k.o. Buzet prolazi nerazvrstana cesta širine za odvijanje jednosmjernog prometa.
 I sa zapadne strane čestice na udaljenosti od cca 20 – 30 m proteže neuređeni put na koji čestica trenutno nema pristup.
 Konstrukcija ulice: Nerazvrstana cesta – ulica sa kolnikom od tucanika.
 Priključci: Nekretnina je komunalno neopremljena.
 Rubi uvjeti čestice/a: Nisu vidljivo označene na terenu.
 Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
 Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno
 Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Ograničen samo odrednicama PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga ograničen u korištenju nekretnine nespomenuta ovom elaboratom nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 za k.č. 2544/1 k.o. Buzet vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 0,92

Porezno stanje nekretnine

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

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržne 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 vrijednosti 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA**1/ Uvod**

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

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.

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, stanove, poslovne prostore, 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, 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 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 metoda 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 ću 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 (građevinskog i poljoprivrednog) 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 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 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 članaka 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

Podaci za procjenu vrijednosti poljoprivrednog 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 Buzet i njenog okruženja na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> ne 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.

Slijedom navedenog 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: 77630** u pogledu realiziranih kupovina zemljišta istih prostorno planskih pokazatelja za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji koje sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) spadaju u VIII skupinu kao i predmetna nekretnina temeljem kojih ću izvršiti analizu tržišne cijene procjenjivane nekretnine.

Cijene poredbenih nekretnina iz dostavljenog Izvatka i ZKC – a.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	5006/1	Žminja	I kat.- GP-izgrađeno - II,Kis =1,30	GZ – 1	3000	42,50	02.04.2025.
2.	1815/1 i 1816	Buzet –					

		Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	5159/62	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis =3,50	GZ	1157	30,25	19.05.2023.
4.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.
5.	201 i 200	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 1,30	GZ	6006	24,14	01.06.2022.

Ukupno: 147,55
 Prosjek 29,51
 +/-30%
 20,65 – 38,36 €/m²

Kupovina pod rednim brojem 1 odstupa za više od +/-30 % prosječne cijena kupovina poredbenih nekretnina što upućuje da je pod utjecajem neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina), slijedom čega ču je isključiti iz daljnjeg izračuna/analize prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa).

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	5006/1	Žminja	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis =1,30	GZ -	3000	42,50	02.04.2025.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	5159/62	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis =3,50	GZ	1157	30,25	19.05.2023.
4.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.
5.	201 i 200	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 1,30	GZ	6006	24,14	01.06.2022.
					Ukupno:	105,05	
					Prosjek	26,26	
						+/-30%	
						18,38 – 34,13 €/m ²	

Prije provođenja daljnje analize grubim pročišćavanjem dostavljenog Izvotka iz ZKC – a isključiti ću i kupovinu zemljišta koje koeficijentom iskoristivosti (Kis) znatno odstupa od koeficijenta iskoristivosti zemljišta za koje se radi ovaj elaborata.

Dakle nakon isključivanja i ove navedene kupovine imamo slijedeću sliku vrijednosti.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	5006/1	Žminja	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis =1,30	GZ -	3000	42,50	02.04.2025.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	5159/62	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis =3,50	GZ	1157	30,25	19.05.2023.
4.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.
5.	201 i 200	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno -				

11, Kis = 1,30 GZ 6006 24,14 01.06.2022.

Ukupno: 74,80
 Prosjek 24,93
 +/-30%
 17,45 – 32,40 €/m²

Kako se zorno može iščitati preostale kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ih je moguće uzeti u daljine razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta, sve činjenicom da se tri kupovne dovoljne za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- 11, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
2.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - 11, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.
3.	201 i 200	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno - 11, Kis = 1,30	GZ	6006	24,14	01.06.2022.

Ukupno: 74,80
 Prosjek 24,93
 +/-30%
 17,45 – 32,40 €/m²

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 2544/1 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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

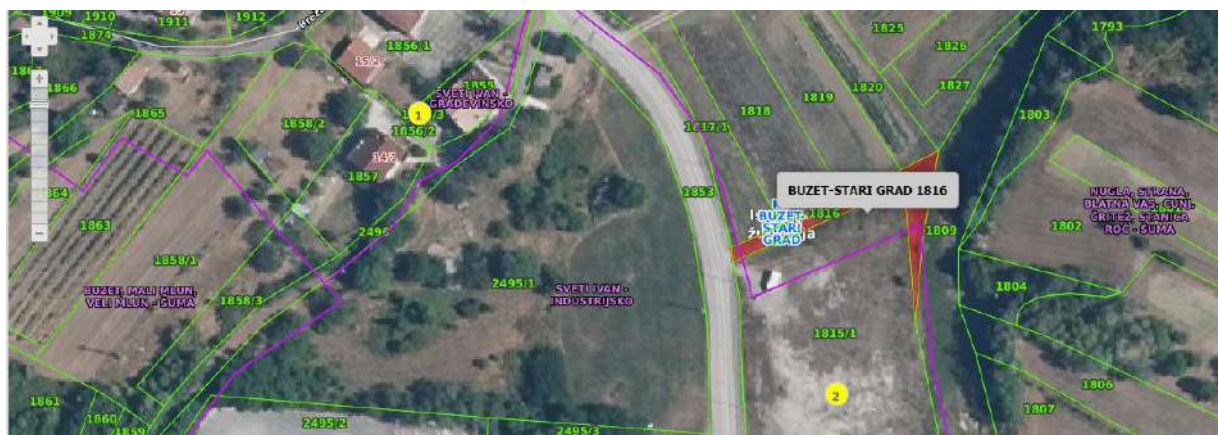


Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta

1/ K.č. 1815/1 i 1816 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2059310
Datum pregleda	26.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5155432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2024
Površina u prometu	4.715,00
Vrijednost nekretnine (KN)	931.264,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	123.600,00
Datum ugovora	02.11.2023
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	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

2/ K.č. 2544/1 k.o. Buzet – Goispodarska zona Mala Huba 2
Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2055318
Datum pregleda	26.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4920940
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2024
Površina u prometu	2.850,00
Vrijednost nekretnine (KN)	524.999,97
Vrijednost nekretnine (EUR)	69.679,47
Datum ugovora	27.12.2022

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

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
ŠTRPED, BUZET - ZANATSKO
I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- ZANATSKA

3/ K.č. 201 i 200 k.o. Žminj
Cjenovni blok: Žminj – Proizvodno

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





Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvedu 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 2026. 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 a tako i na području Grada Buzeta.

Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine

Ažurirano : 03. travnja 2026. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2025/hr/97163>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%.

Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,90 %, za Jadran za 14,50 %, a za Ostalo za 23,30 %.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz etape:

- 1) Međuvremenskog izjednačenja cijena
- 2) Interkvalitativnog izjednačenja cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremensko 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) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno 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 koeficijenta za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. godine.

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

Ažurirano: 03.04.2026. godine

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

Rezultat

▼ O tablici	↗ Puni zaslon									
▼ Prikaži rezultat kao...	Za sortiranje klikni zaglavlje kolone. Pomoću tipke Shift i klika u zaglavlje kolone moguće je poredati po više kolona. Alternativno možete spremiti tablicu kao Excel datoteku i sortirati tablicu tamo									
▼ Izmijeni i izračunaj	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
▼ Spremi rezultat kao...	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02
▼ Spremi svoj upit	▼ API upit za ovu tablicu									

Redni Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora
broj (Ostalo)

A.

1.	02.11.2023.	2023/Q4	167,17
2.	27.12.2022.	2022/Q4	146,19
3.	01.06.2022.	2022/Q2	140,80

B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 15.04.2026.
godine nije objavljen. (Ostalo)
Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4

243,02

Procjena

I/ Procjena okućnice k.č. 2544/1 k.o. Buzet

K.č. 2544/1 upisana u zk. ul. broj 7931 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 2135 k.o. Buzet također sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 8984 m²

Površina zemljišta 8984 m²
Kategorija zemljišta I. kategorija
Kig max = 0,92

Izračun za Kis = 0,92

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta		Grad Buzet	Grad Buzet	Općina Žminj
	Grad Buzet		Buzet, Sveti Ivan	Buzet , Gospodarska zona Mala Huba 2	Žminj, Gospodarska zona Žminj
	Gospodarska zona Mala Huba 2				Gospodarska zona Žminj
	k.č. 2544/1		1815/1 i 1816	2544/1	201 i 200
	K.o. Buzet		Buzet – Stari grad	Buzet	Žminj
1.	Datum zaključenja ugovora		02.11.2023.	27.12.2022.	01.06.2022.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta ...8984 m ²		4715 m ²	2850 m ²	6006 m ²
5.	Iznos – cijena €/m ²		Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta		26,21 €/m ²	24,45 €/m ²	24,14 €/m ²
	I kat.- GP-izgrađeno -II,		I kat.- GP-	I kat.- GP-	I kat.- GP-

	Kis = 0,92	izgrađeno-I1, Kis = 1,20 Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake II	izgrađeno -I1, Kis = 0,92 Građevinsko zemljište – Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – oznake II, gospodarska namjena, proizvodna	izgrađeno -I1, Kis = 1,30 Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake II
2.	Namjena - građevinsko zemljište – Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – oznake II, gospodarska namjena, proizvodna			
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	26,21 €/m ²	24,45 €/m ²	24,14 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	167,17	146,19	140,80
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. g. (Ostalo)- Nije objavljen Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4 = 234,02	234,02	234,02	234,01
11.	Faktor korekcije B/A	1,40	1,60	1,66
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	36,69 €/m ²	39,12 €/m ²	40,07 €/m ²
C/ Interakvalitativno izjednačenje cijena				
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 1,30
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku: $KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92 0,87 = -13,00 %	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92 1,00 = + 0,00 %	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92 0,84 = - 16,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Da – vodovodni ogranak +10,00	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	Ništa + 0,00

19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna Grad Buzet Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra Dobra Koeficijent za preračunavanje Vrlo dobra Izvrsna +/- 20,00 % Vrlo dobra +/- 10,00 % Dobra +/- 0,00 % Loša +/- 10,00 %	Buzet, Sveti Ivan Dobra + 0,00	Buzet , Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra + 0,00	Žminj, Gospodarska zona Žminj Dobra + 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - Ne Koeficijent za preračunavanje Da +/-2,00 % Ne +/-0,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Da – cestovnog pristupa Koeficijent za preračunavanje Bez ograničenja +/- 0,00 % Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne -5,00	Isto + 0,00	Ne -5,00
24.	Kosina Ocjena Do 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % +/- 0,00 % Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00
25.	Klizište Ocjena Ne Koeficijent za preračunavanje Ne Da	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00

26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati			
	Ocjena			
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00
	Drvena masa			
	Rundo blago			
27.	Priprema za izgradnju			
	Ocjena			
	Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove			
	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena	DA	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena	DA
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	+ 0,00	-10,00
	Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove			
	Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove			
	+/- 0,00 %			
	+/- 10,00% - 20,00 %			
28.	Kontrola			
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)			
		-18,00 %	+0,00 %	-31,00 %

čl. 19. Pravilnika ..				
29.	Ukupno korigirana cijena	30,09 €/m ²	39,12 €/m ²	27,65 €/m ²
30.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	32,28666 €/m ²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

31.	Prosjek	32,29 €/m ²		
	Prosjek	- 32,29 -		
32.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	2,20	6,38	4,6400
33.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	6,81 %	21,15 %	14,36 %
34.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	4,8400	40,7044	21,5296
35.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 34: 4)	22,3580		
36.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	4,728		
37.	Dvostruka standardna devijacija	9,4560		
38.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
39.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 2544/1k.o. Buzet za Kis = 0,92 iznosi **32,29 €/m²**

Tržišna vrijednost nekretnine

$8984,00 \text{ m}^2 \times 32,29 \text{ €/m}^2 = 290.093,36 \text{ €} \dots (\text{zaokružena vrijednost}) = 290.000,00 \text{ €}$

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € 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 procijenjenoj nekretnini.

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 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 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 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 na nekretnini.

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 veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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 zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 7931 k.o. Buzet
- Posjedovni list broj 2135 k.o. Buzet
- Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/1 k.o. Buzet
- Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije
- Izvadak iz ZKC -a, broj: 77630
- Lokacijska informacija
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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 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

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2026-03-30 -01

Poslovni broj: 2026-04-27-01

FOTO ELABORAT
K.Č. 2544/1 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine.. Buzet, Gospodarska zona, 30. ožujka 2026. g.

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

1.	Lice mjesta, Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Pogled prema k.č. 2544/1 k.o. Buzet



2.	Slika 2. Detalj – sjeverni dio k.č. 2544/1 k.o. Buzet





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 24.04.2026. 09:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uložka: 7931

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11024/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 2544/1 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.	2544/1	Mala Huba			8984	
		LIVADA			8984	
		UKUPNO:			8984	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET	
1.2	Zaprimljeno 17.09.2024.g. pod brojem Z-18099/2024 ZABILJEŽBA, prijenosom k.č.2544/1 prenosi se sljedeći upis: "Prvenstveni red upisa: Z-6394/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, TABULARNA ISPRAVA 19.01.2017, upisuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača Br. 5 M za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisanoj u A te uknjižba prava vlasništva na istoj."	
1.3	Zaprimljeno 17.09.2024.g. pod brojem Z-18099/2024 ZABILJEŽBA, prijenosom k.č. 2544/1 prenosi se sljedeći upis: "Prvenstveni red upisa: Z-22289/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Odbija se prijedlog predlagatelja Adria Eta d. o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača br. 5 m za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisane A, temeljem Tabularne izjave Klasa: 943-01/14-01/104, Urbroj: 2106/01/03-17-33 od 26. lipnja 2017. (ovjeren u kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br OV2362/17) i Ugovor o osnivanju prava građenja sklopljenog dana 19. siječnja 2017 godine (ovjerenog kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-164/17)"	

Katastarska općina: 302066, BUZET

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7931

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.04.2026. 09:22

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET (Mbr. 302066)

Posjedovni list: 2135

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2537/6	Dubčić	124	10		
			LIVADA	124			
		2537/20	Dubčić	58	10		
			ORANICA	58			
		2537/22	Dubčić	504	10		
			ORANICA	504			
		2544/1	MALA HUBA	8984	10		
			LIVADA	8984			
Ukupna površina katastarskih čestica				9670			

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



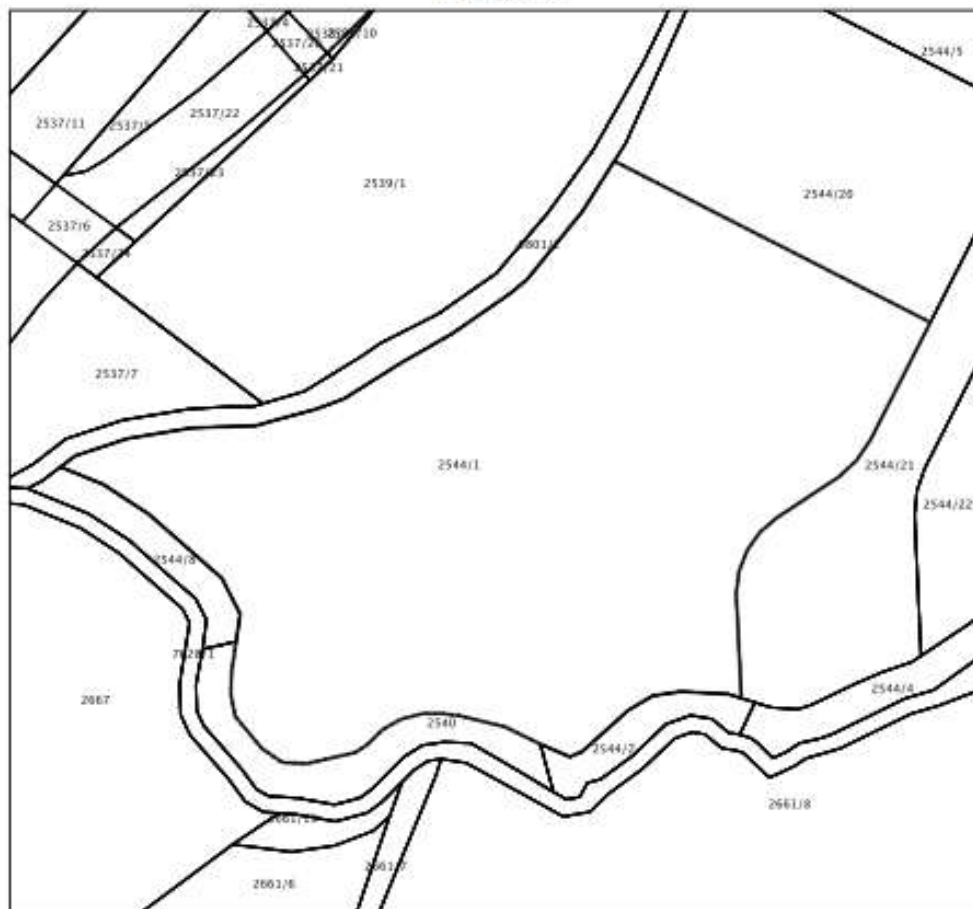
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET
k.o.br.: 2544/1

Stanje na dan: 24.04.2026.

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 analizu tržišta nekretnina

Pula, Riva 8

KLASA: 364-02/26-01/136

URBROJ: 2163-18-10/04-26-04

Pula, 16. travnja 2026.

ANTE BANDIĆ

E-mail: vj.bandic@gmail.com

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/1 k.o. Buzet
- dostavlja se,

Poštovani,

u privitku ovog dopisa dostavljamo izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno Vašem zahtjevu od 14. travnja 2026. godine, za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/1 k.o. Buzet.

Dostavljeni podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, od 15. travnja 2022. do 15. travnja 2026. godine, koji se odnose na građevinsko zemljište namjene I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska.

Zbog nedovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području, za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) podaci i za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji, koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu.

S poštovanjem,

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA
ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA
Ardena Duras

ARDENA
DURAS

Digitalno potpisao:
ARDENA DURAS
Datum: 2026.04.16
09:21:26 +02'00'



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 Izvatka: 77630

1	S.B.R. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		INDUSTRIJSKA ULICA, ŽMINJ	, BUŽET	UNGARILJA- UNGARILJA, UMAG - UMAGO	, BUŽET	, ŽMINJ
4	VRSTA NEKRETNOSTI		OZ	OZ	OZ	OZ	OZ
5	K.L.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5006/1	1815/1, 1816	5159/82	2544/1	201, 202
6	K.O.		ŽMINJ	BUŽET-STARI GRAD, BUŽET- STARI GRAD	UMAG	BUŽET	ŽMINJ, ŽMINJ
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		3000	4715	1157	10365	6006
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3000	4715	1157	2850	6006
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					2850/29365	
10	K.L.	KATASTAR	5006/1	1815/1, 1816	5159/82	2544/1	201, 202
11	K.O.		ŽMINJ	BUŽET - STARI GRAD	UMAG	BUŽET	ŽMINJ
12	NAMJENA		II	II	II	II	II
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	Ki max	1,3;	1,2;	2,5;	0,92;	1,3;
		Ki min					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		40,50	26,21	30,25	24,45	24,34
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.04.2025	02.11.2023	19.05.2023	27.12.2022	01.06.2022
18	CIJENOVNI BLOK		ŽMINJ - PROIZVODNO	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	MURINE - INDUSTRIJSKO	ŠTARPEL, BUŽET - ZANATSKO	ŽMINJ - PROIZVODNO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOМЕНА
2	k.č. 1815/1, 1816 k.o. BUZET - STARI GRAD	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHVAČNE SU K.Č. 1815/1 PLOŠTINE 4326 M2 I K.Č. 1816 PLOŠTINE 389 M2, OBLJE K.O. BUZET-STARI GRAD. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA TRASVODOVODNOG OGRANAKA "B-VODA" NA K.Č.BR. 4145/2 (SADA K.Č.BR. 1815/1 I 1815/2 K.O. BUZET-STARI GRAD) UPISANOJ U A, U ŠIRINI OD ČETIRI METRA I TO PO DVA METRA SA SVAKE STRANE POLOŽENE OD CUTVA, U KORIST: (STARSK) VODOVOD D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE BUZET, OIB: 13268943589, BUZET, SV. IVAN BR. 8.
3	k.č. 5159/62 k.o. UMAG	NA PREDMETNOJ ČESTICI KNUČENO JE PRAVO SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA PODZEMNOG TT KABELA U ŠIRINI OD 0,4 M SA SVAKE STRANE OD KABELA NA TERET K.Č.BR. 5159/62.
4	k.č. 2544/1 k.o. BUZET	PRODAJA NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU JLS PUTEV NATJEČAJA ZA PRODAJU NEKRETNOSTI PRIKLUPANJE PISANIH POSLUKA.
5	k.č. 200, 202 k.o. ŽMINJ	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHVAČNE SU K.Č. BR. 200 I K.Č. BR. 202 OBLJE K.O. ŽMINJ

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MALA HUBA 1, BUZET odnosno na k.č. 2544/1 k.o. BUZET, BUZET. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. S osobnim podacima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/136

URBROJ: 2163-18-10/04-26-03

IZRADIO/IZRADILA:
ARDENA DURAS

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 16.4.2026.

ARDENA
DURAS

Digitalno
potpisao: ARDEN
DURAS
Datum: 2026.04.16
09:19:24 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno 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 – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližne nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - Izgrađeni dio, GP, NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zanatska, 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 uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, 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, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimke sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo blizu čvora osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma 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, MM - mješovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - uprava, 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, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, LA - 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, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

PRIMLJENO

31-03-2026

350-04/26-04/15

04-02

LEA CUCULIĆ

Elektronički potpisano: 30.03.2026 12:08:24 (UTC+02:00-03:00+01:00:00:00)
IZDATIŠKAJ DOK
 Provjera: <https://sign.cert.hr.com/provjera>
IZDATIŠKAJ DOK
 Broj prijave: 350-04/26-04/15-227476462
 Izdano u:
 Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i
 gradnju, Odjel za prostorno uređenje i gradnju Buzet.

REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija - Regione Istriana

Upravni odjel za prostorno uređenje i
gradnju

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Buzet

KLASA: 350-05/26-10/000152

URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003

Buzet, 30.03.2026.

Prema dostavnoj listi

Predmet: Lokacijska informacija
GRAD BUZET, OIB: 77489969256
Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet
Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, lokacija: Buzet sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 2/05, 2/13, 1/18, 5/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina” PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst), zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, unutar namjene oznake I-1, gospodarska namjena-proizvodna.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) katastarske čestice: 2544/1, 2544/2, 2544/21, 2544/22, 2544/9 i 2544/14, K.O. BUZET, lokacija; Buzet nalaze se unutar gospodarske namjene proizvodne-pretežito industrijske-oznake I-1.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) k.č. 2544/1, K.O. BUZET prolazi koridor dalekovoda.

Sukladno članku 5. stavku 3. UPU-a za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 propisano je da:



„- POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (II).

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti - pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.“

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Prema kartografskom prikazu 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, ne nalazi se u zoni u kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područja primjene planskih mjera zaštite, PPUG Buzeta - Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se unutar obuhvata obaveze izrade urbanističkog plana uređenja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno propisu koji uređuje prostorno uređenje, urbanistički plan je donesen.

V. rni planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj:20/2022.)

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Istarska županija - Regione Istriana

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 37. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

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

VODITELJICA ODSJEKA

LEA CUCULIĆ



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
- GRAD BUZET
Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/26-01/15
URBROJ: 2163-3-04-01-26-36
Buzet, 9. travnja 2026.

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

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

ZADATAK: Sukladno odredbena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/196, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), molimo Vas da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite k.č. 2544/1, Mala Huba, livada, ukupne površine 8984 m², upisanu u z.k.ul. br 7931, k.č. 2544/2, Mala Huba, livada, ukupne površine 1862 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/9, Mala Huba, livada, ukupne površine 4000 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/14, Tončevica, oranica, ukupne površine 2960 m², upisanu u z.k.ul. br 9401, k.č. 2544/21, Mala Huba, livada, ukupne površine 2445 m², upisanu u z.k.ul. br 10263 i k.č. 2544/22, Mala Huba, livada, ukupne površine 1925 m², upisana u z.k.ul. br 10263, sve k.o. Buzet, na način da kao dan kakvoće odredite 30. ožujka 2026. godine, a dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Procjembeni elaborat nam je potreban radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnijetim zahtjevima za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada Buzeta.

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^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

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

NEKRETNINA: K.Č. 2544/21 K.O. BUZET

LOKACIJA: BUZET, MALA HUBA, GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA 2

ELABORAT BROJ: 2026-04 -27-02

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
 ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU



**PROCJEMBENI ELABORAT
 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 K.Č. 2544/21 K.O. BUZET**

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine

**ANTE
 BANDIĆ**

Digitalno
 potpisao: ANTE
 BANDIĆ
 Datum: 2026.04.28
 12:00:33 +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 – mišljenje 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 i zadatak	str. 8.
8.	Zadatak	str. 8.
9.	Dan vrednovanja	str. 9.
10.	Dan kakvoće	str. 9.
11.	Svrha procjembenog elaborata	str. 9.
12.	Osnovica	str. 9.
13.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 9.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
15.	Podaci o naručitelju	str. 9.
16.	Podaci o nekretnini – položaj, lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
17.	Razvojni potencijal	str. 11.
18.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
19.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
20.	Opis nekretnine	str. 16.
21.	Opis k.č. 2544/21 k.o. Buzet	str. 16.
22.	Zemljišno - knjižno stanje	str. 17.
23.	Katastarsko stanje	str. 17.
24.	Atributi - položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 17.
25.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 17.
26.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
27.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 18.
28.	Način izrade procjene vrijednosti katastarskih čestica – odabir metode	str. 19.
29.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
30.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
31.	Lokacija procjenjivanog zemljišta	str. 21.
32.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 21.
33.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 25.
34.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 25.
35.	Indeks cijena stambenih objekta za četvrto tromjesečje 2025. godine	str. 25.
36.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
37.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 26.
38.	Procjena	str. 27.
39.	Procjena k.č. 2544/21 k.o. Buzet	str. 27.
40.	Tržišna vrijednost k.č. 2544/21 k.o. Buzet	str. 31.
41.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 31.
42.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 31.
43.	Prilozi	str. 32.
44.	Foto elaborat zemljišta	str. 33.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet	str. 35.
46.	Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/21 k.o. Buzet	str. 37.
47.	Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije	str. 38.
48.	Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633	str. 39.
49.	Lokacijska informacija	str. 41.
50.	Zadatak vještaku	str. 44.

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

Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 91
 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

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

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI** **K.Č. 2544/21 K.O. BUZET**

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2544/21 upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BUP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m²

te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 15. travnja 2026. 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) 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 nekretnine 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 30. ožujka 2026 godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost 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 njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i očevida 30. ožujka 2026 godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi:

1. k.č. 2544/21 upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BUP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m² **82.300,00 €**

Lokacija nekretnine	
A.	Županija Istarska
A.1.	Grad/ Općina Grad Buzet
A.2.	Naselje/zona Mala Huba, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Adresa Mala Huba bb
A.3.	Predmet procjene K.č. 2544/21 k.o. Buzet
B.	
	Kat. Općina i zk. ul. Buzet
	Zk. ul. broj 10263
	Kultura Livada u površini od 2445 m ²
	Površina 2445 m ²
B.1.	U prometu 2445 m ²
B.2.	Vlasnik GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.2.	Posjednik GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.3.	Nekretnina Građevinsko zemljište
B.4.	Cjelina sa -
C.	Pravni status Građevinsko zemljište 1. KATEGORIJE po Pravilniku unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake I1
	Kis = 0,92 i 2,00
C.1.	Tržišna vrijednost Prema stanju na dan kakvoće 30.03.2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15.04.2026. godine.
	nekretnine

TRŽIŠNA NEKRETNINE:	82.300,00 €

82.300,00 €

i/ili prosječno 33,66 €/m² površine zemljišta

Napomena

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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



514UPI710032401906|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 91

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

Buzet, 27. travnja 2026. godine

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

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

- 1. k.č. 2544/21** upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BUP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m²

prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

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

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

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i vrijednostima na dan vrednovanja.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće		Napomena
1.	Opis	Građevinsko zemljište površine 2445 m ² u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu	Zk. ul. 10263 k.o. Buzet
2.	Županija	Istarska	-
3.	Grad/općina	Grad Buzet	-
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Gospodarska zona Mala Huba 2, Buzet	-
5.	Ulica i kbr.	Mala Huba bb	-
6.	Općinski sud	Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet	-
8.	Zk. uložak	10263 k.o. Buzet	-
9.	Katastarska općina	Buzet	-
10.	Identifikacija	K.č. 2544/21 k.o. Buzet	-
11.	Dan vrednovanja	15.travnja 2026. godine	-

12. Dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine -

Dan vrednovanja: 15. travnja 2026. godine

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

Dan kakvoće: 30. ožujka 2026. godine

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

Svrha procjembenog elaborata:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne kupoprodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat prikupljanjem ponuda za kupnju.

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, 152/14, 81/15 i 94/17
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 155/25
- 4) Zakon o gradnji, NN 155/25
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst
- 6) Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11
- 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) 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)

Osnova za vrednovanje

Tržišna 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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Ugovor o djelu

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnina k.č. 2544/21 k.o. Buzet nalazi se u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu.

Lokacija

Nekretnina se nalazi u južnom središnjem dijelu gospodarske zone kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklopljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2544/21 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Mikrolokacija

K.č. 2544/21 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Povezanost

Dobra

Čestica neposredno graniči sa asfaltiranim javnim putom.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju ove čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Prvi objekti unutar gospodarske zone nalaze se sjeveroistočno i sjeverozapadno od čestice na udaljenosti od cca 150 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini čestice prolazi neuređena nerazvrstana cesta sa zemljanim kolnikom. Katastarska četica je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 2544/21 k.o. Buzet nisu vidljivo označeni na terenu.

Sadašnje korištenje

Nekretnina je zatečena u fazi radova sanacija terena.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

Ograničen samo u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećeg PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Upravno pravno stanje – planski status čestice

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica 2544/21 k.o. Buzet definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – unutar namjene oznake II, gospodarska namjena – proizvodna, a prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., katastarska četica 2544/21 k.o. Buzet nalazi se unutar gospodarske namjene proizvodne- pretežito industrijske – oznake II, sve kako je to potvrđeno Lokacijskom informacijom Klasa: 350-05/16-10/000152, Urbroj: 2163-18-02/1-26-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjela za prostorno uređenje i gradnju Buje od 30.03.2026. godine.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., za katastarsku česticu 2544/21 k.o. Buzet unutar gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake II propisan je $K_{is} = 0,92$ za površinu od cca 1000 m² odnosno $K_{is} = 2,00$ za ostatak površine od cca 1445 m².

Prema kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – posebni uvjeti korištenja Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područje primjene planskih mjera zaštite Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., , katastarska česticama za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području obaveze izrade UPU – a koji je donesen.

Izvod iz PPUG Buzeta

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Članak 31.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$

(2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$

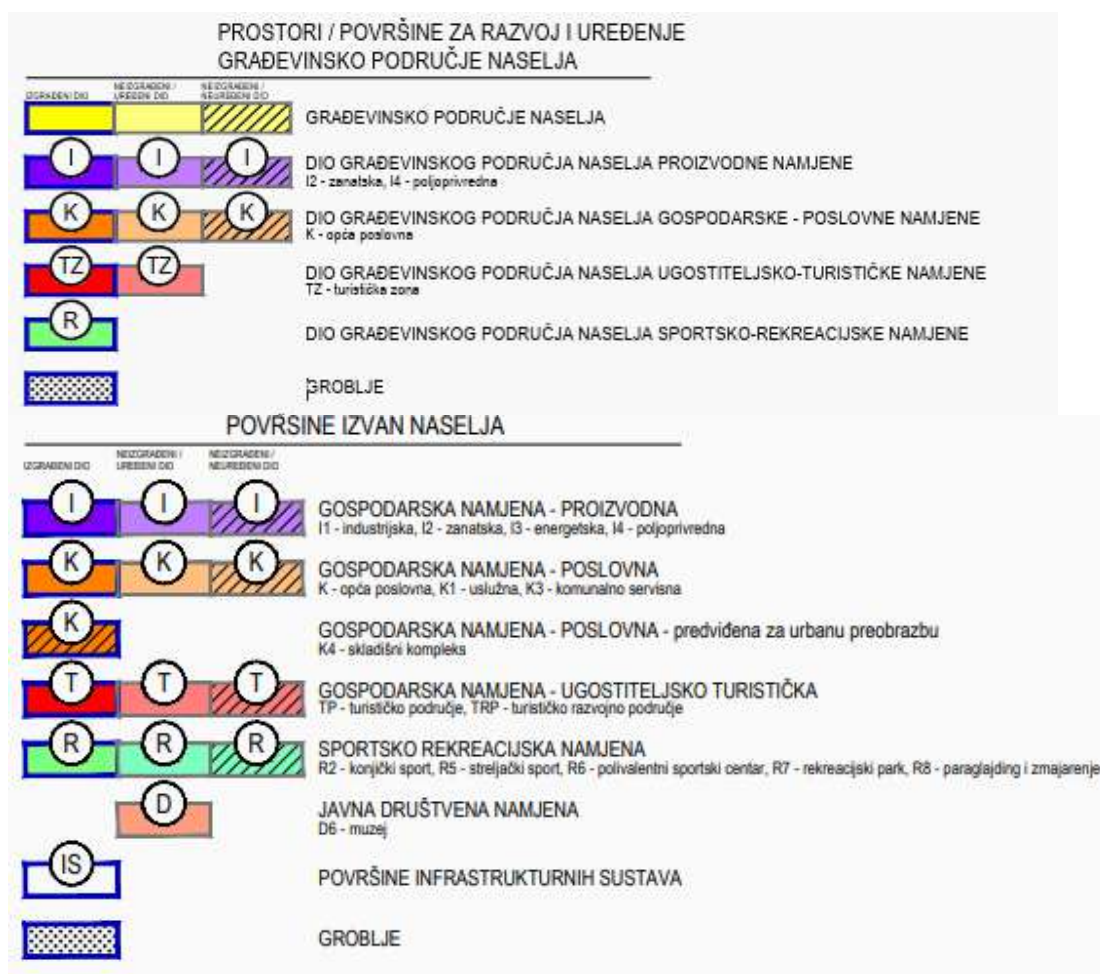
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne ceste:.
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje $K_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m² izuzev vrste kamp i vrste kamp odmorište gdje K_{ig} iznosi 0,02
 - II. najviše $K_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $K_{ig} = 0,9$
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{ig} = 0,1$
 3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše $K_{ig} = 0,3$
- (4) Najveća dozvoljena građevinska bruto površina stambene građevine (GBP) (osim višestambenih) iznosi: 400 m².
- (5) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:
1. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine
 - II. najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$
 3. višestambene građevine iznosi najviše $K_{is} = 2,0$
- (6) Dozvoljena visina:
1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
 2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca, iznimno je dozvoljena veća visina isključivo prilikom rekonstrukcije postojeće građevine, pri čemu je moguće zadržati visinu postojeće građevine
 - 2.a. višestambene građevine iznosi 17 m do vijenca
 - 2.b. društvene građevine iznosi 12 m do vijenca
 3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2, I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
 4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
 5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
 6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.
- (8) 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.

Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst)

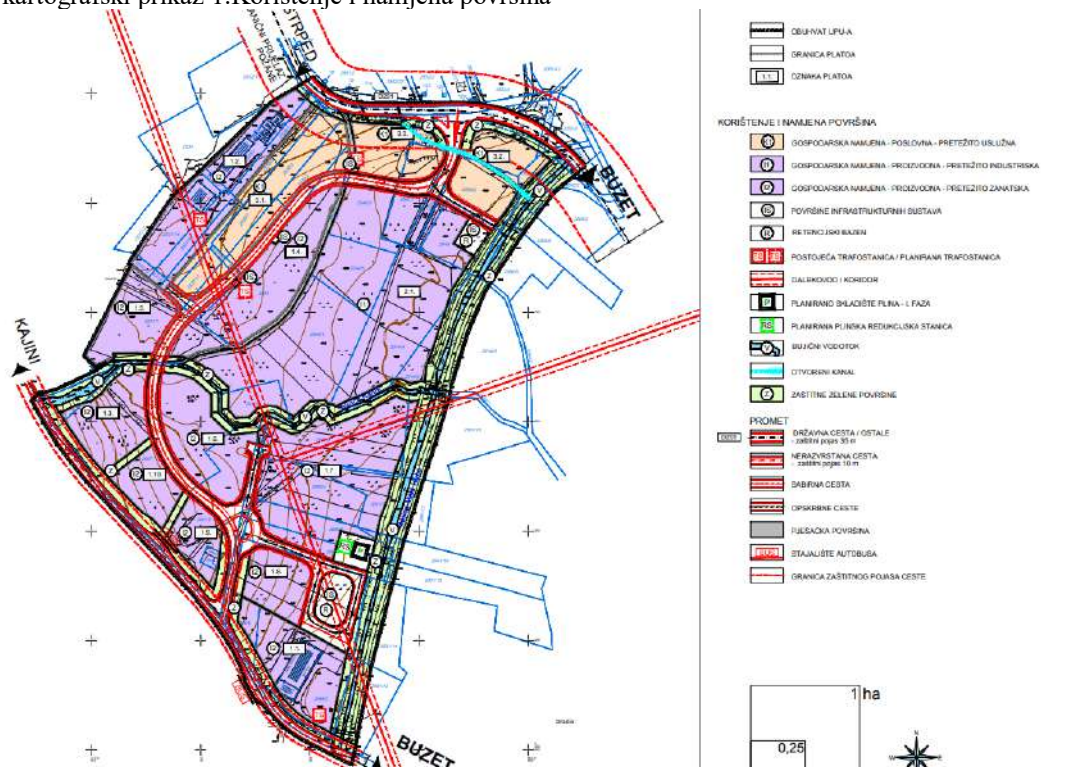
Pregledni kartografski prikaz 4.14.

Izvor: V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst).

Legenda (dio):



Izvod iz grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)
 Pregledni kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina



Izvod iz kartografski prikaz 4. Načini i uvjeti gradnje grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)



Opis nekretnine

K.č. 2544/21 k.o. Buzet - livada u površini od 2445 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet

Naselje /zona

Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjelina sa

Čestice je samostalna međutim čini svojevrstan kompleks zemljišta sa katastarskim česticama 2544/2, 2544/9, 2544/1 i 2544/22 ko. Buzet za koje se po istom zadatku i svrsi rade elaborate u ovom postupku.

Ograđeno

Ne

Oblik

Nepravilan - izdužen

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja s gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake II

Izgrađenost

Nije utvrđena.

Čestica je zatečena u fazi sanacije močvarnog terena.

Prema izjavi zz naručitelja izvedeni radovi se ne rade u režiji naručitelja te se ne procjenjuju.

Lokalni položaj nekretnine:

Dobar.

Čestica ima direktan pristup na javni put

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju na granicama čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnina se u vrijeme očevida nije koristila.

Kategorija po Pravilniku

Zemljište 1. KATEGORIJE i u kompleksu.

Tereti

Ništa.

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je izduženog oblika, približno ravno, močvarno, zatečeno u radovima sanacije terena, skinutog pokrovnog sloja humusa te većim dijelom već pokrivena zamjenskim materijalom – tucanikom.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

Na zemljištu nisu zatečeni nespomenuti objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu naručitelja koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 2544/21 k.o. Buzet dolazi upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 2544/21 k.o. Buzet nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za k.č. 2544/21 k.o. Buzet nije bilo zabilješki koji bi imale utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 2544/21 k.o. Buzet u pisanom dijelu katastarskog oprata dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Ravna, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: K.č. 2544/21 k.o. Buzet graniči sa javnom asfaltiranom prometnicom.

Konstrukcija ulice: Asfalt.

Priključci: Nekretnina je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice/a: Nisu vidljivo označene na terenu.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Ograničen samo odrednicama PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga ograničen u korištenju nekretnine nespomenuta ovom elaboratom nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 za k.č. 2544/21 k.o. Buzet vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Za južni dio čestice u površini od cca 1000 m²

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 0,92

Za sjeverni dio čestice u površini od cca 1445 m²

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 2,00

Porezno stanje nekretnine

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

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili 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 vrijednosti 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

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 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.

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, stanove, poslovne prostore, 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, 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), 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 predviđivi 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 metoda 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 (građevinskog i poljoprivrednog) 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 članaka 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

Podaci za procjenu vrijednosti poljoprivrednog 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 Buzet i njenog okruženja na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> ne 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.

Slijedom navedenog 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: 77633** u pogledu realiziranih kupovina zemljišta istih prostorno planskih pokazatelja za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji koje sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) spadaju u VIII skupinu kao i predmetna nekretnina temeljem kojih ću izvršiti analizu tržišne cijene procjenjivane nekretnine.

Cijene poredbenih nekretnina iz dostavljenog Izvotka i ZKC – a.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	5046/3 i 5046/4	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- II. Kis = 3,50	GZ	6129,50	32,00	09.02.2025.
5.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.
Ukupno:						138,39	
Prosjek						27,68	
						+/-30%	
						19,37 – 35,98 €/m ²	

Prije provođenja daljnje analize grubim pročišćavanjem dostavljenog Izvotka iz ZKC – a isključiti ću i kupovinu zemljišta koje koeficijentom iskoristivosti (Kis) znatno odstupa od koeficijenta iskoristivosti zemljišta za koje se radi ovaj elaborata.

Dakle nakon isključivanja i ove navedene kupovine imamo slijedeću sliku vrijednosti.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	5046/3 i 5046/4	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- II. Kis = 3,50	GZ	6129,50	32,00	09.02.2025.

5.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Ukupno: 106,39
 Prosjek 26,60
 +/-30%
 18,62 – 34,58 €/m²

Kako se zorno može iščitati preostale kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ih je moguće uzeti u daljine razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta, sve činjenicom da se tri kupovne dovoljne za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Ugovor
					m ²	€/m ²	(datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

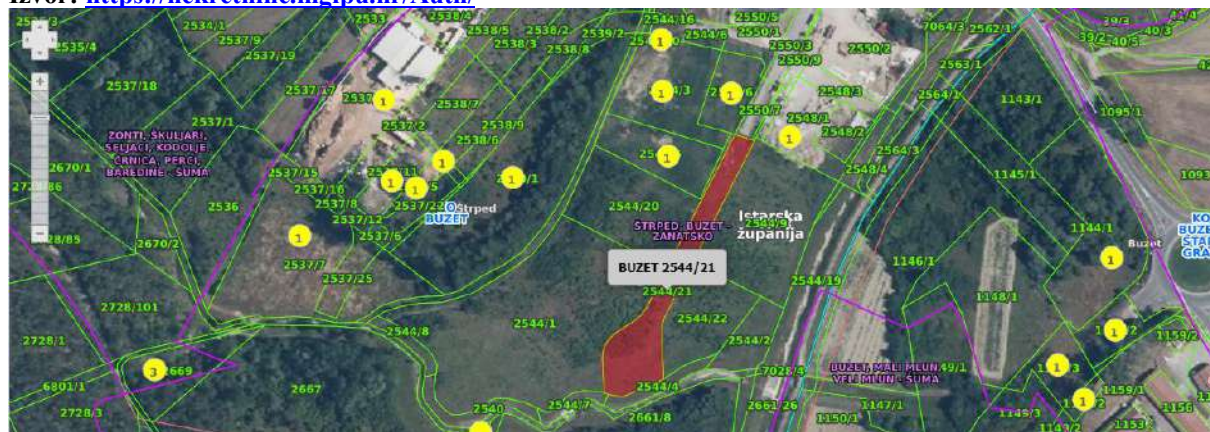
Ukupno: 106,39
 Prosjek 26,60
 +/-30%
 18,62 – 34,58 €/m²

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 2544/21 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta

1/ K.č. 2280/3 i 2283/5 k.o. Buzet

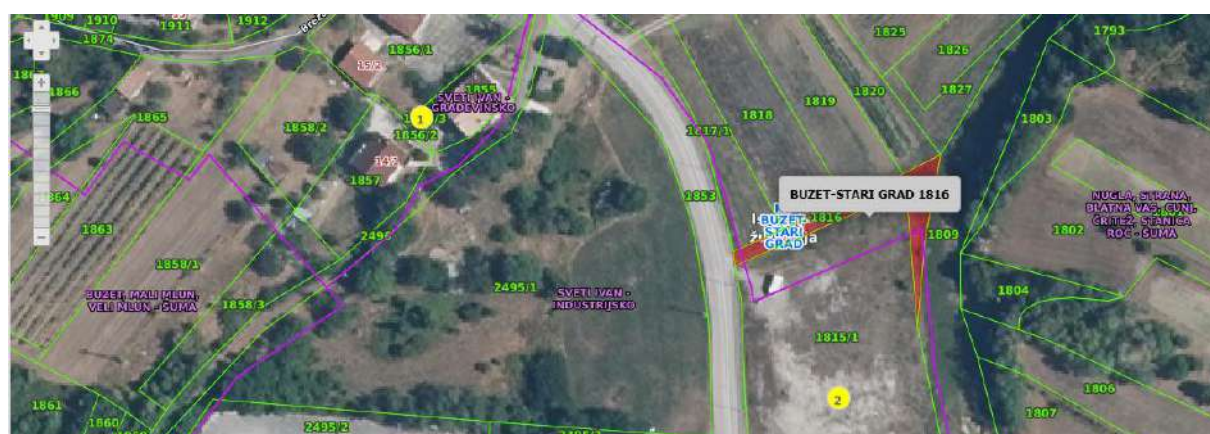
Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2467165
Datum pregleda		27.4.2026.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5727788
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		17.02.2026
Površina u prometu		4.365,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.092.502,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		145.000,00
Datum ugovora		27.01.2026
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		DA 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ŠTRPED - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

2/ K.č. 1815/1 i 1816 k.o. Buzet
Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko
Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2059310
Datum pregleda	26.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5155432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2024
Površina u prometu	4.715,00
Vrijednost nekretnine (KN)	931.264,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	123.600,00
Datum ugovora	02.11.2023
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	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

3/ K.č. 202/11 k.o. Žminj

Cjenovni blok: Žminj – Proizvodno

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



4/ K.č. 2544/1 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Znanstveno

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2055318
Datum pregleda		26.4.2026.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4920940
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		19.02.2024
Površina u prometu		2.850,00
Vrijednost nekretnine (KN)		524.999,97
Vrijednost nekretnine (EUR)		69.679,47
Datum ugovora		27.12.2022
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		ŠTRPED, BUZET - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - ZANATSKA

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode 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 uključanje 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 2026. 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 a tako i na području Grada Buzeta.

Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine

Ažurirano : 03. travnja 2026. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2025/hr/97163>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%.

Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,90 %, za Jadran za 14,50 %, a za Ostalo za **23,30 %**.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz etape:

- 1) Međuvremenskog izjednačenja cijena
- 2) Interkvalitativnog izjednačenja cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremensko 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 međuvrenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

2) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno 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 koeficijenata za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. godine.

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

Ažurirano: 03.04.2026. godine

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

Rezultat

0 tablici Prikaži rezultat kao... Izmijeni i izračunaj Spremi rezultat kao... Spremi svoj upit	2023Q3 162,69 2023Q4 167,17 2024Q1 170,84 2024Q2 180,96 2024Q3 189,95 2024Q4 189,84 2025Q1 202,52 2025Q2 213,86 2025Q3 222,36 2025Q4 234,02

Redni broj Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora
(Ostalo)

A.

1.	27.01.2026.	2021/Q1 – Koristi se zadnji objavljeni podatak 2025/ Q4	243,02
2.	02.11.2023.	2023/Q4	167,17
3.	03.05.2023.	2023/Q2	165,78
4.	27.12.2022.	2022/Q4	146,19

B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 15.04.2026.
godine nije objavljen. (Ostalo)
Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4

243,02

Procjena

I/ Procjena okućnice k.č. 2544/21 k.o. Buzet

K.č. 2544/21 upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BUP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 2445 m²

Površina zemljišta 2445 m²

Kategorija zemljišta I. kategorija

Kig max = 0,92 u površini cca 1200 m² i 2,00 u površini od cca 1245 m²

Izračun južni dio čestice za koji je propisan Kis = 0,92

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Općina Žminj	Grad Buzet
	Grad Buzet	Buzet,	Buzet, Sveti	Buzet,	Buzet,
	Gospodarska zona Mala Huba 2	Gospodarska zona Mažinjica	Ivan	Gospodarska zona Žminj	Gospodarska zona Mala Huba 2
	Dio k.č. 2544/21 u površini od 1000 m ²	2280/3 i 2283/5	1815/1 i 1816	202/11	2544/1
	K.o. Buzet	Buzet	Buzet – Stari grad	Žminj	Buzet
1.	Datum zaključenja ugovora	27.01.2026.	02.11.2023.	03.05.2023.	27.12.2022.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta ...2445 m ²	4365 m ²	4715 m ²	2850 m ²	2850 m ²
5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,45 €/m ²
	I kat.- GP-izgrađeno -II, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno-II, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-II, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -II, Kis = 1,30	I kat.- GP- izgrađeno -II, Kis = 0,92
2.	Namjena - građevinsko zemljište – Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – oznake II, gospodarska namjena, proizvodna	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake II	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake II	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake II	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake II
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,14 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	234,02	167,17	165,78	146,19
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. g. (Ostalo)- Nije objavljen Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4 = 234,02	234,02	234,02	234,02	234,01

11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,40	1,41	1,60
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	33,22 €/m ²	36,69 €/m ²	31,74 €/m ²	39,12 €/m ²

C/ Interakvalitativno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	I kat.- GP-izgrađeno-II, Kis = 1,20	I kat.- GP-izgrađeno-II, Kis = 1,20	I kat.- GP-izgrađeno -II, Kis = 1,30	I kat.- GP-izgrađeno-II, Kis = 0,92
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	I kat.- GP-izgrađeno -II, Kis = 0,92	I kat.- GP-izgrađeno -II, Kis = 0,92	I kat.- GP-izgrađeno -II, Kis = 0,92	I kat.- GP-izgrađeno -II, Kis = 0,92
	Koeficijent za preračunavanje u odnosu prema funkcionalnom obliku: $KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$	0,87 = -13,00 %	0,87 = -13,00 %	0,84 = - 16,00 %	1,00 = +0,00 %
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 ...	Ne - ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	Ništa	Da – vodovodni ogranak	Ništa	Ništa
	Ne – ništa	+0,00	+10,00	+ 0,00	+ 0,00
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	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	I. kategorija i u kompleksu	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna	Buzet, Gospodarska zona Mažinjica	Buzet, Sveti Ivan	Buzet , Gospodarska zona Žminj	Buzet , Gospodarska zona Mala Huba 2
	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Dobra	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Vrlo dobra				
	Izvrsna	+/- 20,00 %			
	Vrlo dobra	+/- 10,00 %			
	Dobra	+/- 0,00 %			
	Loša	+/- 10,00 %			

22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - Ne	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
	Koeficijent za preračunavanje Da +/-2,00 %				
	Ne +/-0,00 %				
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...				
	Ništa	Ne + 0,00	Ne + 0,00	Ne + 0,00	Ne + 0,00
	Koeficijent za preračunavanje Bez ograničenja +/- 0,00 %				
	Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %				
24.	Kosina Ocjena Do 10 %	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00
	Koeficijent za preračunavanje Do 10 %				
	Više od 10 %				
25.	Klizište Ocjena Ne	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
	Koeficijent za preračunavanje Ne				
	Da				
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ocjena Ništa	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
	Koeficijent za preračunavanje Drvena masa				
	Rundo blago				
27.	Priprema za izgradnju Ocjena Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove				
	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena	DA	DA	DA	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	- 10,00	+ 0,00
	Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 %				
	Ne - pogodno za				

izgradnju uz znatne +/- 10,00% -
troškove 20,00 %

28. Kontrola

Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)

-23,00 % -13,00 % -26,00 % +0,00 %

čl. 19. Pravilnika ..

29. Ukupno korigirana cijena	25,58 €/m ²	31,92 €/m ²	23,49 €/m ²	39,12 €/m ²

30. Srednja vrijednost – međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za kupovine
(1 + 2 + 3 + 4) / 4 =
(€/m²)

30,0275 €/m²

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

31. Prosjek Medijan		30,03 €/m ² - 28,75 -		
32. Apsolutno odstupanje od medijana	3,17	3,17	2,56	10,37
33. Relativno odstupanje od medijana (%)	11,02 %	11,02 %	18,29 %	26,06 %
34. Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	10,0489	10,0489	6,5536	107,5369
35. Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 34: 4)		33,547075		
36. Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		5,791		
37. Dvostruka standardna devijacija		11,5821		
38. Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
39. Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Neprihvatljivo

Sukladno članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015, pojedinačna odstupanja veća od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenski i interkvalitativnog izjednačenja potrebo je isključiti iz izračuna – analize cijene procjenjivanog zemljišta - nekretnine, što ću i učiniti.

Međutim kako se sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina dalju analizu izvršiti ću upravo sa preostale tri kupovine kako to zakonska odredba i dopušta .

40. Ukupno korigirana cijena	25,58 €/m ²	31,92 €/m ²	23,49 €/m ²	~~39,12 €/m²~~

41. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3) / 3 =
(€/m²)

26,9966 €/m²

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

42. Prosjek -zaokruženo Prosjek		27,00 €/m ² - 27,00 -		
43. Apsolutno odstupanje od prosjeka	1,42	4,92	3,51	
44. Relativno odstupanje od prosjeka (%)	5,25%	18,22 %	13,00	
45. Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	2,0164	24,2064	12,3201	
46. Prosječno apsolutno odstupanje				

	(Sum 47: 3)			12,8476	
47.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)				
				3,58	
58.	Dvostruka standardna devijacija			7,16	
59.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
50.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 2544/2 1k .o. Buzet za Kis = 0,92 iznosi **27,00 €/m²**

Tržišna vrijednost dijela nekretnine za Kis = 0,92

$$1200,00 \text{ m}^2 \times 27,00 \text{ €/m}^2 = 32.400,00 \text{ €}$$

Izračun tržne vrijednosti dijela k.č 2544/21 u površini od 1245 m² za Kis = 2,00

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

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

Koeficijent preračunavanja $K_{is}=0,92$ iznosi 0,9595

Koeficijent preračunavanja $K_{is}=2,00$ iznosi 1,4485

Tržna cijena zemljišta za Kis = 0,92 iznosi $TC^{0,92} = 27,00 \text{ €/m}^2$

Tržna cijena zemljišta za Kis = 2,00

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 27,00 \text{ €/m}^2 \times (1,4485 / 0,9595) = 27,00 \times 1,50 = 40,05 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost dijela nekretnine za Kis = 2,00

$$1245,00 \text{ m}^2 \times 40,05 \text{ €/m}^2 = 50.422,50 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost nekretnine

$$\text{Tržišna vrijednost nekretnine} = 32.400,00 \text{ €} + 50.422,50 \text{ €} = 82.922,50 \text{ €} \text{-- zaokruženo } \mathbf{82.300,00 \text{ €}}$$

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na sljedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € 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 procijenjenoj nekretnini.

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 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 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 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 na nekretnini.

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 veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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 zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet
- Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/21 k.o. Buzet
- Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije
- Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633
- Lokacijska informacija
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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 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

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2026-03-30 -02

Poslovni broj: 2026-04-27-02

FOTO ELABORAT
K.Č. 2544/21 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine.. Buzet, Gospodarska zona, 30. ožujka 2026. g.

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

1.	Lice mjesta, Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Pogled prema k.č. 2544/21 k.o. Buzet



2.	Slika 2. Detalj – pogled na k.č. 2544/21 k.o. Buzet



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 30. ožujka 2026. godine	List 34. (2)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 27.04.2026. 09:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uložka: 10263

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11024/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 2544/21, 2544/22 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2544/21	10	MALA HUBA LIVADA	2445 2445	
2.	2544/22	10	MALA HUBA LIVADA	1925 1925	
		UKUPNO:		4370	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET		
1.2	Zaprimljeno 17.09.2024.g. pod brojem Z-18099/2024 ZABILJEŽBA, prijenosom k.č.2544/1 prenosi se sljedeći upis: "Prvenstveni red upisa: Z-6394/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, TABULARNA ISPRAVA 19.01.2017, upisuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača Br. 5 M za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisanoj u A te uknjižba prava vlasništva na istoj."	
1.3	Zaprimljeno 17.09.2024.g. pod brojem Z-18099/2024 ZABILJEŽBA, prijenosom k.č. 2544/1 prenosi se sljedeći upis: "Prvenstveni red upisa: Z-22289/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Odbija se prijedlog predlagatelja Adria Eta d. o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača br. 5 m za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisane A, temeljem Tabularne izjave Klasa: 943-01/14-01/104, Urbroj: 2106/01/03-17-33 od 26. lipnja 2017. (ovjeren u kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV2362/17) i Ugovor o osnivanju prava građenja sklopljenog dana 19. siječnja 2017 godine (ovjerenog kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-164/17)"	

Katastarska općina: 302066, BUZET

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 10263

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.04.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. BUZET

k.č.br.: 2544/21

Stanje na dan: 14.04.2026.

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 analizu tržišta nekretnina

Pula, Riva 8

KLASA: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-04

Pula, 16. travnja 2026.

ANTE BANDIĆ

E-mail: vj.bandic@gmail.com

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet -dostavlja se,

Poštovani,

u privitku ovog dopisa dostavljamo izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno Vašem zahtjevu od 14. travnja 2026. godine, za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet. Dostavljeni podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, od 15. travnja 2022. do 15. travnja 2026. godine, koji se odnose na građevinsko zemljište namjene I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska.

Zbog nedovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području, za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) podaci i za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji, koji kao i predmetne nekretnine spadaju u VIII. skupinu.

S poštovanjem,

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA
ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA
Ardena Duras

ARDENA
DURAS

Digitalno
potpisao: ARDEN
DURAS
Datum: 2026.04.16
09:32:05 +02'00'



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: 77633

1	S.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BUŽET	, BUŽET	INDUSTRIJSKA ULIICA, ŽMINJ	UNGARIA-UNGARIA, UMAG - UMAGO	, BUŽET
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.L.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11	5046/3, 5046/4	2544/1
6	K.O.	BUŽET, BUŽET	BUŽET-STARI GRAD, BUŽET-STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG, UMAG	BUŽET
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	4365	4715	3287	12259	19365
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4365	4715	3287	6129,50	3850
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU					2850/19365
10	K.L.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11, 204/3	5046/3, 5046/4, 5046/5, 5046/6	2544/1
11	K.O.	BUŽET	BUŽET - STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG	BUŽET
12	NAMJENA	I1	I1	I1	I1	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE EKSPLOATACIJA	K1 max	1,2;	1,3;	1,5;	0,32;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	33,33	33,33	32,51	32,00	24,45
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	DA	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.01.2026	04.10.2023	05.05.2023	09.05.2023	27.12.2023
19	CIJENOVNI BLOK	ŠTRAPED - INDUSTRIJSKO	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	ŽMINJ - PROIZVODNO	MURINE - INDUSTRIJSKO	ŠTRAPED, BUŽET - ZANATSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2280/3, 2283/5 k.o. BUZET	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBJUHVAČENE SU K.Č. 2280/3 I 2283/5 UKUPNE PLOŠTINE 4365 M ² , OBJE K.O. BUZET.
2	k.č. 1815/1, 1816 k.o. BUZET - STARI GRAD	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBJUHVAČENE SU K.Č. 1815/1 PLOŠTINE 4336 M ² I K.Č. 1816 PLOŠTINE 380 M ² , OBJE K.O. BUZET - STARI GRAD. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA TRASE VODOVODNOG OGRANKA "B-VODA" NA K.Č. 1815/2 (SADA K.Č. 1815/1 I 1815/3 K.O. BUZET - STARI GRAD) UPISANOJ U A, U ŠIRINI OD ČETIRI METRA I TO PO DVA METRA SA SVAKE STRANE POLOŽENE OSI CJEVI, U KORIST: ISTARSKI VODOVOD D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE BUZET, OIB: 13209603589, BUZET, SV. IVAN BR. 8.
3	k.č. 202/11, 204/3 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE JE K.Č. 202/11 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 2829 M ² I 204/3 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 458 M ² . ODRŽAVANJA CJEVOVODA VODOVODNIH OGRANKA NASELJA ŽMINJ, U ŠIRINI ŠEST METARA, ODNOSNO PO TRI METRA SA SVAKE STRANE OD OSI CJEVOVODA NA TERET K.Č. 202/11.
5	k.č. 2544/1 k.o. BUZET	PRODAJA NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU J.S. PUTEM NATJEČAJA ZA PRODAJU NEKRETNOSTI PRIKUPJANJEM PISANIH PONUDA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MALA HUBA 2, BUZET odnosno na k.č. 2544/22; 2544/21; 2544/9; 2544/2 k.o. BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET.

Predmetna nekretnost 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 JLP(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: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-03

PULA-POLA, 16.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
ARDENA DURAS

ODOBRIO/ODOBRILA:

Digitalno
potpisao: ARDENA
DURAS
Datum:
2026.04.16
09:33:03 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VISTA NEKRETNOSTI: P2 – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, S2 – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, T1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena - pretežito zanatska, 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, M – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, 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, PPPPO, PPUO/G), R2 – sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, 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, PS – 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 - pretežito stambena, M2 – mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena - pretežito 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, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 – turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marša, L4 – 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, vt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

31-03-2026

PRIMLJENO

LEA CUCULIĆ

940-01/26-01/15

04-02

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Upravni odjel za prostorno uređenje i
gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Buzet

KLASA: 350-05/26-10/000152
URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
Buzet, 30.03.2026.

Elektronički potpisano: 30.03.2026T12:08:24 (UTC+02:00-05:40T18:08:24)
Istovremeno: 3000
Provjera: <https://e-sign.certra.com/provjera>
ID: 350-05/26-10-000152
Broj digitalnog potpisa: 350-05/26-10-000152-22747e8bdeec
Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Prema dostavnoj listi

Predmet: Lokacijska informacija
GRAD BUZET, OIB: 77489969256
Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet

Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, lokacija; Buzet sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 2/05, 2/13, 1/18, 5/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24-pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst), zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, unutar namjene oznake I-1, gospodarska namjena-proizvodna.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) katastarske čestice: 2544/1, 2544/2, 2544/21, 2544/22, 2544/9 i 2544/14, K.O. BUZET, lokacija; Buzet nalaze se unutar gospodarske namjene proizvodne-pretežito industrijske oznake I-1.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) k.č. 2544/1, K.O. BUZET prolazi koridor dalekovoda.

Sukladno članku 5. stavku 3. UPU-a za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 propisano je da:

KLASA: 350-05/26-10/000152, URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
ID: P20260205-4478546-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS).

1/3



„- POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (I1).

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti - pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.“

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Prema kartografskom prikazu 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, ne nalazi se u zoni u kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područja primjene planskih mjera zaštite, PPUG Buzeta - Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se unutar obuhvata obaveze izrade urbanističkog plana uređenja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno propisu koji uređuje prostorno uređenje, urbanistički plan je donesen.

V. rnih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj:20/2022.)

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Istarska županija - Regione Istriana

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 37. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

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

VODITELJICA ODSJEKA

LEA CUCULIĆ



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
 - GRAD BUZET
- Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/26-01/15
URBROJ: 2163-3-04-01-26-36
Buzet, 9. travnja 2026.

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

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

ZADATAK: Sukladno odredbena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/196, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), molimo Vas da da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite k.č. 2544/1, Mala Huba, livada, ukupne površine 8984 m², upisanu u z.k.ul. br 7931, k.č. 2544/2, Mala Huba, livada, ukupne površine 1862 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/9, Mala Huba, livada, ukupne površine 4000 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/14, Tončevica, oranica, ukupne površine 2960 m², upisanu u z.k.ul. br 9401, k.č. 2544/21, Mala Huba, livada, ukupne površine 2445 m², upisanu u z.k.ul. br 10263 i k.č. 2544/22, Mala Huba, livada, ukupne površine 1925 m², upisana u z.k.ul. br 10263, sve k.o. Buzet, na način da kao dan kakvoće odredite 30. ožujka 2026. godine, a dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Procjembeni elaborat nam je potreban radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnjetim zahtjevima za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada Buzeta.

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^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

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

NEKRETNINA: K.Č. 2544/22 K.O. BUZET

LOKACIJA: BUZET, MALA HUBA, GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA 2

ELABORAT BROJ: 2026-04 -27-03

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
 ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU



**PROCJEMBENI ELABORAT
 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 K.Č. 2544/22 K.O. BUZET**

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine

**ANTE
 BANDIĆ**

Digitalno
 potpisao: ANTE
 BANDIĆ
 Datum:
 2026.04.28
 12:18:32 +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 – mišljenje 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 i zadatak	str. 8.
8.	Zadatak	str. 8.
9.	Dan vrednovanja	str. 9.
10.	Dan kakvoće	str. 9.
11.	Svrha procjemenog elaborata	str. 9.
12.	Osnovica	str. 9.
13.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 9.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
15.	Podaci o naručitelju	str. 9.
16.	Podaci o nekretnini – položaj, lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
17.	Razvojni potencijal	str. 11.
18.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
19.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
20.	Opis nekretnine	str. 15.
21.	Opis k.č. 2544/22 k.o. Buzet	str. 15.
22.	Zemljišno - knjižno stanje	str. 16.
23.	Katastarsko stanje	str. 16.
24.	Atributi - položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 16.
25.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 17.
26.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
27.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 17.
28.	Način izrade procjene vrijednosti katastarskih čestica – odabir metode	str. 18.
29.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
30.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 19.
31.	Lokacija procjenjivanog zemljišta	str. 21.
32.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 22.
33.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
34.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
35.	Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine	str. 24.
36.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
37.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
38.	Procjena	str. 26.
39.	Procjena k.č. 2544/22 k.o. Buzet	str. 26.
40.	Tržišna vrijednost k.č. 2544/22 k.o. Buzet	str. 30.
41.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 31.
42.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 31.
43.	Prilozi	str. 31.
44.	Foto elaborat zemljišta	str. 33.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet	str. 35.
46.	Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/22 k.o. Buzet	str. 37.
47.	Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije	str. 38.
48.	Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633	str. 39.
49.	Lokacijska informacija	str. 41.
50.	Zadatak vještaku	str. 44.

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

Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 91
 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

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

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI** **K.Č. 2544/22 K.O. BUZET**

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2544/22 upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m²

te iznosim mišljenje o njoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 15. travnja 2026. 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) 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 nekretnine 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 30. ožujka 2026 godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost 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 njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i očevida 30. ožujka 2026 godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi:

1. **k.č. 2544/22** upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m² **64.600,00 €**

Lokacija nekretnine	
A.	Županija Istarska
A.1.	Grad/ Općina Grad Buzet
A.2.	Naselje/zona Mala Huba, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Adresa Mala Huba bb
A.3.	Predmet procjene K.č. 2544/22 k.o. Buzet
B.	
	Kat. Općina i zk. ul. Buzet
	Zk. ul. broj 10263
	Kultura Livada u površini od 1925 m ²
	Površina 1925 m ²
B.1.	U prometu 1925 m ²
B.2.	Vlasnik GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.2.	Posjednik GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.3.	Nekretnina Građevinsko zemljište
B.4.	Cjelina sa -
C.	Pravni status Građevinsko zemljište 1. KATEGORIJE po Pravilniku unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake II
	Kis = 0,92 i 2,00
C.1.	Tržišna vrijednost Prema stanju na dan kakvoće 30.03.2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15.04.2026. godine.
	nekretnine

TRŽIŠNA NEKRETNINE:	64.600,00 €

64.600,00 €

i/ili prosječno 33,56 €/m² površine zemljišta

Napomena

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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



514UPI710032401906|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 91

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

Buzet, 27. travnja 2026. godine

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

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. **k.č. 2544/22** upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m²

prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

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

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

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i vrijednostima na dan vrednovanja.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće		Napomena
1.	Opis	Građevinsko zemljište površine 1925 m ² u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu	Zk. ul. 10263 k.o. Buzet
2.	Županija	Istarska	-
3.	Grad/općina	Grad Buzet	-
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Gospodarska zona Mala Huba 2, Buzet	-
5.	Ulica i kbr.	Mala Huba bb	-
6.	Općinski sud	Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet	-
8.	Zk. uložak	10263 k.o. Buzet	-
9.	Katastarska općina	Buzet	-
10.	Identifikacija	K.č. 2544/22 k.o. Buzet	-
11.	Dan vrednovanja	15.travnja 2026. godine	-

12. Dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine -

Dan vrednovanja: 15. travnja 2026. godine

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

Dan kakvoće: 30. ožujka 2026. godine

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

Svrha procjembenog elaborata:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne kupoprodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat prikupljanjem ponuda za kupnju.

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, 152/14, 81/15 i 94/17
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 155/25
- 4) Zakon o gradnji, NN 155/25
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst
- 6) Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11
- 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) 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)

Osnova za vrednovanje

Tržišna 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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Ugovor o djelu

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnina k.č. 2544/22 k.o. Buzet nalazi se u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu.

Lokacija

Nekretnina se nalazi u južnom jugoistočnom dijelu gospodarske zone kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklopljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2544/22 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Mikrolokacija

K.č. 2544/22 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Povezanost

Loša

Čestica neposredno ne graniči sa asfaltiranim javnim putom.

Povezanost ostvaruje samo u kompleksu sa katastarskim česticama 2544/21 i 2544/9 k.o. Buzet za koje se po istom zadatku i istom svrhom rade elaborati u ovom postupku.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju ove čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Prvi objekti unutar gospodarske zone nalaze se sjeveroistočno i sjeverozapadno od čestice na udaljenosti od cca 150 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini čestice prolazi nerazvrstana cesta sa asfaltiranim kolnikom.

Katastarska četica je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 2544/22 k.o. Buzet nisu vidljivo označeni na terenu.

Sadašnje korištenje

Nekretnina je zatečena u fazi radova sanacija terena.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

Ograničen samo u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećeg PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Upravno pravno stanje – planski status čestice

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica 2544/22 k.o. Buzet definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – unutar namjene oznake II, gospodarska namjena – proizvodna, a prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., katastarska četica 2544/22 k.o. Buzet nalazi se unutar gospodarske namjene proizvodne- pretežito industrijske – oznake II, sve kako je to potvrđeno Lokacijskom informacijom Klasa: 350-05/16-10/000152, Urbroj: 2163-18-02/1-26-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjela za prostorno uređenje i gradnju Buje od 30.03.2026. godine.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., za katastarsku česticu 2544/22 k.o. Buzet unutar gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake II propisan je Kis = 0,92 za površinu od cca 640 m¹ odnosno Kis = 2,00 za ostatak površine od cca 1285 m².

Prema kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – posebni uvjeti korištenja Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područje primjene planskih mjera zaštite Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., , katastarska česticama za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području obaveze izrade UPU – a koji je donesen.

Izvod iz PPUG Buzeta

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Članak 31.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje $K_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m² izuzev vrste kamp i vrste kamp odmorište gdje K_{ig} iznosi 0,02
 - II. najviše $K_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $K_{ig} = 0,9$
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{ig} = 0,1$
 3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše $K_{ig} = 0,3$
- (4) Najveća dozvoljena građevinska bruto površina stambene građevine (GBP) (osim višestambenih) iznosi: 400 m².
- (5) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:
1. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine
 - II. najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$
 3. višestambene građevine iznosi najviše $K_{is} = 2,0$

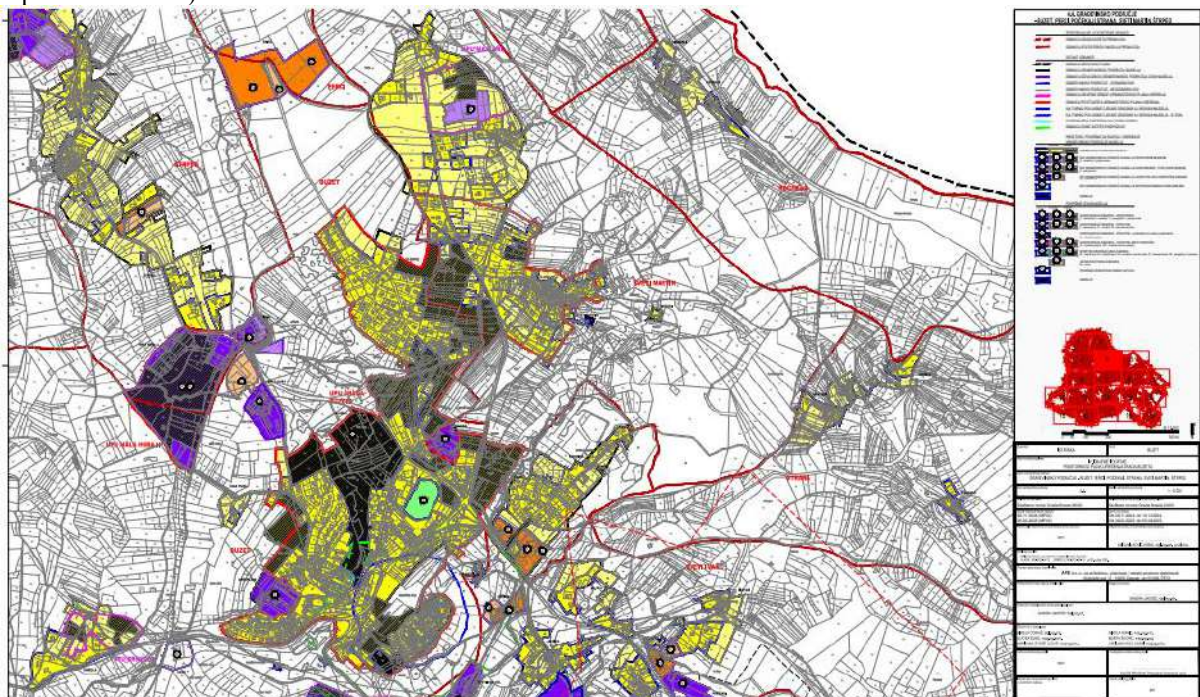
(6) Dozvoljena visina:

1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
 2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca, iznimno je dozvoljena veća visina isključivo prilikom rekonstrukcije postojeće građevine, pri čemu je moguće zadržati visinu postojeće građevine
 - 2.a. višestambene građevine iznosi 17 m do vijenca
 - 2.b. društvene građevine iznosi 12 m do vijenca
 3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2, I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
 4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
 5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
 6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.
- (8) 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.

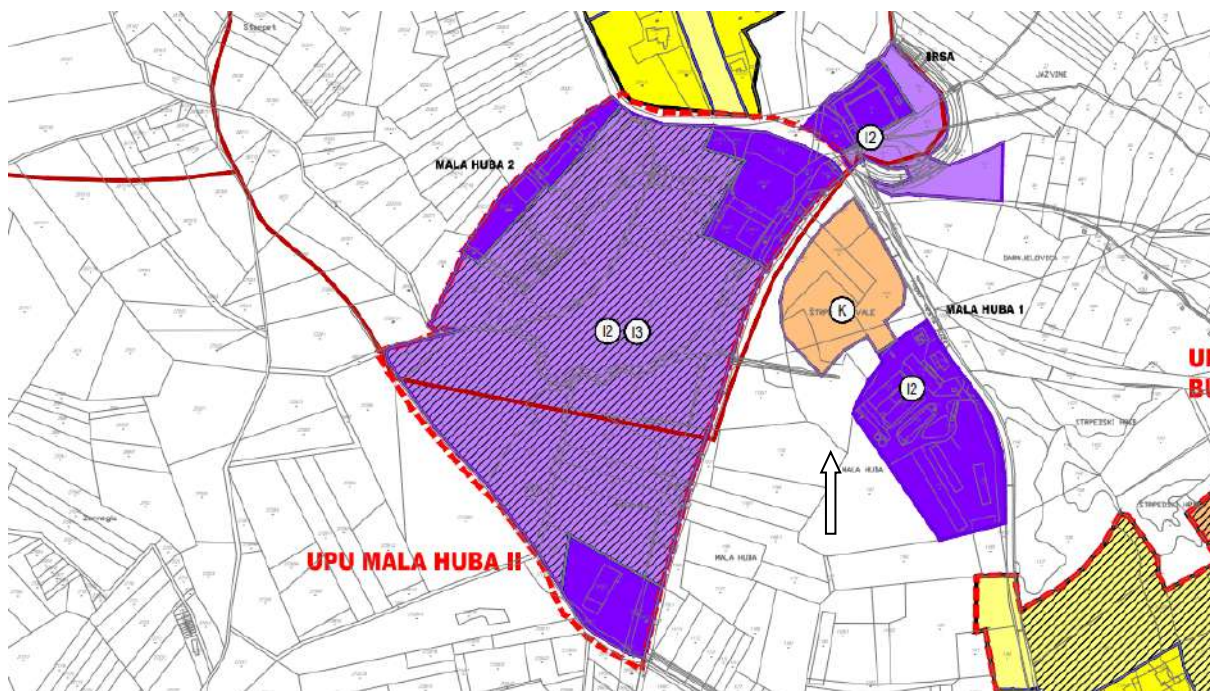
Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst)

Pregledni kartografski prikaz 4.14.

Izvor: V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst).



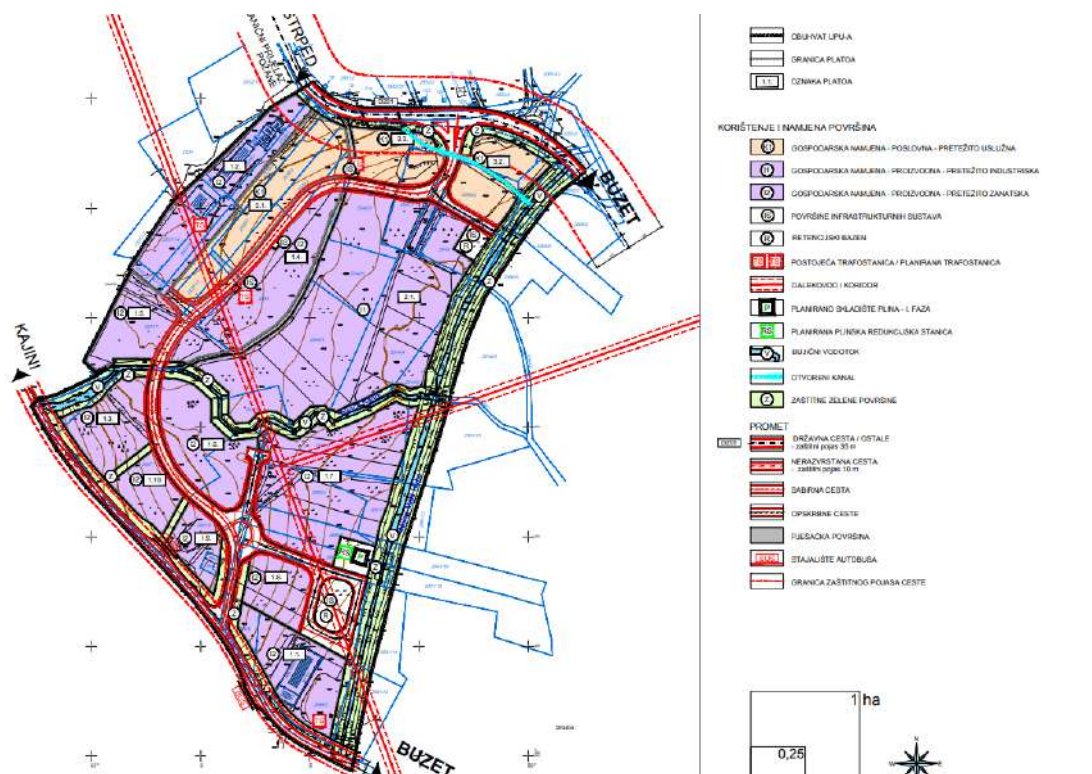
Detalj – Mala Huba 2



Legenda (dio):

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		
UGRAĐENI DIO	NEUGRAĐENI / UREĐENI DIO	NEUGRAĐENI / NEUREĐENI DIO
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PROIZVODNE NAMJENE I2 - zanatska, I4 - poljoprivredna		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA GOSPODARSKE - POSLOVNE NAMJENE K - opća poslovna		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE TZ - turistička zona		
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE		
GROBLJE		
POVRŠINE IZVAN NASELJA		
UGRAĐENI DIO	NEUGRAĐENI / UREĐENI DIO	NEUGRAĐENI / NEUREĐENI DIO
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I1 - industrijska, I2 - zanatska, I3 - energetska, I4 - poljoprivredna		
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K - opća poslovna, K1 - uslužna, K3 - komunalno servisna		
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - predviđena za urbanu preobrazbu K4 - skladišni kompleks		
GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA TP - turističko područje, TRP - turističko razvojno područje		
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R2 - konjički sport, R5 - streljački sport, R6 - polivalentni sportski centar, R7 - rekreacijski park, R8 - paraglajding i zmajarenje		
JAVNA DRUŠTVENA NAMJENA D6 - muzej		
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA		
GROBLJE		

Izvod iz grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)
Pregledni kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina



Izvod iz kartografski prikaz 4. Načini i uvjeti gradnje grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)



Opis nekretnine

K.č. 2544/22 k.o. Buzet - livada u površini od 1925 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet

Naselje /zona

Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjelina sa

Čestice je samostalna međutim čini svojevrsan kompleks zemljišta sa katastarskim četicama 2544/2, 2544/9, 2544/1 i 2544/21 ko. Buzet za koje se po istom zadatku i svrsi rade elaborate u ovom postupku.

Ograđeno

Ne

Oblik

Cca pravilan peterokut.

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja s gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake I1

Izgrađenost

Nije utvrđena.

Čestica je zatečena u fazi sanacije močvarnog terena.

Prema izjavi zz naručitelja izvedeni radovi se ne rade u režiji naručitelja te se ne procjenjuju.

Lokalni položaj nekretnine:

Dobar.

Čestica pristup na javni put ostvaruje u kompleksu sa katastarskim četicama 2544/21 i 2544/9 k.o. Buzet za koje se po istom zadatku i istom svrhom rade elaborati u ovom postupku.

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju na granicama čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnina se u vrijeme očevida nije koristila.

Kategorija po Pravilniku

Zemljište I. KATEGORIJE u kompleksu.

Tereti

Ništa.

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je cca pravilnog oblika peterokutnika, približno ravno, močvarno, zatečeno u radovima sanacije terena, skinutog pokrovnog sloja humusa te većim dijelom već pokrivena zamjenskim materijalom – tucanikom.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

Na zemljištu nisu zatečeni nespomenuti objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu naručitelja koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 2544/22 k.o. Buzet dolazi upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 2544/22 k.o. Buzet nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za k.č. 2544/22 k.o. Buzet nije bilo zabilješki koji bi imale utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 2544/22 k.o. Buzet u pisanom dijelu katastarskog oprata dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Ravna, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice:	K.č. 2544/22 k.o. Buzet neposredno ne graniči sa javnim putom.
Konstrukcija ulice:	Nerazvrstana cesta u blizini ima asfaltirani kolnik.
Priključci:	Nekretnina je komunalno neopremljena.
Rubi uvjeti čestice/a:	Nisu vidljivo označene na terenu.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno
	Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Ograničen samo odrednicama PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga ograničen u korištenju nekretnine nespomenuta ovom elaboratom nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 za k.č. 2544/22 k.o. Buzet vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Za južni dio čestice u površini od cca 640 m²

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 0,92

Za sjeverni dio čestice u površini od cca 1285 m²

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 2,00

Porezno stanje nekretnine

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

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržne 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 vrijednosti 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

1/ Uvod

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

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. 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, stanove, poslovne prostore, 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, 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), 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 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 metoda 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 ću 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 (građevinskog i poljoprivrednog) 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 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 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 članaka 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

Podaci za procjenu vrijednosti poljoprivrednog 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 Buzet i njenog okruženja na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> ne 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.

Slijedom navedenog 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: 77633** u pogledu realiziranih kupovina zemljišta istih prostorno planskih pokazatelja za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji koje sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) spadaju u VIII skupinu kao i predmetna nekretnina temeljem kojih ću izvršiti analizu tržišne cijene procjenjivane nekretnine.

Cijene poredbenih nekretnina iz dostavljenog Izvotka i ZKC – a.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet –	I kat.- GP-izgrađeno-				

3.	202/11	Stari grad Žminj	I1, Kis = 1,20 I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
4.	5046/3 i 5046/4	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- I1. Kis =3,50	GZ	6129,50	32,00	09.02.2025.
5.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Ukupno: 138,39
 Prosjek 27,68
 +/-30%
 19,37 – 35,98 €/m²

Prije provođenja daljnje analize grubim pročišćavanjem dostavljenog Izvotka iz ZKC – a isključiti ću i kupovinu zemljišta koje koeficijentom iskoristivosti (Kis) znatno odstupa od koeficijenta iskoristivosti zemljišta za koje se radi ovaj elaborata.

Dakle nakon isključivanja i ove navedene kupovine imamo slijedeću sliku vrijednosti.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	5046/3 i 5046/4	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- I1. Kis =3,50	GZ	6129,50	32,00	09.02.2025.
5.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Ukupno: 106,39
 Prosjek 26,60
 +/-30%
 18,62 – 34,58 €/m²

Kako se zorno može iščitati preostale kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ih je moguće uzeti u daljine razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta, sve činjenicom da se tri kupovne dovoljne za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 2544/22 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Znanstveno

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



Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta

1/ K.č. 2280/3 i 2283/5 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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

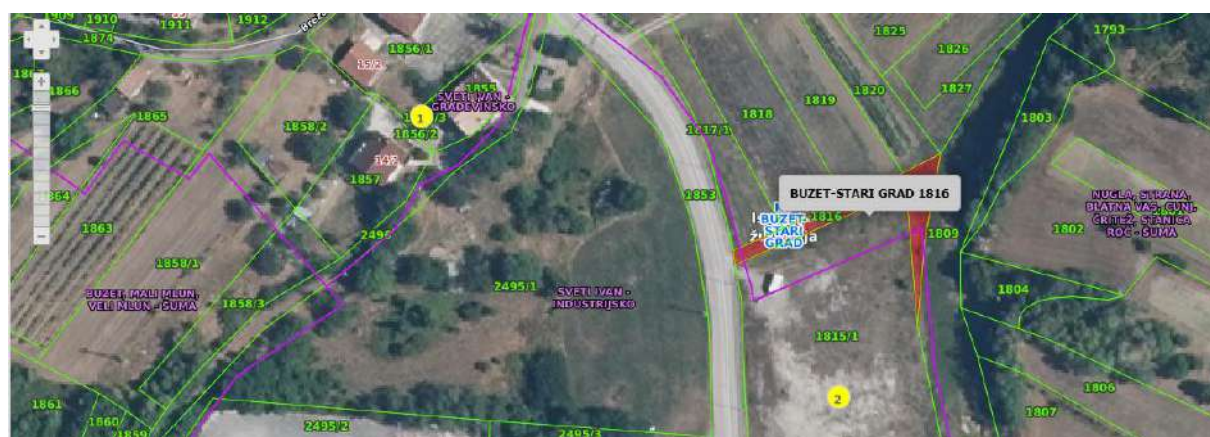


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2467165
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5727788
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.02.2026
Površina u prometu	4.365,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.092.502,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.000,00
Datum ugovora	27.01.2026
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	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠTRPED - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

2/ K.č. 1815/1 i 1816 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2059310
Datum pregleda	26.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5155432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2024
Površina u prometu	4.715,00
Vrijednost nekretnine (KN)	931.264,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	123.600,00
Datum ugovora	02.11.2023
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	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

3/ K.č. 202/11 k.o. Žminj

Cjenovni blok: Žminj – Proizvodno

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1912962
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5027968
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.06.2023
Površina u prometu	3.287,00
Vrijednost nekretnine (KN)	557.553,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	74.000,00
Datum ugovora	03.05.2023
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	ŽMINJ - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA

4/ K.č. 2544/1 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvede 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 2026. 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 a tako i na području Grada Buzeta.

Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine

Ažurirano : 03. travnja 2026. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2025/hr/97163>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrto tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%.

Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,90 %, za Jadran za 14,50 %, a za **Ostalo za 23,30 %**.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz etape:

- 1) Međuvremenskog izjednačenja cijena
- 2) Interkvalitativnog izjednačenja cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremensko 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) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno 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 koeficijenta za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. godine.

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

Ažurirano: 03.04.2026. godine

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

Rezultat

▼ O tablici	↗ Puni zaslon									
▼ Prikaži rezultat kao...	Za sortiranje klikni zaglavlje kolone. Pomoću tipke Shift i klika u zaglavlje kolone moguće je poredati po više kolona. Alternativno možete spremiti tablicu kao Excel datoteku i sortirati tablicu tamo									
▼ Izmijeni i izračunaj	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
▼ Spremi rezultat kao...	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02
▼ Spremi svoj upit	API upit za ovu tablicu									

Redni broj	Bazni indeks	cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora	
	(Ostalo)		
A.			
1.	27.01.2026.	2021/Q1 – Koristi se zadnji objavljeni podatak 2025/ Q4	243,02
2.	02.11.2023.	2023/Q4	167,17
3.	03.05.2023.	2023/Q2	165,78
4.	27.12.2022.	2022/Q4	146,19
B/	Bazni indeks	cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 15.04.2026.	
	godine nije objavljen. (Ostalo)		
	Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4		243,02

Procjena

I/ Procjena okućnice k.č. 2544/22 k.o. Buzet

K.č. 2544/22 upisana u zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BUP- a, zk. ul broj 10263 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1925 m²

Površina zemljišta 1925 m²

Kategorija zemljišta I. kategorija

Kig max = 0,92 u površini cca 640 m² i 2,00 u površini od cca 1285 m²

Izračun južni dio čestice za koji je propisan Kis = 0,92

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Općina Žminj	Grad Buzet
	Grad Buzet	Buzet,	Buzet, Sveti	Buzet ,	Buzet ,
	Gospodarska zona Mala Huba 2	Gospodarska zona Mažinjica	Ivan	Gospodarska zona Žminj	Gospodarska zona Mala Huba 2
	Dio k.č. 2544/22 u površini od 640 m ²	2280/3 i 2283/5	1815/1 i 1816	202/11	2544/1
	K.o. Buzet	Buzet	Buzet – Stari grad	Žminj	Buzet
1.	Datum zaključenja ugovora	27.01.2026.	02.11.2023.	03.05.2023.	27.12.2022.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta ...1925 m ²	4365 m ²	4715 m ²	2850 m ²	2850 m ²
5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,45 €/m ²

	I kat.- GP-izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 1,30	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92
2. Namjena - građevinsko zemljište – Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – oznake I1, gospodarska namjena, proizvodna	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,14 €/m ²	

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	234,02	167,17	165,78	146,19
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. g. (Ostalo)- Nije objavljen Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4 = 234,02	234,02	234,02	234,02	234,01
11. Faktor korekcije B/A	1,00	1,40	1,41	1,60
12. Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	33,22 €/m ²	36,69 €/m ²	31,74 €/m ²	39,12 €/m ²

C/ Interakvalitativno izjednačenje cijena

13. Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 1,30	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 0,92
14. Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje u odnosu prema funkcionalnom obliku: $KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92
	0,87 = -13,00 %	0,87 = -13,00 %	0,84 = - 16,00 %	1,00 = +0,00 %
15. Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16. Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17. Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Da – vodovodni ogranak +10,00	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	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	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija i u kompleksu Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna Grad Buzet Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra Dobra Koeficijent za preračunavanje Vrlo dobra Izvrsna +/- 20,00 % Vrlo dobra +/- 10,00 % Dobra +/- 0,00 % Loša +/- 10,00 %	Buzet, Gospodarska zona Mažinjica Dobra + 0,00	Buzet, Sveti Ivan Dobra + 0,00	Buzet , Gospodarska zona Žminj Dobra + 0,00	Buzet , Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra + 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - Ne Koeficijent za preračunavanje Da +/-2,00 % Ne +/-0,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Vodnog dobra Koeficijent za preračunavanje Bez ograničenja +/- 0,00 % Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne -5,00	Ne -5,00	Ne -5,00	Ne -5,00
24.	Kosina Ocjena Do 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % Više od 10 %	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00
25.	Klizište Ocjena Ne Koeficijent za preračunavanje Ne Da	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				

	Ocjena Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa Rundo blago	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
27.	Priprema za izgradnju Ocjena Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena	DA	DA	DA	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena
	Koeficijent za preračunavanje Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 % Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove +/- 10,00% - 20,00 %	-10,00	-10,00	- 10,00	+ 0,00
28.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-28,00 %	-18,00 %	-31,00 %	- 5,00 %
29.	čl. 19. Pravilnika .. Ukupno korigirana cijena	23,92 €/m ²	29,72 €/m ²	21,90 €/m ²	37,16 €/m ²
30.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 +4) /4 = (€/m ²)	28,175 €/m ²			
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
31.	Prosjeak – zaokruženo Medijan	28,18 €/m ² - 26,82 -			
32.	Apsolutno odstupanje od medijana	2,90	2,90	4,92	10,34
33.	Relativno odstupanje od medijana (%)	10,81 %	10,81 %	18,34 %	38,55 %
34.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	8,4100	8,4100	24,2064	106,9156
35.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 34: 4)	36,9855			
36.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	6,08 12,16			
37.	Dvostruka standardna devijacija				
38.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
39.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Nerihvatljivo

Sukladno članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015, pojedinačna odstupanja veća od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja

međuvremensko i interkvalitativnog izjednačenja potrebo je isključiti iz izračuna – analize cijene procjenjivanog zemljišta - nekretnine, što će i učiniti.

Međutim kako se sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina dalju analizu izvršiti će upravo sa preostale tri kupovine kako to zakonska odredba i dopušta .

40.	Ukupno korigirana cijena	23,92 €/m ²	29,72 €/m ²	21,90 €/m ²	~~37,16 €/m²~~
41.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)		25,18 €/m ²		
D/ Kontrola – statistička obrada podataka					
42.	Prosjeak -zaokruženo		25,18 €/m ²		
	Prosjeak		- 25,18 -		
43.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	1,26	4,54	3,28	
44.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	5,00 %	18,03 %	13,02	
45.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,5876	20,6116	10,7584	
46.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 47: 3)		10,9858		
47.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		3,314		
58.	Dvostruka standardna devijacija		6,628		
59.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
50.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 2544/22 k .o. Buzet za Kis = 0,92 iznosi **25,18 €/m²**

Tržišna vrijednost dijela nekretnine za Kis = 0,92

$$640,00 \text{ m}^2 \times 25,18 \text{ €/m}^2 = 16.051,20 \text{ €}$$

Izračun tržne vrijednosti dijela k.č 2544/22 u površini od 1285 m² za Kis = 2,00

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

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

Koeficijent preračunavanja K_{is} = 0,92 iznosi 0,9595

Koeficijent preračunavanja K_{is} = 2,00 iznosi 1,4485

Tržna cijena zemljišta za Kis = 0,92 iznosi TC^{0,92} = **25,18 €/m²**

Tržna cijena zemljišta za Kis = 2,00

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 25,18 \text{ €/m}^2 \times (1,4485 / 0,9595) = 25,18 \times 1,50 = 37,77 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost dijela nekretnine za Kis = 2,00

$$1285,00 \text{ m}^2 \times 37,77 \text{ €/m}^2 = 48.534,45 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost nekretnine

$$\text{Tržišna vrijednost nekretnine} = 16.051,20 \text{ €} + 48.534,45 \text{ €} = 64.585,65 \text{ €} \text{-- zaokruženo } \mathbf{64.600,00 \text{ €}}$$

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € 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 procijenjenoj nekretnini.

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 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 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 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 na nekretnini.

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 veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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 zemljišta

- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 10263 k.o. Buzet
- Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/22 k.o. Buzet
- Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije
- Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633
- Lokacijska informacija
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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 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

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2026-03-30 -03

Poslovni broj: 2026-04-27-03

FOTO ELABORAT
K.Č. 2544/22 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine.. Buzet, Gospodarska zona, 30. ožujka 2026. g.

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

1.	Lice mjesta, Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Pogled prema k.č. 2544/22 k.o. Buzet



2.	Slika 2. Detalj – pogled na k.č. 2544/22 k.o. Buzet





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 27.04.2026. 09:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uložka: 10263

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11024/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 2544/21, 2544/22 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2544/21	10	MALA HUBA LIVADA	2445 2445	
2.	2544/22	10	MALA HUBA LIVADA	1925 1925	
		UKUPNO:		4370	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET		
1.2	Zaprimljeno 17.09.2024.g. pod brojem Z-18099/2024 ZABILJEŽBA, prijenosom k.č.2544/1 prenosi se sljedeći upis: "Prvenstveni red upisa: Z-6394/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, TABULARNA ISPRAVA 19.01.2017, upisuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača Br. 5 M za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisanoj u A te uknjižba prava vlasništva na istoj."	
1.3	Zaprimljeno 17.09.2024.g. pod brojem Z-18099/2024 ZABILJEŽBA, prijenosom k.č. 2544/1 prenosi se sljedeći upis: "Prvenstveni red upisa: Z-22289/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Odbija se prijedlog predlagatelja Adria Eta d. o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača br. 5 m za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisane A, temeljem Tabularne izjave Klasa: 943-01/14-01/104, Urbroj: 2106/01/03-17-33 od 26. lipnja 2017. (ovjeren u kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV2362/17) i Ugovor o osnivanju prava građenja sklopljenog dana 19. siječnja 2017 godine (ovjerenog kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-164/17)"	

Katastarska općina: 302066, BUZET

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 10263

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.04.2026.

Stanje na dan: 14.04.2026.

k.č.br.: 2544/22

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Odsjek za analizu tržišta nekretnina

Pula, Riva 8

KLASA: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-04

Pula, 16. travnja 2026.

ANTE BANDIĆ

E-mail: vj.bandic@gmail.com

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet -dostavlja se,

Poštovani,

u privitku ovog dopisa dostavljamo izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno Vašem zahtjevu od 14. travnja 2026. godine, za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet. Dostavljeni podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, od 15. travnja 2022. do 15. travnja 2026. godine, koji se odnose na građevinsko zemljište namjene I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska.

Zbog nedovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području, za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) podaci i za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji, koji kao i predmetne nekretnine spadaju u VIII. skupinu.

S poštovanjem,

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA
ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA
Ardena Duras

ARDENA
DURAS

Digitalno
potpisao: ARDEN
DURAS
Datum: 2026.04.16
09:32:05 +02'00'



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 Izvatka: 77633

1	S.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BUŽET	, BUŽET	INDUSTRIJSKA ULIICA, ŽMINJ	UNGARUJA-UNGARIA, UMAG - UMAGO	, BUŽET
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11	5046/3, 5046/4	2544/1
6	K.O.	BUŽET, BUŽET	BUŽET-STARI GRAD, BUŽET-STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG, UMAG	BUŽET
7	POVRŠINA IZ IK. UL. (m ²)	4365	4715	3287	12259	19365
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4365	4715	3287	6129,50	3850
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU					2850/19365
10	K.Č.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11, 204/3	5046/3, 5046/2, 5046/3, 5046/4, 5046/5, 5046/6	2544/1
11	K.O.	BUŽET	BUŽET - STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG	BUŽET
12	NAMJENA	I1	I1	I1	I1	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	MOŠĆENOST EKSPLOATIRANOSTI	K1 max	1,2;	1,2;	1,5;	0,82;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	33,22	23,33	22,51	32,00	24,45
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	DA	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.01.2026	04.10.2023	03.05.2023	09.05.2023	27.12.2023
19	CIJENOVNI BLOK	ŠTRPČE - INDUSTRIJSKO	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	ŽMINJ - PROIZVODNO	MURINE - INDUSTRIJSKO	ŠTRPČE, BUŽET - ZANATSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. POSREDOVANJE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2280/3, 2283/5 k.o. BUZET	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHAČENE SU K.Č. 2280/3 I 2283/5 UKUPNE PLOŠTINE 4365 M ² , OBLJE K.O. BUZET.
2	k.č. 1815/1, 1816 k.o. BUZET - STARI GRAD	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHAČENE SU K.Č. 1815/1 PLOŠTINE 4336 M ² I K.Č. 1816 PLOŠTINE 380 M ² , OBLJE K.O. BUZET - STARI GRAD. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI (IZGRADNJE I DORŽAVANJA TRASE VODOVODNOG OGRANAKA "B-VODA" NA K.Č.BR. 4345/2 (SADA K.Č.BR. 1815/1 I 1815/3 K.O. BUZET - STARI GRAD) UPISANOJ U A, U ŠIRINI OD ČETIRI METRA I TO PO DVA METRA SA SVAKE STRANE POLOŽNE OSI CJEVI, U KORIST: ISTARSKI VODOVOD D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE BUZET, OIB: 13208662588, BUZET, SV. IVAN BR. 8.
3	k.č. 202/11, 204/3 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE JE K.Č. 202/11 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 2829 M ² I 204/3 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 458 M ² . UKNUŽBA-STVARNA SLUŽNOST NA K.Č. 202/11 POSTAVLJANJA I DORŽAVANJA CJEVODODA VODOVODNIH OGRANAKA NASELJA ŽMINJ, U ŠIRINI ŠEST METARA, ODNOSNO PO TRI METRA SA SVAKE STRANE OD OSI CJEVODODA NA TERET K.Č. 202/11.
5	k.č. 2544/1 k.o. BUZET	PRODAJA NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU JLS PUTEM NATJERANJA ZA PRODAJU NEKRETNOSTI PRISILJAVANEM PISANIH PONUDA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MALA HUBA 2, BUZET odnosno na k.č. 2544/22; 2544/21; 2544/9; 2544/2 k.o. BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET.

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

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

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(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: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-03

PULA-POLA, 16.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
ARDENA DURAS

ODOBRIO/ODOBRILA:

Digitalno
potpisao: ARDEN
DURAS
Datum:
2026.04.16
09:33:03 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VISTA NEKRETNOSTI: P2 – poljoprivredno zemljište, G2 – građevinsko zemljište, Š2 – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, G2G – gospodarska zgrada, P2G – poslovna zgrada, V2G – višestambena zgrada, SK2 – skladište, SP – spremište, RN – različitost nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, T1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena - pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetska, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, 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 – gof igralište (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R2 – sportsko - rekreacijska namjena – jahački centar/bpodrom (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R3 – sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski športove (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R4 – sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R5 – sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/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, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma - zaštitna šuma, Š3 – šuma - šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mještovita namjena, M1 – mještovita namjena - pretežito stambena, M2 – mještovita namjena - pretežito poslovna, M3 – mještovita namjena - povremeno stanovanje, M4 – mještovita namjena - pretežito 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, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 – turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena - šport (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, vt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

31-03-2026

PRIMLJENO

LEA CUCULIĆ

940-01/26-01/15

04-02

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Upravni odjel za prostorno uređenje i
gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Buzet

KLASA: 350-05/26-10/000152
URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
Buzet, 30.03.2026.

Elektronički potpisano: 30.03.2026 12:08:24 (UTC+02:00-05:40:18:08:24)
ID: P20260205-4478546-Z25
Provjera: <https://sign.certila.com/provjera>
Broj digitalnog potpisa: 977605b-6cab-4faf-ba-5b-22747e8badee
Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Prema dostavnoj listi

Predmet: Lokacijska informacija
GRAD BUZET, OIB: 77489969256
Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet

Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, lokacija; Buzet sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 2/05, 2/13, 1/18, 5/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24-pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst), zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, unutar namjene oznake I-1, gospodarska namjena-proizvodna.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) katastarske čestice: 2544/1, 2544/2, 2544/21, 2544/22, 2544/9 i 2544/14, K.O. BUZET, lokacija; Buzet nalaze se unutar gospodarske namjene proizvodne-pretežito industrijske oznake I-1.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) k.č. 2544/1, K.O. BUZET prolazi koridor dalekovoda.

Sukladno članku 5. stavku 3. UPU-a za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 propisano je da:

KLASA: 350-05/26-10/000152, URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
ID: P20260205-4478546-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS).

1/3



„- POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (I1).

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti - pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.“

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Prema kartografskom prikazu 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, ne nalazi se u zoni u kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područja primjene planskih mjera zaštite, PPUG Buzeta - Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se unutar obuhvata obaveze izrade urbanističkog plana uređenja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno propisu koji uređuje prostorno uređenje, urbanistički plan je donesen.

V. rnih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj:20/2022.)

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Istarska županija - Regione Istriana

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 37. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

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

VODITELJICA ODSJEKA

LEA CUCULIĆ



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
 - GRAD BUZET
- Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/26-01/15
URBROJ: 2163-3-04-01-26-36
Buzet, 9. travnja 2026.

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

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

ZADATAK: Sukladno odredbena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/196, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), molimo Vas da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite k.č. 2544/1, Mala Huba, livada, ukupne površine 8984 m², upisanu u z.k.ul. br 7931, k.č. 2544/2, Mala Huba, livada, ukupne površine 1862 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/9, Mala Huba, livada, ukupne površine 4000 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/14, Tončevica, oranica, ukupne površine 2960 m², upisanu u z.k.ul. br 9401, k.č. 2544/21, Mala Huba, livada, ukupne površine 2445 m², upisanu u z.k.ul. br 10263 i k.č. 2544/22, Mala Huba, livada, ukupne površine 1925 m², upisana u z.k.ul. br 10263, sve k.o. Buzet, na način da kao dan kakvoće odredite 30. ožujka 2026. godine, a dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Procjembeni elaborat nam je potreban radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnjetim zahtjevima za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada Buzeta.

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^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

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

NEKRETNINA: K.Č. 2544/2 K.O. BUZET

LOKACIJA: BUZET, MALA HUBA, GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA 2

ELABORAT BROJ: 2026-04 -27-04

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
 ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 2544/2 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine

**ANTE
 BANDIĆ**

Digitalno
 potpisao: ANTE
 BANDIĆ
 Datum: 2026.04.28
 12:34:40 +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 – mišljenje 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 i zadatak	str. 8.
8.	Zadatak	str. 8.
9.	Dan vrednovanja	str. 9.
10.	Dan kakvoće	str. 9.
11.	Svrha procjemenog elaborata	str. 9.
12.	Osnovica	str. 9.
13.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 9.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
15.	Podaci o naručitelju	str. 9.
16.	Podaci o nekretnini – položaj, lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
17.	Razvojni potencijal	str. 11.
18.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
19.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
20.	Opis nekretnine	str. 15.
21.	Opis k.č. 2544/2 k.o. Buzet	str. 15.
22.	Zemljišno - knjižno stanje	str. 16.
23.	Katastarsko stanje	str. 16.
24.	Atributi - položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 16.
25.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 17.
26.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
27.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 17.
28.	Način izrade procjene vrijednosti katastarskih čestica – odabir metode	str. 18.
29.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
30.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 19.
31.	Lokacija procjenjivanog zemljišta	str. 20.
32.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 21.
33.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
34.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
35.	Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine	str. 24.
36.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
37.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
38.	Procjena	str. 26.
39.	Procjena k.č. 2544/2 k.o. Buzet	str. 26.
40.	Tržišna vrijednost k.č. 2544/2 k.o. Buzet	str. 30.
41.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 31.
42.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 31.
43.	Prilozi	str. 31.
44.	Foto elaborat zemljišta	str. 33.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet	str. 35.
46.	Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/2 k.o. Buzet	str. 36.
47.	Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije	str. 37.
48.	Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633	str. 38.
49.	Lokacijska informacija	str. 40.
50.	Zadatak vještaku	str. 43.

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

Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 91
 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

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

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI** **K.Č. 2544/2 K.O. BUZET**

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2544/2 upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m²

te iznosim mišljenje o njejoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 15. travnja 2026. 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) 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 nekretnine 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 30. ožujka 2026 godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost 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 njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i očevida 30. ožujka 2026 godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi:

1. **k.č. 2544/2** upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m² **65.300,00 €**

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje/zona	Mala Huba, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Adresa	Mala Huba bb
A.3.	Predmet procjene	K.č. 2544/2 k.o. Buzet
B.	Kat. Općina i zk. ul.	Buzet
	Zk. ul. broj	9543
	Kultura	Livada u površini od 1862 m ²
	Površina	1862 m ²
B.1.	U prometu	1862 m ²
B.2.	Vlasnik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.3.	Nekretnina	Građevinsko zemljište
B.4.	Cjelina sa	-
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište 1. KATEGORIJE po Pravilniku unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake II, Kis = 0,92 i 2,00
C.1.	Tržišna vrijednost nekretnine	Prema stanju na dan kakvoće 30.03.2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15.04.2026. godine.

TRŽIŠNA NEKRETNINE:	65.300,00 €

65.300,00 €

i/ili prosječno 35,07 €/m² površine zemljišta

Napomena

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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



514UPI710032401906|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 91

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

Buzet, 27. travnja 2026. godine

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

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. **k.č. 2544/2** upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m²

prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

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

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

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i vrijednostima na dan vrednovanja.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće		Napomena
1.	Opis	Građevinsko zemljište površine 1862 m ² u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu	Zk. ul. 9543 k.o. Buzet
2.	Županija	Istarska	-
3.	Grad/općina	Grad Buzet	-
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Gospodarska zona Mala Huba 2, Buzet	-
5.	Ulica i kbr.	Mala Huba bb	-
6.	Općinski sud	Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet	-
8.	Zk. uložak	9543 k.o. Buzet	-
9.	Katastarska općina	Buzet	-
10.	Identifikacija	K.č. 2544/2 k.o. Buzet	-
11.	Dan vrednovanja	15.travnja 2026. godine	-

12. Dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine -

Dan vrednovanja: 15. travnja 2026. godine

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

Dan kakvoće: 30. ožujka 2026. godine

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

Svrha procjembenog elaborata:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne kupoprodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat prikupljanjem ponuda za kupnju.

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, 152/14, 81/15 i 94/17
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 155/25
- 4) Zakon o gradnji, NN 155/25
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst
- 6) Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11
- 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) 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)

Osnova za vrednovanje

Tržišna 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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Ugovor o djelu

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnina k.č. 2544/2 k.o. Buzet nalazi se u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu.

Lokacija

Nekretnina se nalazi u jugoistočnom dijelu gospodarske zone kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2544/2 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Mikrolokacija

K.č. 2544/2 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Povezanost

Loša

Čestica neposredno ne graniči sa asfaltiranim javnim putom.

Povezanost ostvaruje samo u kompleksu sa katastarskim četicama 2544/22, 2544/21 i 2544/9 k.o. Buzet za koje se po istom zadatku i istom svrhom rade elaborati u ovom postupku.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju ove čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Prvi objekti unutar gospodarske zone nalaze se sjeveroistočno i sjeverozapadno od čestice na udaljenosti od cca 200 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini čestice prolazi nerazvrstana cesta sa asfaltiranim kolnikom. Katastarska četica je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 2544/2 k.o. Buzet nisu vidljivo označeni na terenu.

Sadašnje korištenje

Nekretnina je zatečena u fazi radova sanacija terena.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

Ograničen samo u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećeg PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Upravno pravno stanje – planski status čestice

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, katastarska četica 2544/2 k.o. Buzet definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – unutar namjene oznake II, gospodarska namjena – proizvodna, a prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., katastarska četica 2544/2 k.o. Buzet nalazi se unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake II, sve kako je to potvrđeno Lokacijskom informacijom Klasa: 350-05/16-10/000152, Urbroj: 2163-18-02/1-26-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjela za prostorno uređenje i gradnju Buje od 30.03.2026. godine.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., za katastarsku česticu 2544/2 k.o. Buzet unutar gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake II propisan je Kis = 0,92 za površinu od cca 400 m¹ odnosno Kis = 2,00 za ostatak površine od cca 1462 m².

Prema kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – posebni uvjeti korištenja Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područje primjene planskih mjera zaštite Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, , katastarska česticama za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području obaveze izrade UPU – a koji je donesen.

Izvod iz PPUG Buzeta

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Članak 31.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje $K_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m² izuzev vrste kamp i vrste kamp odmorište gdje K_{ig} iznosi 0,02
 - II. najviše $K_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $K_{ig} = 0,9$
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{ig} = 0,1$
 3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše $K_{ig} = 0,3$
- (4) Najveća dozvoljena građevinska bruto površina stambene građevine (GBP) (osim višestambenih) iznosi: 400 m².
- (5) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:
1. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine
 - II. najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$
 3. višestambene građevine iznosi najviše $K_{is} = 2,0$

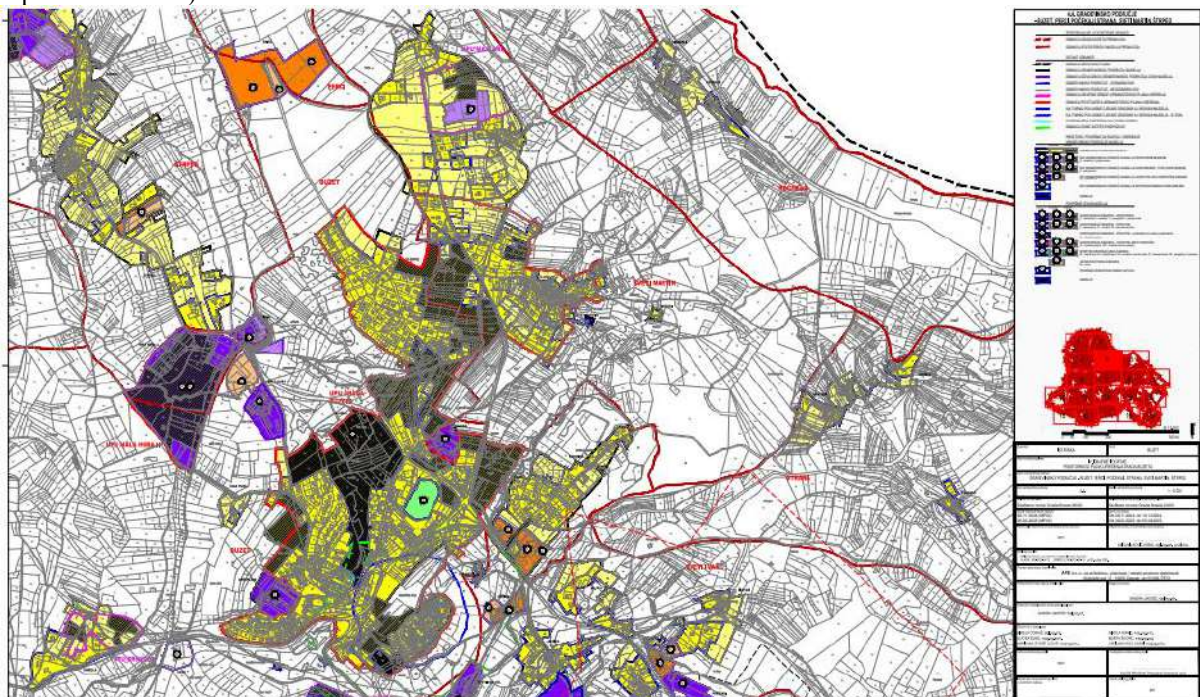
(6) Dozvoljena visina:

1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
 2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca, iznimno je dozvoljena veća visina isključivo prilikom rekonstrukcije postojeće građevine, pri čemu je moguće zadržati visinu postojeće građevine
 - 2.a. višestambene građevine iznosi 17 m do vijenca
 - 2.b. društvene građevine iznosi 12 m do vijenca
 3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2, I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
 4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
 5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
 6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.
- (8) 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.

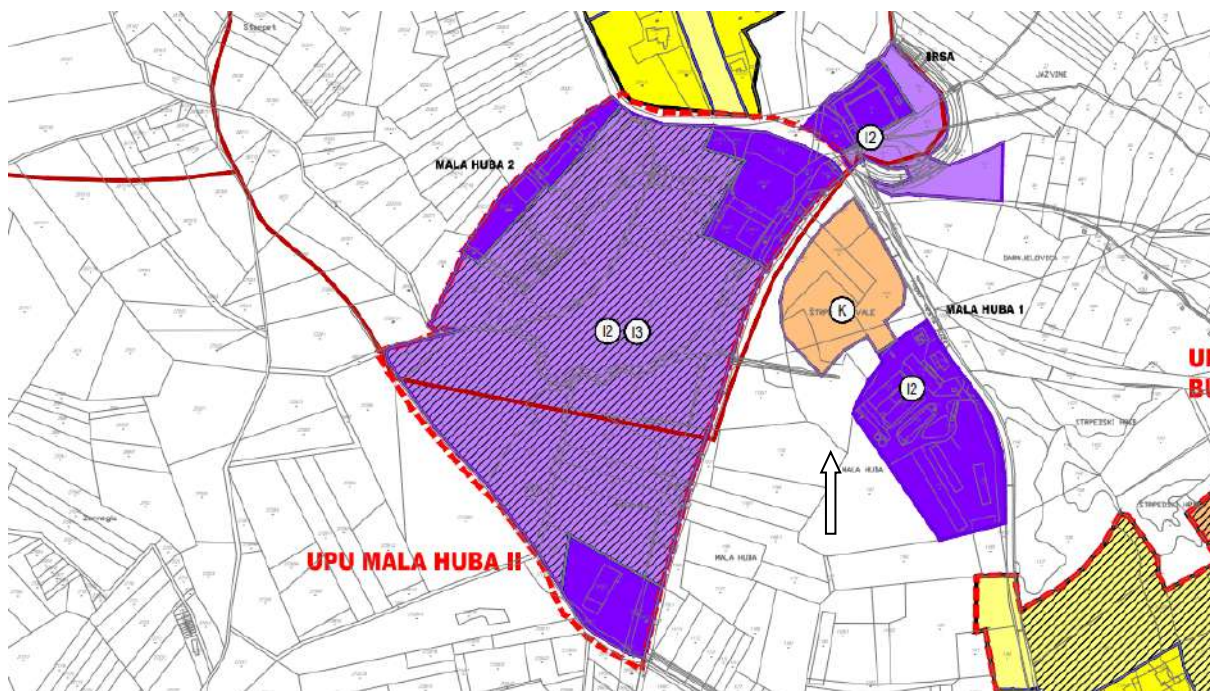
Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst)

Pregledni kartografski prikaz 4.14.

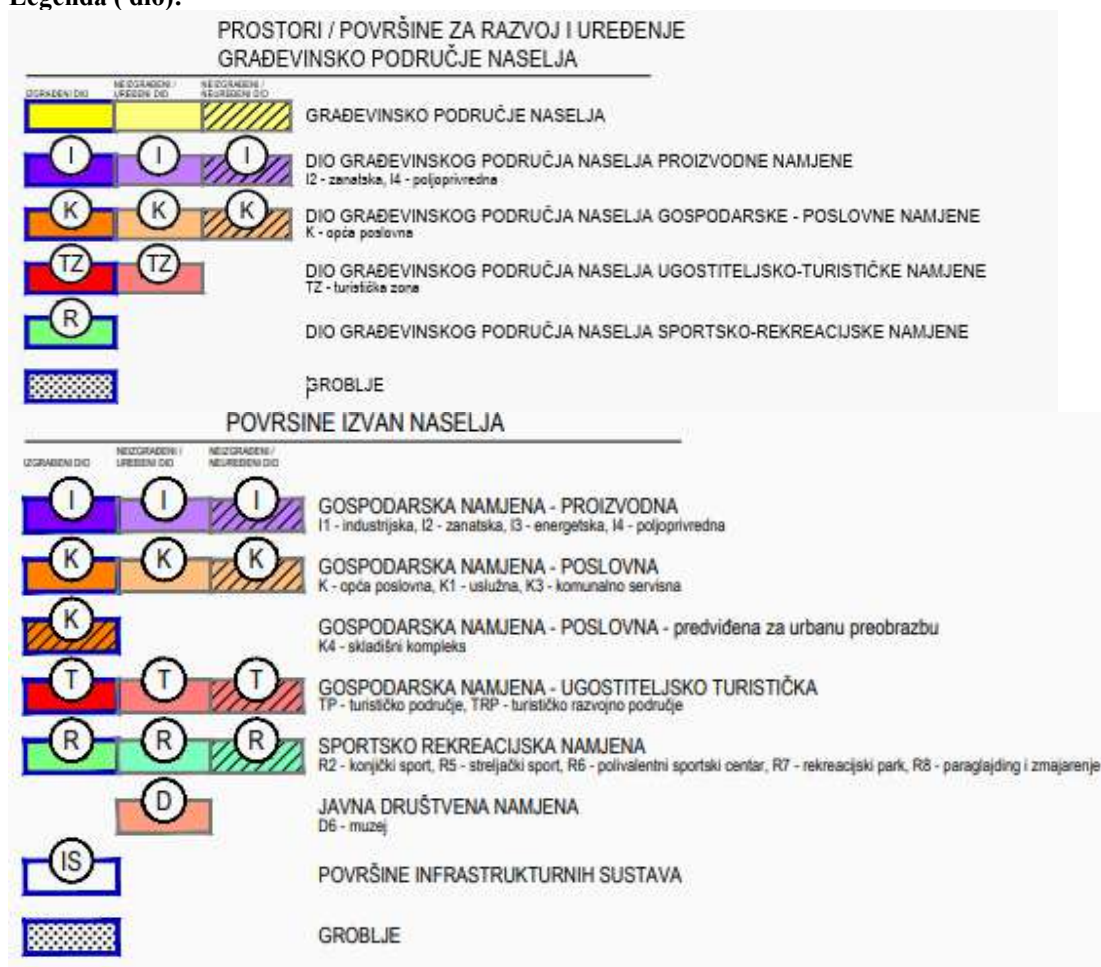
Izvor: V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst).



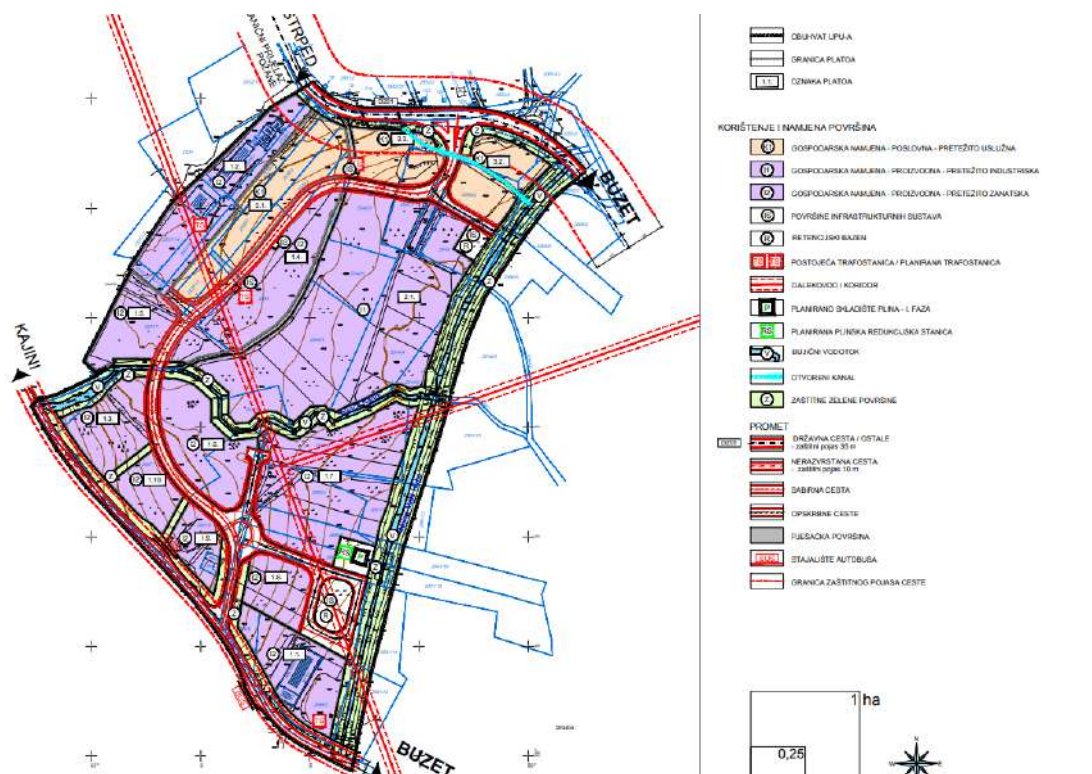
Detalj – Mala Huba 2



Legenda (dio):



Izvod iz grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)
Pregledni kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina



Izvod iz kartografski prikaz 4. Načini i uvjeti gradnje grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)



Opis nekretnine

K.č. 2544/2 k.o. Buzet - livada u površini od 1862 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet

Naselje /zona

Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjelina sa

Čestice je samostalna međutim čini svojevrsan kompleks zemljišta sa katastarskim četicama 2544/22, 2544/9, 2544/1 i 2544/21 ko. Buzet za koje se po istom zadatku i svrsi rade elaborate u ovom postupku.

Ograđeno

Ne

Oblik

Cca pravilan peterokut.

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja s gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake I1

Izgrađenost

Nije utvrđena.

Čestica je zatečena u fazi sanacije močvarnog terena.

Prema izjavi zz naručitelja izvedeni radovi se ne rade u režiji naručitelja te se ne procjenjuju.

Lokalni položaj nekretnine:

Dobar.

Čestica pristup na javni put ostvaruje u kompleksu sa katastarskim četicama 2544/21, 2544/22 i 2544/9 k.o.

Buzet za koje se po istom zadatku i istom svrhom rade elaborati u ovom postupku.

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju na granicama čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnina se u vrijeme očevida nije koristila.

Kategorija po Pravilniku

Zemljište I. KATEGORIJE u kompleksu.

Tereti

Ništa.

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je cca pravilnog oblika peterokutnika, približno ravno, močvarno, zatečeno u radovima sanacije terena, skinutog pokrovnog sloja humusa te većim dijelom već pokrivena zamjenskim materijalom – tucanikom.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

Na zemljištu nisu zatečeni nespomenuti objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu naručitelja koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 2544/22 k.o. Buzet dolazi upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 2544/2 k.o. Buzet nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za k.č. 2544/2 k.o. Buzet nije bilo zabilješki koji bi imale utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 2544/2 k.o. Buzet u pisanom dijelu katastarskog oprata dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Ravna, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice:	K.č. 2544/2 k.o. Buzet neposredno ne graniči sa javnim putom.
Konstrukcija ulice:	Nerazvrstana cesta u blizini ima asfaltirani kolnik.
Priključci:	Nekretnina je komunalno neopremljena.
Rubi uvjeti čestice/a:	Nisu vidljivo označene na terenu.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno
	Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Ograničen samo odrednicama PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga ograničen u korištenju nekretnine nespomenuta ovom elaboratom nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 za k.č. 2544/2 k.o. Buzet vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Za južni dio čestice u površini od cca 400 m²

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 0,92

Za sjeverni dio čestice u površini od cca 1462 m²

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 2,00

Porezno stanje nekretnine

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

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržne 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 vrijednosti 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

1/ Uvod

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

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. 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, stanove, poslovne prostore, 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, 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), 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 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 metoda 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 ću 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 (građevinskog i poljoprivrednog) 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 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 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 članaka 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

Podaci za procjenu vrijednosti poljoprivrednog 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 Buzet i njenog okruženja na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> ne 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.

Slijedom navedenog 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: 77633** u pogledu realiziranih kupovina zemljišta istih prostorno planskih pokazatelja za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji koje sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) spadaju u VIII skupinu kao i predmetna nekretnina temeljem kojih ću izvršiti analizu tržišne cijene procjenjivane nekretnine.

Cijene poredbenih nekretnina iz dostavljenog Izvotka i ZKC – a.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet –	I kat.- GP-izgrađeno-				

3.	202/11	Stari grad Žminj	I1, Kis = 1,20 I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
4.	5046/3 i 5046/4	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- I1. Kis =3,50	GZ	6129,50	32,00	09.02.2025.
5.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Ukupno: 138,39
 Prosjek 27,68
 +/-30%
 19,37 – 35,98 €/m²

Prije provođenja daljnje analize grubim pročišćavanjem dostavljenog Izvotka iz ZKC – a isključiti ću i kupovinu zemljišta koje koeficijentom iskoristivosti (Kis) znatno odstupa od koeficijenta iskoristivosti zemljišta za koje se radi ovaj elaborata.

Dakle nakon isključivanja i ove navedene kupovine imamo slijedeću sliku vrijednosti.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	5046/3 i 5046/4	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- I1. Kis =3,50	GZ	6129,50	32,00	09.02.2025.
5.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Ukupno: 106,39
 Prosjek 26,60
 +/-30%
 18,62 – 34,58 €/m²

Kako se zorno može iščitati preostale kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ih je moguće uzeti u daljine razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta, sve činjenicom da se tri kupovne dovoljne za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 2544/2 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Znanstveno

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



Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta

1/ K.č. 2280/3 i 2283/5 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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

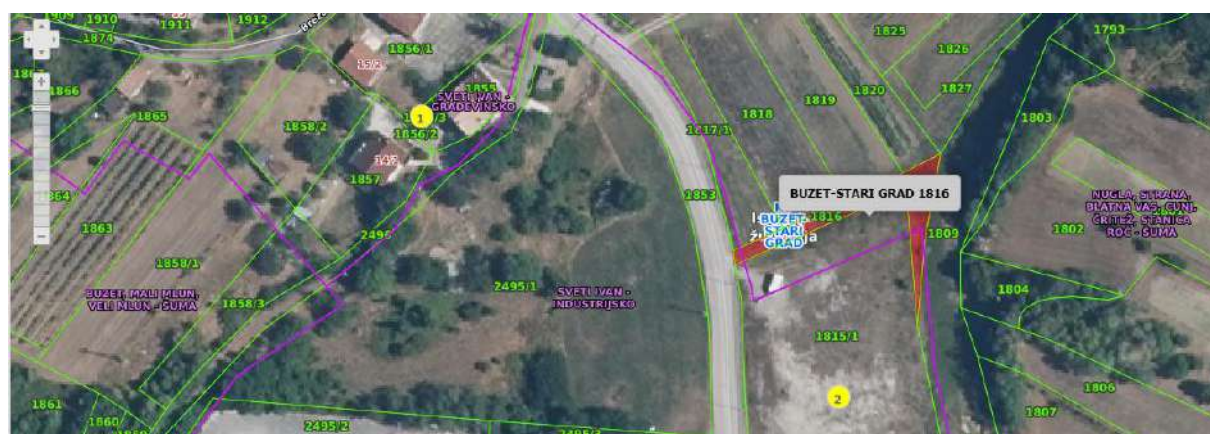


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2467165
Datum pregleda		27.4.2026.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5727788
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		17.02.2026
Površina u prometu		4.365,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.092.502,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		145.000,00
Datum ugovora		27.01.2026
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		DA 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ŠTRPED - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

2/ K.č. 1815/1 i 1816 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2059310
Datum pregleda	26.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5155432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2024
Površina u prometu	4.715,00
Vrijednost nekretnine (KN)	931.264,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	123.600,00
Datum ugovora	02.11.2023
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	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

3/ K.č. 202/11 k.o. Žminj

Cjenovni blok: Žminj – Proizvodno

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1912962
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5027968
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.06.2023
Površina u prometu	3.287,00
Vrijednost nekretnine (KN)	557.553,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	74.000,00
Datum ugovora	03.05.2023
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	ŽMINJ - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA

4/ K.č. 2544/1 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvede 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 2026. 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 a tako i na području Grada Buzeta.

Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine

Ažurirano : 03. travnja 2026. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2025/hr/97163>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrto tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%.

Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,90 %, za Jadran za 14,50 %, a za **Ostalo za 23,30 %**.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz etape:

- 1) Međuvremenskog izjednačenja cijena
- 2) Interkvalitativnog izjednačenja cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremensko 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) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno 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 koeficijenta za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. godine.

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

Ažurirano: 03.04.2026. godine

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

Rezultat

0 tablici	Puni zaslon									
Prikaži rezultat kao...	Za sortiranje klikni zaglavlje kolone. Pomoću tipke Shift i klika u zaglavlje kolone moguće je poredati po više kolona. Alternativno možete spremiti tablicu kao Excel datoteku i sortirati tablicu tamo									
Izmijeni i izračunaj	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Spremi rezultat kao...	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02
Spremi svoj upit	API upit za ovu tablicu									

Redni broj	Bazni indeks	cijena stambenih objekata na dan sklapanja ugovora	
	(Ostalo)		
A.			
1.	27.01.2026.	2021/Q1 – Koristi se zadnji objavljeni podatak 2025/ Q4	243,02
2.	02.11.2023.	2023/Q4	167,17
3.	03.05.2023.	2023/Q2	165,78
4.	27.12.2022.	2022/Q4	146,19
B/	Bazni indeks	cijena stambenih objekata na dan vrednovanja 15.04.2026.	
	godine nije objavljen. (Ostalo)		
	Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4		243,02

Procjena

I/ Procjena okućnice k.č. 2544/2 k.o. Buzet

K.č. 2544/2 upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 1862 m²

Površina zemljišta 1862 m²

Kategorija zemljišta I. kategorija u kompleksu

Kig max = 0,92 u površini cca 400 m² i 2,00 u površini od cca 1462 m²

Izračun južni dio čestice za koji je propisan Kis = 0,92

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Općina Žminj	Grad Buzet
	Grad Buzet	Buzet,	Buzet, Sveti	Buzet ,	Buzet ,
	Gospodarska zona Mala Huba 2	Gospodarska zona Mažinjica	Ivan	Gospodarska zona Žminj	Gospodarska zona Mala Huba 2
	Dio k.č. 2544/2 u površini od 400 m ²	2280/3 i 2283/5	1815/1 i 1816	202/11	2544/1
	K.o. Buzet	Buzet	Buzet – Stari grad	Žminj	Buzet
1.	Datum zaključenja ugovora	27.01.2026.	02.11.2023.	03.05.2023.	27.12.2022.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta ...1862 m ²	4365 m ²	4715 m ²	2850 m ²	2850 m ²
5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,45 €/m ²
	I kat.- GP-izgrađeno -II,	I kat.- GP-	I kat.- GP-	I kat.- GP-	I kat.- GP-

	Kis = 0,92	izgrađeno-I1, Kis = 1,20	izgrađeno-I1, Kis = 1,20	izgrađeno -I1, Kis = 1,30	izgrađeno -I1, Kis = 0,92
2.	Namjena - građevinsko zemljište – Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – oznake I1, gospodarska namjena, proizvodna	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,14 €/m ²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	234,02	167,17	165,78	146,19
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. g. (Ostalo)- Nije objavljen Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4 = 234,02	234,02	234,02	234,02	234,01
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,40	1,41	1,60
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	33,22 €/m ²	36,69 €/m ²	31,74 €/m ²	39,12 €/m ²

C/ Interakvalitativno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 1,30	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 0,92
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje u odnosu prema funkcionalnom obliku: $KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92
		0,87 = -13,00 %	0,87 = -13,00 %	0,84 = - 16,00 %	1,00 = + 0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Da – vodovodni ogranak + 10,00	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	Ništa + 0,00	Ništa + 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 i u kompleksu Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna Grad Buzet Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra Dobra Koeficijent za preračunavanje Vrlo dobra Izvrsna +/- 20,00 % Vrlo dobra +/- 10,00 % Dobra +/- 0,00 % Loša +/- 10,00 %	Buzet, Gospodarska zona Mažinjica Dobra + 0,00	Buzet, Sveti Ivan Dobra + 0,00	Buzet, Gospodarska zona Žminj Dobra + 0,00	Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra + 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - Ne Koeficijent za preračunavanje Da +/-2,00 % Ne +/-0,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Vodnog dobra Koeficijent za preračunavanje Bez ograničenja +/- 0,00 % Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne -5,00	Ne -5,00	Ne -5,00	Ne -5,00
24.	Kosina Ocjena Do 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % Više od 10 %	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00
25.	Klizište Ocjena Ne Koeficijent za preračunavanje Ne Da	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ocjena				

	Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa Rundo blago	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
27.	Priprema za izgradnju Ocjena Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena	DA	DA	DA	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena
	Koeficijent za preračunavanje Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 % Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove +/- 10,00% - 20,00 %	-10,00	-10,00	- 10,00	+ 0,00
28.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-28,00 %	-18,00 %	-31,00 %	- 5,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
29.	Ukupno korigirana cijena	23,92 €/m²	29,72 €/m²	21,90 €/m²	37,16 €/m²
30.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 +4) /4 = (€/m²)	28,175 €/m²			
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
31.	Prosjek – zaokruženo Medijan	28,18 €/m² - 26,82 -			
32.	Apsolutno odstupanje od medijana	2,90	2,90	4,92	10,34
33.	Relativno odstupanje od medijana (%)	10,81 %	10,81 %	18,34 %	38,55 %
34.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	8,4100	8,4100	24,2064	106,9156
35.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 34: 4)	36,9855			
36.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	6,08 12,16			
37.	Dvostruka standardna devijacija				
38.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
39.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Nerihvatljivo

Sukladno članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015, pojedinačna odstupanja veća od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremensko i interkvalitativnog izjednačenja potrebo je isključiti iz izračuna – analize cijene procjenjivanog zemljišta - nekretnine, što ću i učiniti.

Međutim kako se sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina dalju analizu izvršiti ću upravo sa preostale tri kupovine kako to zakonska odredba i dopušta .

40.	Ukupno korigirana cijena	23,92 €/m ²	29,72 €/m ²	21,90 €/m ²	~~37,16 €/m²~~
41.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)		25,18 €/m ²		
D/ Kontrola – statistička obrada podataka					
42.	Prosjeak -zaokruženo		25,18 €/m ²		
	Prosjeak		- 25,18 -		
43.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	1,26	4,54	3,28	
44.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	5,00 %	18,03 %	13,02	
45.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,5876	20,6116	10,7584	
46.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 47: 3)		10,9858		
47.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		3,314		
58.	Dvostruka standardna devijacija		6,628		
59.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
50.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 2544/2 k .o. Buzet za Kis = 0,92 iznosi **25,18 €/m²**

Tržišna vrijednost dijela nekretnine za Kis = 0,92

$$400,00 \text{ m}^2 \times 25,18 \text{ €/m}^2 = 10.072,00 \text{ €}$$

Izračun tržne vrijednosti dijela k.č 2544/2 u površini od 1462 m² za Kis = 2,00

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

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

Koeficijent preračunavanja Kis = 0,92 iznosi 0,9595

Koeficijent preračunavanja Kis = 2,00 iznosi 1,4485

Tržna cijena zemljišta za Kis = 0,92 iznosi $TC^{0,92} = 25,18 \text{ €/m}^2$

Tržna cijena zemljišta za Kis = 2,00

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 25,18 \text{ €/m}^2 \times (1,4485 / 0,9595) = 25,18 \times 1,50 = 37,77 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost dijela nekretnine za Kis = 2,00

$$1462,00 \text{ m}^2 \times 37,77 \text{ €/m}^2 = 55.219,74 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost nekretnine

$$\text{Tržišna vrijednost nekretnine} = 10.072,00 \text{ €} + 55.219,74 \text{ €} = 65.291,74 \text{ €} \text{ -- zaokruženo } \mathbf{65.300,00 \text{ €}}$$

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine , procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € 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 procjenjivanoj nekretnini.

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 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 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 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 na nekretnini.

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 veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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 zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet
- Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/2 k.o. Buzet
- Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije
- Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633

- Lokacijska informacija
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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 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

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2026-03-30 -04

Poslovni broj: 2026-04-27-04

FOTO ELABORAT
K.Č. 2544/2 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine.. Buzet, Gospodarska zona, 30. ožujka 2026. g.

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

1.	Lice mjesta, Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Pogled prema k.č. 2544/2 k.o. Buzet



2.	Slika 2. Detalj – pogled k.č. 2544/2 k.o. Buzet



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 30. ožujka 2026. godine	List 34. (2)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 27.04.2026. 13:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uložka: 9543

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6172/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	2544/2	10	MALA HUBA LIVADA	1862 1862	
2.	2544/9		MALA HUBA LIVADA	4000 4000	
		UKUPNO:		5862	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD BUZET, OIB: 77489969256		
2.1	Zaprimljeno 03.03.2017.g. pod brojem Z-6394/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, TABULARNA ISPRAVA 19.01.2017, upisuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača Br. 5 M za uknjižbu prava vlasništva na k.č. 2540 i k.č. 2544/4 upisane u A.	
2.2	Zaprimljeno 27.07.2017.g. pod brojem Z-22289/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Odbija se prijedlog predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača br. 5 m za uknjižbu prava vlasništva na k.č. 2540, k.č. 2544/4 upisane u A temeljem Tabularne izjave Klasa: 943-01/14-01/104, Urbroj: 2106/01/03-17-33 od 26. lipnja 2017. (ovjerenu kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-2362/17) i Ugovor o osnivanju prava građenja sklopljenog dana 19. siječnja 2017 godine (ovjerenog kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-164/17)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.04.2026.



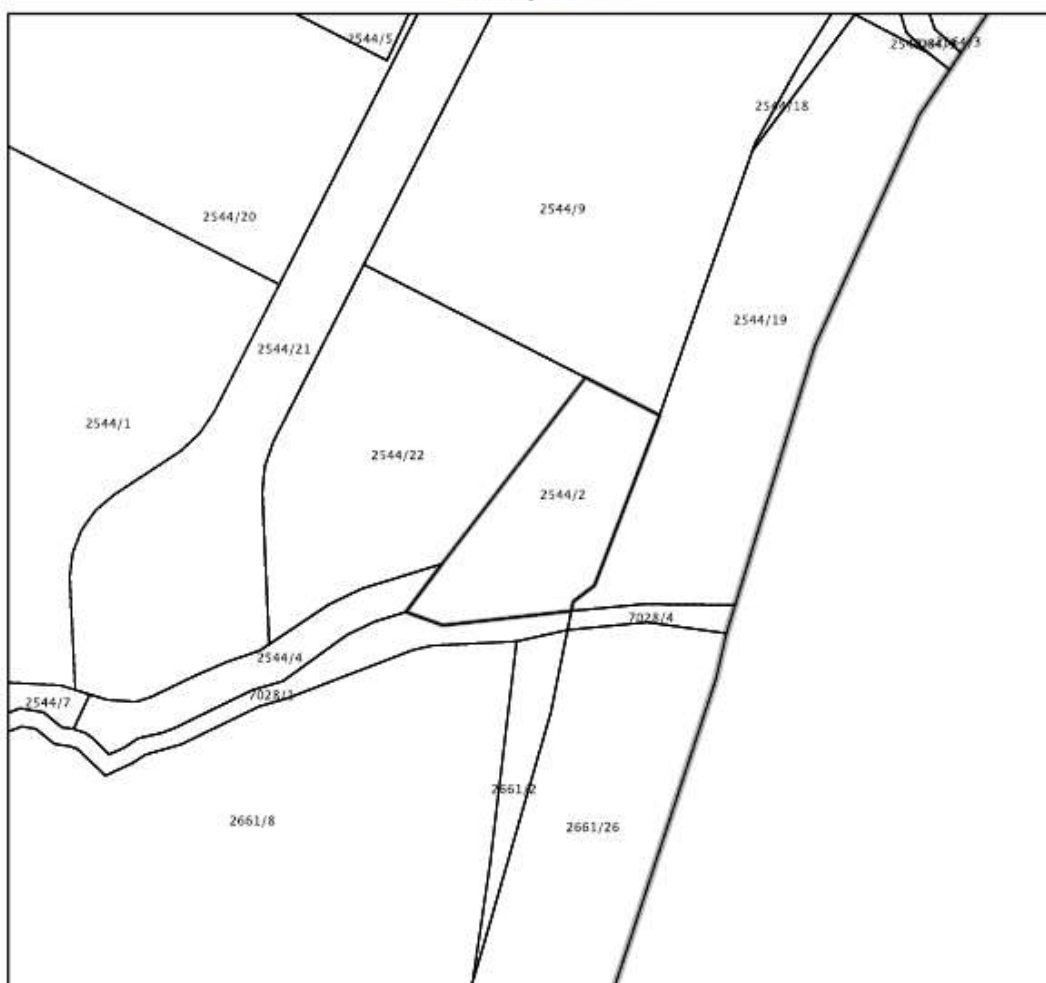
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET
k.č.br.: 2544/2

Stanje na dan: 14.04.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Odsjek za analizu tržišta nekretnina

Pula, Riva 8

KLASA: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-04

Pula, 16. travnja 2026.

ANTE BANDIĆ

E-mail: vj.bandic@gmail.com

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet -dostavlja se,

Poštovani,

u privitku ovog dopisa dostavljamo izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno Vašem zahtjevu od 14. travnja 2026. godine, za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet. Dostavljeni podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, od 15. travnja 2022. do 15. travnja 2026. godine, koji se odnose na građevinsko zemljište namjene I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska.

Zbog nedovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području, za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) podaci i za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji, koji kao i predmetne nekretnine spadaju u VIII. skupinu.

S poštovanjem,

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA
ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA
Ardena Duras

ARDENA
DURAS

Digitalno
potpisao: ARDEN
DURAS
Datum: 2026.04.16
09:32:05 +02'00'



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE BANDIĆ (66817810421)

ID Izvotka: 77633

1	S.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BUŽET	, BUŽET	INDUSTRIJSKA ULIICA, ŽMINJ	UNGARSKA UNGARIA, UMAG - UMAGO	, BUŽET
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.L.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11	5046/3, 5046/4	2544/1
6	K.O.	BUŽET, BUŽET	BUŽET-STARI GRAD, BUŽET-STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG, UMAG	BUŽET
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	4365	4715	5287	12259	19365
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	4365	4715	5287	6129,50	3850
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					2850/19365
10	K.L.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11, 204/3	5046/3, 5046/2, 5046/3, 5046/4, 5046/5, 5046/6	2544/1
11	K.O.	BUŽET	BUŽET - STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG	BUŽET
12	NAMJENA	II	II	II	II	II
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	MOŠĆENSTVO EKSPLOZIVOSTI	K1 max	1,2;	1,3;	3,5;	0,32;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	33,33	33,33	22,51	32,00	24,45
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.01.2026	04.10.2023	03.05.2023	09.03.2023	27.12.2022
19	CIJENOVNI BLOK	ŠTRAP - INDUSTRIJSKO	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	ŽMINJ - PROIZVODNO	MURINE - INDUSTRIJSKO	ŠTRAP, BUŽET - ZANATSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

S. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2280/3, 2283/5 k.o. BUZET	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBJUHVAĆENE SU K.Č. 2280/3 I 2283/5 UKUPNE PLOŠTINE 4365 M ² , OBJE K.O. BUZET.
2	k.č. 1815/1, 1816 k.o. BUZET - STARI GRAD	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBJUHVAĆENE SU K.Č. 1815/1 PLOŠTINE 4336 M ² I K.Č. 1816 PLOŠTINE 309 M ² , OBJE K.O. BUZET - STARI GRAD. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI OGRADNJE I ODRŽAVANJA TRASE VODOVODNOG OGRANAKA "B-VODA" NA K.Č.BR. 4145/2 (SADA K.Č.BR. 1815/1 I 1815/3 K.O. BUZET - STARI GRAD) UPISANCI U A, U ŠIRINI OD ČETIRI METRA I TO PO DVA METRA SA SVAKE STRANE POLOŽENE OSI CJEVI, U KORIST: ISTARSKI VODOVOD D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE BUZET, OIB: 13209663589, BUZET, SV. IVAN BR. 8.
3	k.č. 202/11, 204/3 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE JE K.Č. 202/11 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 3829 M ² I 204/3 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 438 M ² . UKNUŽBA-STVARNA SLUŽNOST NA K.Č. 202/11 POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA CJEVOVODA VODOVODNIH OGRANAKA NACELJA ŽMINJ, U ŠIRINI ŠEST METARA, ODNOŠNO PO TRI METRA SA SVAKE STRANE OD OSI CJEVOVODA NA TERET K.Č. 202/11.
5	k.č. 2544/1 k.o. BUZET	PRODAJA NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU J.S. PUTEM NATJERAJA ZA PRODAJU NEKRETNOSTI PRIKUPLJANJEM PISANIH PONUDA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MALA HUBA 2, BUZET odnosno na k.č. 2544/22; 2544/21; 2544/9; 2544/2 k.o. BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET.

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

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

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(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: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-03

PULA-POLA, 16.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
ARDENA DURAS

ODOBRIO/ODOBRILA:

ARDENA
DURAS

Digitalno
potpisao: ARDEN
DURAS
Datum:
2026.04.16
09:33:03 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GGZ – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različitost nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, T1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena - pretežito zanatska, E – površine za korištenje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za korištenje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za korištenje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za korištenje mineralnih sirovina – ostalo, M – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena - komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R – športsko - rekreacijska namjena, R1 – športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hljodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - centar za zimski šport (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ, PPGZ, PPPPO, 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, PS – 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 – mještovita namjena, M1 – mještovita namjena - pretežito stambena, M2 – mještovita namjena - pretežito poslovna, M3 – mještovita namjena - povremeno stanovanje, M4 – mještovita namjena - pretežito 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, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene – privezišta, L2 – turistička - luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 – turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko 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 - odmoriste, vt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

31-03-2026

PRIMLJENO

LEA CUCULIĆ

940-01/26-01/15 04-02

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Upravni odjel za prostorno uređenje i
gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Buzet

KLASA: 350-05/26-10/000152
URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
Buzet, 30.03.2026.

Elektronički potpisano: 30.03.2026 12:08:24 (UTC+02:00-05:40:18:08:24)
ID: P20260205-4478546-Z25
Provjera: <https://sign.certila.com/provjera>
Broj digitalnog potpisa: 977605e-6cab-4faf-ba-5b-22747e8badee
Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Prema dostavnoj listi

Predmet: Lokacijska informacija
GRAD BUZET, OIB: 77489969256
Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet

Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, lokacija; Buzet sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 2/05, 2/13, 1/18, 5/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24-pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst), zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, unutar namjene oznake I-1, gospodarska namjena-proizvodna.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) katastarske čestice: 2544/1, 2544/2, 2544/21, 2544/22, 2544/9 i 2544/14, K.O. BUZET, lokacija; Buzet nalaze se unutar gospodarske namjene proizvodne-pretežito industrijske oznake I-1.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) k.č. 2544/1, K.O. BUZET prolazi koridor dalekovoda.

Sukladno članku 5. stavku 3. UPU-a za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 propisano je da:

KLASA: 350-05/26-10/000152, URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
ID: P20260205-4478546-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS).

1/3



„- POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (I1).

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti - pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.“

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Prema kartografskom prikazu 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, ne nalazi se u zoni u kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područja primjene planskih mjera zaštite, PPUG Buzeta - Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se unutar obuhvata obaveze izrade urbanističkog plana uređenja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno propisu koji uređuje prostorno uređenje, urbanistički plan je donesen.

V. rnih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj:20/2022.)

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Istarska županija - Regione Istriana

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 37. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

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

VODITELJICA ODSJEKA

LEA CUCULIĆ



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
 - GRAD BUZET
- Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/26-01/15
URBROJ: 2163-3-04-01-26-36
Buzet, 9. travnja 2026.

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

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

ZADATAK: Sukladno odredbena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/196, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), molimo Vas da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite k.č. 2544/1, Mala Huba, livada, ukupne površine 8984 m², upisanu u z.k.ul. br 7931, k.č. 2544/2, Mala Huba, livada, ukupne površine 1862 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/9, Mala Huba, livada, ukupne površine 4000 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/14, Tončevica, oranica, ukupne površine 2960 m², upisanu u z.k.ul. br 9401, k.č. 2544/21, Mala Huba, livada, ukupne površine 2445 m², upisanu u z.k.ul. br 10263 i k.č. 2544/22, Mala Huba, livada, ukupne površine 1925 m², upisana u z.k.ul. br 10263, sve k.o. Buzet, na način da kao dan kakvoće odredite 30. ožujka 2026. godine, a dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Procjembeni elaborat nam je potreban radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnijetim zahtjevima za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada Buzeta.

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^o- 710-03/24-01/906
 Ubroj: 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. 2544/9 K.O. BUZET

LOKACIJA: BUZET, MALA HUBA, GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA 2

ELABORAT BROJ: 2026-04 -27-05

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
 ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 2544/9 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine

**ANTE
 BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
 ANTE BANDIĆ
 Datum: 2026.04.28
 16:40:52 +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 – mišljenje 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 i zadatak	str. 8.
8.	Zadatak	str. 8.
9.	Dan vrednovanja	str. 9.
10.	Dan kakvoće	str. 9.
11.	Svrha procjembenog elaborata	str. 9.
12.	Osnovica	str. 9.
13.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 9.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
15.	Podaci o naručitelju	str. 9.
16.	Podaci o nekretnini – položaj, lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
17.	Razvojni potencijal	str. 11.
18.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
19.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
20.	Opis nekretnine	str. 15.
21.	Opis k.č. 2544/9 k.o. Buzet	str. 15.
22.	Zemljišno - knjižno stanje	str. 16.
23.	Katastarsko stanje	str. 16.
24.	Atributi - položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 16.
25.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 17.
26.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
27.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 17.
28.	Način izrade procjene vrijednosti katastarskih čestica – odabir metode	str. 18.
29.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
30.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 19.
31.	Lokacija procjenjivanog zemljišta	str. 20.
32.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 21.
33.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
34.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
35.	Indeks cijena stambenih objekta za četvrto tromjesečje 2025. godine	str. 24.
36.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
37.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
38.	Procjena	str. 26.
39.	Procjena k.č. 2544/9 k.o. Buzet	str. 26.
40.	Tržišna vrijednost k.č. 2544/9 k.o. Buzet	str. 30.
41.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 30.
42.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 31.
43.	Prilozi	str. 31.
44.	Foto elaborat zemljišta	str. 32.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet	str. 34.
46.	Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/9 k.o. Buzet	str. 35.
47.	Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije	str. 36.
48.	Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633	str. 37.
49.	Lokacijska informacija	str. 39.
50.	Zadatak vještaku	str. 42.

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

Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 91
 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

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

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI** **K.Č. 2544/9 K.O. BUZET**

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2544/9 upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m²

te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 15. travnja 2026. 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) 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 nekretnine 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 30. ožujka 2026 godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost 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 njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i očevida 30. ožujka 2026 godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi:

1. k.č. 2544/9 upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m² **151.000,00 €**

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje/zona	Mala Huba, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Adresa	Mala Huba bb
A.3.	Predmet procjene	K.č. 2544/9 k.o. Buzet
B.	Kat. Općina i zk. ul.	Buzet
	Zk. ul. broj	9543
	Kultura	Livada u površini od 4000 m ²
	Površina	4000 m ²
B.1.	U prometu	4000 m ²
B.2.	Vlasnik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.3.	Nekretnina	Građevinsko zemljište
B.4.	Cjelina sa	-
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište 1. KATEGORIJE po Pravilniku unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake II
		Kis = 2,00
C.1.	Tržišna vrijednost nekretnine	Prema stanju na dan kakvoće 30.03.2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15.04.2026. godine.

TRŽIŠNA NEKRETNINE:	151.000,00 €

151.000,00 €

i/ili prosječno 37,75 €/m² površine zemljišta

Napomena

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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



514UPI710032401906|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 91
 E-mail: vi.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

Buzet, 27. travnja 2026. godine

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

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. **k.č. 2544/9** upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m²

prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

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

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

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i vrijednostima na dan vrednovanja.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće		Napomena
1.	Opis	Građevinsko zemljište površine 4000 m ² u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu	Zk. ul. 9543 k.o. Buzet
2.	Županija	Istarska	-
3.	Grad/općina	Grad Buzet	-
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Gospodarska zona Mala Huba 2, Buzet	-
5.	Ulica i kbr.	Mala Huba bb	-
6.	Općinski sud	Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet	-
8.	Zk. uložak	9543 k.o. Buzet	-
9.	Katastarska općina	Buzet	-
10.	Identifikacija	K.č. 2544/9 k.o. Buzet	-
11.	Dan vrednovanja	15.travnja 2026. godine	-

12. Dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine -

Dan vrednovanja: 15. travnja 2026. godine

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

Dan kakvoće: 30. ožujka 2026. godine

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

Svrha procjembenog elaborata:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne kupoprodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat prikupljanjem ponuda za kupnju.

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, 152/14, 81/15 i 94/17
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 155/25
- 4) Zakon o gradnji, NN 155/25
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst
- 6) Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11
- 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) 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)

Osnova za vrednovanje

Tržišna 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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Ugovor o djelu

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnina k.č. 2544/9 k.o. Buzet nalazi se u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu.

Lokacija

Nekretnina se nalazi u središnjem istočnom dijelu gospodarske zone kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklopljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2544/9 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Mikrolokacija

K.č. 2544/9 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Povezanost

Dobra

Čestica neposredno ne graniči sa asfaltiranim javnim putom ali kontakt ostvaruje u kompleksu sa katastarskim česticama 2544/21 k.o. Buzet za koju se po istom zadatku i istom svrhom radi elaborat u ovom postupku te preko nogostupa oznake k.č. 2550/12 k.o. Buzet u vlasništvu Grada Buzeta.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju ove čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Prvi objekti unutar gospodarske zone nalaze se sjeveroistočno i sjeverozapadno od čestice na udaljenosti od cca 150 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini čestice prolazi nerazvrstana cesta sa asfaltiranim kolnikom.

Katastarska četica je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 2544/9 k.o. Buzet nisu vidljivo označeni na terenu.

Sadašnje korištenje

Nekretnina je zatečena u fazi radova sanacija terena.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

Ograničen samo u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećeg PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Upravno pravno stanje – planski status čestice

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica 2544/9 k.o. Buzet definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – unutar namjene oznake II, gospodarska namjena – proizvodna, a prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., katastarska čestica 2544/9 k.o. Buzet nalazi se unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – oznake II, sve kako je to potvrđeno Lokacijskom informacijom Klasa: 350-05/16-10/000152, Urbroj: 2163-18-02/1-26-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjela za prostorno uređenje i gradnju Buje od 30.03.2026. godine.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., za katastarsku česticu 2544/9 k.o. Buzet unutar gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake II propisan je Kis = 02,00.

Prema kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – posebni uvjeti korištenja Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područje primjene planskih mjera zaštite Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska česticama za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području obaveze izrade UPU – a koji je donesen.

Izvod iz PPUG Buzeta

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Članak 31.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$
- (2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:
1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje $K_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m² izuzev vrste kamp i vrste kamp odmorište gdje K_{ig} iznosi 0,02
 - II. najviše $K_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $K_{ig} = 0,9$
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{ig} = 0,1$
 3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše $K_{ig} = 0,3$
- (4) Najveća dozvoljena građevinska bruto površina stambene građevine (GBP) (osim višestambenih) iznosi: 400 m².
- (5) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:
1. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine
 - II. najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
 2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$
 3. višestambene građevine iznosi najviše $K_{is} = 2,0$

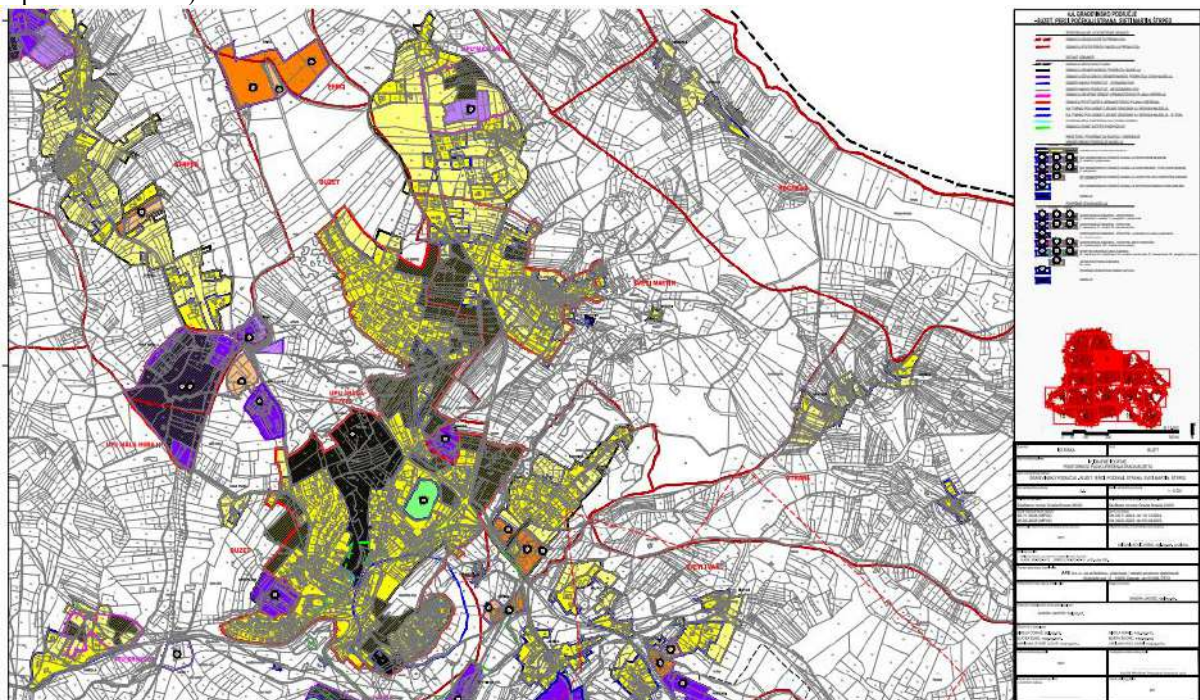
(6) Dozvoljena visina:

1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
 2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca, iznimno je dozvoljena veća visina isključivo prilikom rekonstrukcije postojeće građevine, pri čemu je moguće zadržati visinu postojeće građevine
 - 2.a. višestambene građevine iznosi 17 m do vijenca
 - 2.b. društvene građevine iznosi 12 m do vijenca
 3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2, I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
 4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
 5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
 6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.
- (8) 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.

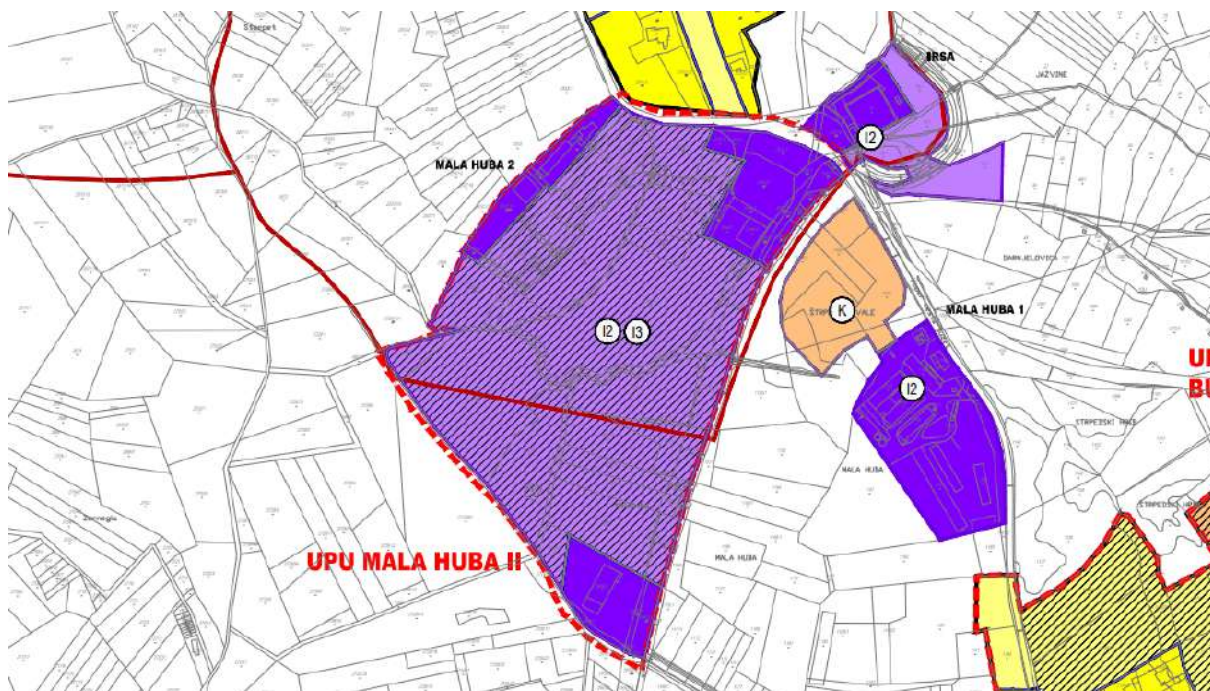
Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst)

Pregledni kartografski prikaz 4.14.

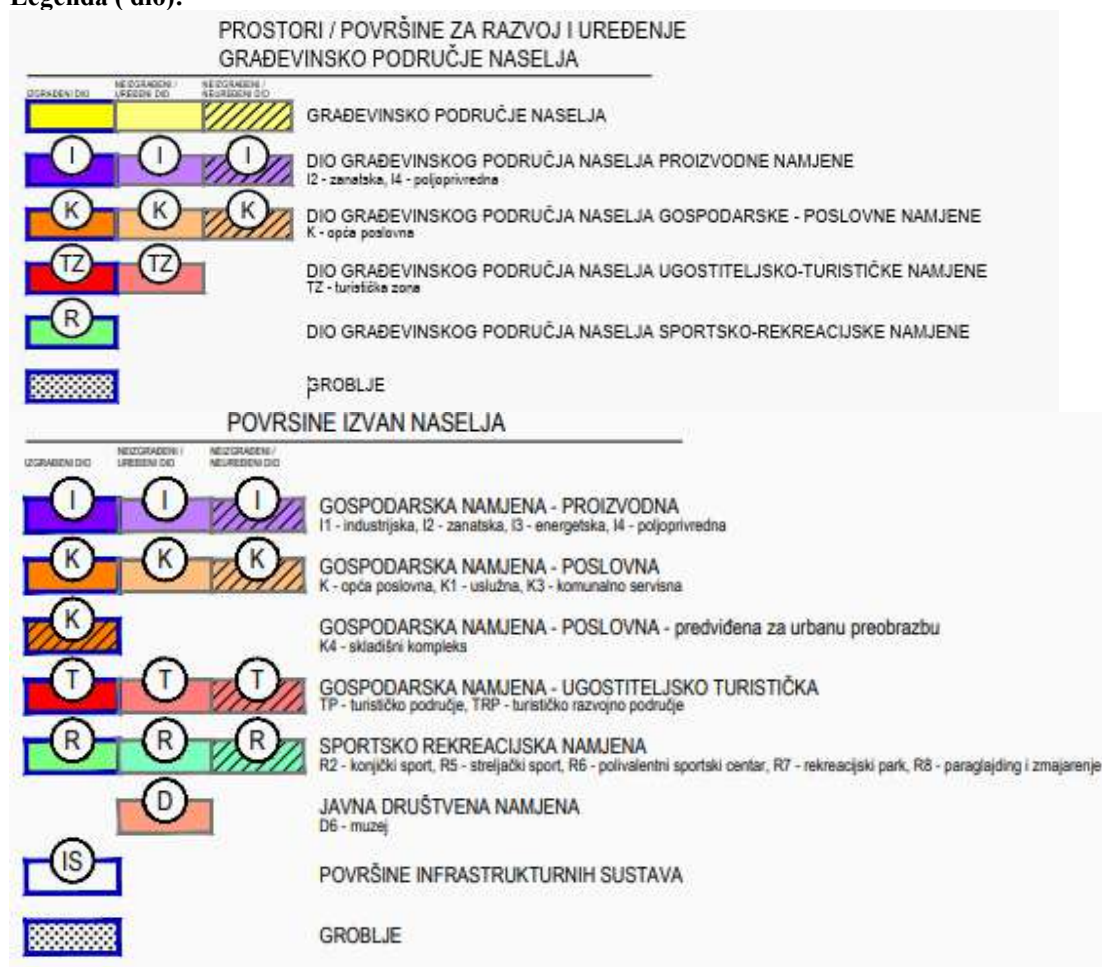
Izvor: V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst).



Detalj – Mala Huba 2



Legenda (dio):



Izvod iz grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)
Pregledni kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

Cjelina sa

Čestice je samostalna međutim čini svojevrsan kompleks zemljišta sa katastarskim četicama 2544/2, 2544/22, 2544/21 i 2544/1 ko. Buzet za koje se po istom zadatku i svrsi rade elaborate u ovom postupku.

Ograđeno

Ne

Oblik

Pravilan pravokutnik.

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja s gospodarske namjene proizvodne - pretežito industrijske – oznake I1

Izgrađenost

Nije utvrđena.

Čestica je zatečena u fazi sanacije močvarnog terena.

Prema izjavi zz naručitelja izvedeni radovi se ne rade u režiji naručitelja te se ne procjenjuju.

Lokalni položaj nekretnine:

Dobar.

Čestica pristup na javni put ostvaruje u kompleksu sa katastarskim četicama 2544/21 k.o. Buzet za koju se po istom zadatku i istom svrhom radi elaborat u ovom postupku te preko nogostupa oznake k.č. 2550/12 k.o. Buzet u vlasništvu Grada Buzeta.

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju na granicama čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnina se u vrijeme očevida nije koristila.

Kategorija po Pravilniku

Zemljište 1. KATEGORIJE, samostalno i u kompleksu.

Tereti

Ništa.

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je pravilnog oblika pravokutnika, približno ravno, močvarno, zatečeno u radovima sanacije terena, skinutog pokrovnog sloja humusa te većim dijelom već pokrivena zamjenskim materijalom – tucanikom.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

Na zemljištu nisu zatečeni nespomenuti objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu naručitelja koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 2544/9 k.o. Buzet dolazi upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 2544/9 k.o. Buzet nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za k.č. 2544/9 k.o. Buzet nije bilo zabilješki koji bi imale utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 2544/9 k.o. Buzet u pisanom dijelu katastarskog oprata dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Ravna, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice:	K.č. 2544/9 k.o. Buzet neposredno ne graniči sa javnim putom ali graniči sa nogostupom oznake k.č. 2550/12 k.o. Buzet u vlasništvu Grada Buzeta.
Konstrukcija ulice:	Nerazvrstana cesta u blizini ima asfaltirani kolnik.
Priključci:	Nekretnina je komunalno neopremljena.
Rubi uvjeti čestice/a:	Nisu vidljivo označene na terenu.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno
	Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Ograničen samo odrednicama PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga ograničen u korištenju nekretnine nespomenuta ovom elaboratom nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 za k.č. 2544/9 k.o. Buzet vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Kig = 40,00 % površine čestice

Kis = 2,00

Porezno stanje nekretnine

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

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržne 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 vrijednosti 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA**1/ Uvod**

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

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.

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, stanove, poslovne prostore, 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, 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 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 metoda 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 (građevinskog i poljoprivrednog) 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 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 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 članaka 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

Podaci za procjenu vrijednosti poljoprivrednog 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 Buzet i njenog okruženja na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> ne 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.

Slijedom navedenog 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: 77633** u pogledu realiziranih kupovina zemljišta istih prostorno planskih pokazatelja za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji koje sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) spadaju u VIII skupinu kao i predmetna nekretnina temeljem kojih ću izvršiti analizu tržišne cijene procjenjivane nekretnine.

Cijene poredbenih nekretnina iz dostavljenog Izvotka i ZKC – a.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	5046/3 i	Umag	I kat.- GP-izgrađeno-				

5.	5046/4 2544/1	Buzet	I1. Kis = 3,50 I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ GZ	6129,50 2850	32,00 24,45	09.02.2025. 27.12.2022.

Ukupno: 138,39
 Prosjek 27,68
 +/-30%
 19,37 – 35,98 €/m²

Prije provođenja daljnje analize grubim pročišćavanjem dostavljenog Izvotka iz ZKC – a isključiti će i kupovinu zemljišta koje koeficijentom iskoristivosti (Kis) znatno odstupa od koeficijenta iskoristivosti zemljišta za koje se radi ovaj elaborata.

Dakle nakon isključivanja i ove navedene kupovine imamo slijedeću sliku vrijednosti.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	5046/3 i 5046/4	Umag	I kat.- GP-izgrađeno- I1. Kis = 3,50	GZ	6129,50	32,00	09.02.2025.
5.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Ukupno: 106,39
 Prosjek 26,60
 +/-30%
 18,62 – 34,58 €/m²

Kako se zorno može iščitati preostale kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ih je moguće uzeti u daljine razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta, sve činjenicom da se tri kupovne dovoljne za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)

1.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	202/11	Žminj	I kat.- GP-izgrađeno- I1, Kis = 1,30	GZ	3287	22,51	03.05.2023.
4.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - I1, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 2544/22 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta

1/ K.č. 2280/3 i 2283/5 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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

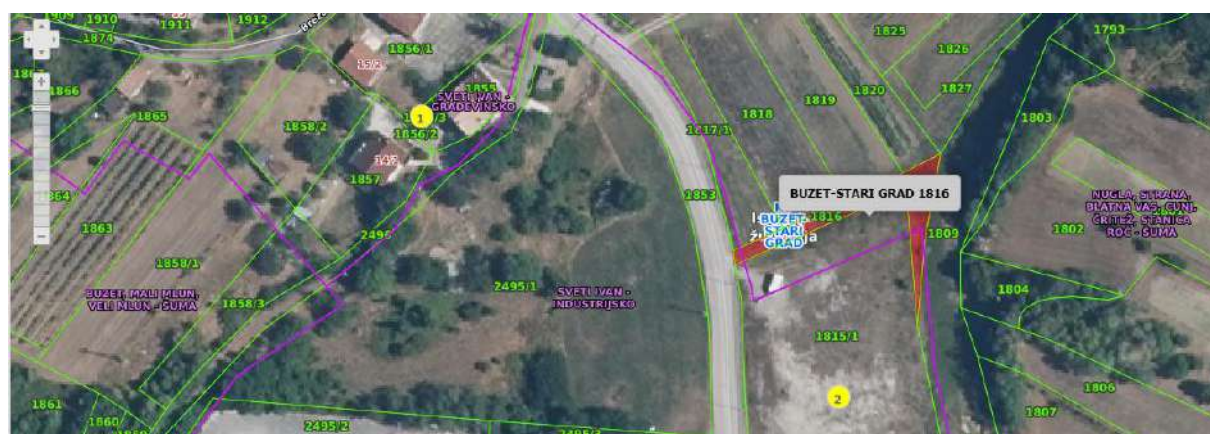


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2467165
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5727788
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.02.2026
Površina u prometu	4.365,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.092.502,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.000,00
Datum ugovora	27.01.2026
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	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠTRPED - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

2/ K.č. 1815/1 i 1816 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2059310
Datum pregleda	26.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5155432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2024
Površina u prometu	4.715,00
Vrijednost nekretnine (KN)	931.264,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	123.600,00
Datum ugovora	02.11.2023
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	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

3/ K.č. 202/11 k.o. Žminj

Cjenovni blok: Žminj – Proizvodno

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1912962
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5027968
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.06.2023
Površina u prometu	3.287,00
Vrijednost nekretnine (KN)	557.553,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	74.000,00
Datum ugovora	03.05.2023
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	ŽMINJ - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA

4/ K.č. 2544/1 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvede 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 2026. 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 a tako i na području Grada Buzeta.

Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine

Ažurirano : 03. travnja 2026. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2025/hr/97163>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%.

Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,90 %, za Jadran za 14,50 %, a za **Ostalo za 23,30 %**.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz etape:

- 1) Međuvremenskog izjednačenja cijena
- 2) Interkvalitativnog izjednačenja cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremensko 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) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno 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 15. travnja 2026. godine.

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

Ažurirano: 03.04.2026. godine

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

Rezultat

0 tablici	Puni zaslon									
Prikaži rezultat kao...	Za sortiranje klikni zaglavlje kolone. Pomoću tipke Shift i klika u zaglavlje kolone moguće je poredati po više kolona. Alternativno možete spremiti tablicu kao Excel datoteku i sortirati tablicu tamo									
Izmijeni i izračunaj	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Spremi rezultat kao...	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02
Spremi svoj upit	API upit za ovu tablicu									

Redni broj	Bazni indeks	cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora	
	(Ostalo)		
A.			
1.	27.01.2026.	2021/Q1 – Koristi se zadnji objavljeni podatak 2025/ Q4	243,02
2.	02.11.2023.	2023/Q4	167,17
3.	03.05.2023.	2023/Q2	165,78
4.	27.12.2022.	2022/Q4	146,19
B/			
	Bazni indeks	cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 15.04.2026.	
	godine nije objavljen. (Ostalo)		
	Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4		243,02

Procjena

I/ Procjena okućnice k.č. 2544/9 k.o. Buzet

K.č. 2544/9 upisana u zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9543 k.o. Buzet sa nazivom Mala Huba i kulturom livada u površini od 4000 m²

Površina zemljišta 4000 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kig max = 2,00

Izračun za Kis = 0,92

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Općina Žminj	Grad Buzet
	Grad Buzet	Buzet,	Buzet, Sveti	Buzet ,	Buzet ,
	Gospodarska zona Mala Huba 2	Gospodarska zona Mažinjica	Ivan	Gospodarska zona Žminj	Gospodarska zona Mala Huba 2
	Dio k.č. 2544/9 u površini od 4000 m ²	2280/3 i 2283/5	1815/1 i 1816	202/11	2544/1
	K.o. Buzet	Buzet	Buzet – Stari grad	Žminj	Buzet
1.	Datum zaključenja ugovora	27.01.2026.	02.11.2023.	03.05.2023.	27.12.2022.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta ...4000 m ²	4365 m ²	4715 m ²	2850 m ²	2850 m ²
5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,45 €/m ²

	I kat.- GP-izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 1,30	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92
2.	Namjena - građevinsko zemljište – Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – oznake I1, gospodarska namjena, proizvodna	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	33,22 €/m ²	26,21 €/m ²	22,51 €/m ²	24,14 €/m ²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	234,02	167,17	165,78	146,19
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. g. (Ostalo)- Nije objavljen Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4 = 234,02	234,02	234,02	234,02	234,01
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,40	1,41	1,60
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	33,22 €/m ²	36,69 €/m ²	31,74 €/m ²	39,12 €/m ²

C/ Interakvalitativno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 1,30	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 0,92
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku: $KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92
		0,87 = -13,00 %	0,87 = -13,00 %	0,84 = - 16,00 %	1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa +0,00	Da – vodovodni ogranak +10,00	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	Ništa + 0,00	Ništa + 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 i u kompleksu Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna Grad Buzet Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra Dobra Koeficijent za preračunavanje Vrlo dobra Izvrsna +/- 20,00 % Vrlo dobra +/- 10,00 % Dobra +/- 0,00 % Loša +/- 10,00 %	Buzet, Gospodarska zona Mažinjica Dobra + 0,00	Buzet, Sveti Ivan Dobra + 0,00	Buzet, Gospodarska zona Žminj Dobra + 0,00	Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2 Dobra + 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - Ne Koeficijent za preračunavanje Da +/-2,00 % Ne +/-0,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Vodnog dobra - bujica Koeficijent za preračunavanje Bez ograničenja +/- 0,00 % Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne -5,00	Ne -5,00	Ne -5,00	Ne -5,00
24.	Kosina Ocjena Do 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % Više od 10 %	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00
25.	Klizište Ocjena Ne Koeficijent za preračunavanje Ne Da	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ocjena				

	Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa Rundo blago	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
27.	Priprema za izgradnju Ocjena Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena	DA	DA	DA	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena
	Koeficijent za preračunavanje Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 % Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove +/- 10,00% - 20,00 %	-10,00	-10,00	- 10,00	+ 0,00
28.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-28,00 %	-18,00 %	-31,00 %	- 5,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
29.	Ukupno korigirana cijena	23,92 €/m ²	29,72 €/m ²	21,90 €/m ²	37,16 €/m ²
30.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 +4) /4 = (€/m ²)		28,175 €/m ²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
31.	Prosjeak – zaokruženo Medijan		28,18 €/m ² - 26,82 -		
32.	Apsolutno odstupanje od medijana	2,90	2,90	4,92	10,34
33.	Relativno odstupanje od medijana (%)	10,81 %	10,81 %	18,34 %	38,55 %
34.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	8,4100	8,4100	24,2064	106,9156
35.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 34: 4)		36,9855		
36.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		6,08 12,16		
37.	Dvostruka standardna devijacija				
38.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
39.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Nerihvatljivo
	Sukladno članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015, pojedinačna odstupanja veća od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremensko i interkvalitativnog izjednačenja potrebo je isključiti iz izračuna – analize cijene procjenjivanog zemljišta - nekretnine, što ću i učiniti.				

Međutim kako se sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina dalju analizu izvršiti ću upravo sa preostale tri kupovine kako to zakonska odredba i dopušta.

40.	Ukupno korigirana cijena	23,92 €/m ²	29,72 €/m ²	21,90 €/m ²	~~37,16 €/m²~~
41.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = €/m ²		25,18 €/m ²		
D/ Kontrola – statistička obrada podataka					
42.	Prosjeak -zaokruženo		25,18 €/m ²		
	Prosjeak		- 25,18 -		
43.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	1,26	4,54	3,28	
44.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	5,00 %	18,03 %	13,02	
45.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,5876	20,6116	10,7584	
46.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 47: 3)		10,9858		
47.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		3,314		
58.	Dvostruka standardna devijacija		6,628		
59.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
50.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 2544/9 k .o. Buzet za Kis = 0,92 iznosi **25,18 €/m²**

Tržišna vrijednost nekretnine za Kis = 2,00

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

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

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 0,92$ iznosi 0,9595

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 2,00$ iznosi 1,4485

Tržna cijena zemljišta za $K_{is} = 0,92$ iznosi $TC^{0,92} = 25,18 \text{ €/m}^2$

Tržna cijena zemljišta za $K_{is} = 2,00$

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 25,18 \text{ €/m}^2 \times (1,4485 / 0,9595) = 25,18 \times 1,50 = 37,77 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost nekretnine za Kis = 2,00

$$4000,00 \text{ m}^2 \times 37,77 \text{ €/m}^2 = 151.080,00 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine (zaokružena vrijednost) **151.000,00 €**

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € 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.

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 procijenjenoj nekretnini.

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 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 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 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 na nekretnini.

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 veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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 zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 9543 k.o. Buzet
- Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/9 k.o. Buzet
- Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije
- Izvadak iz ZKC -a, broj: 77633
- Lokacijska informacija
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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 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

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2026-03-30 -05

Poslovni broj: 2026-04-27-05

FOTO ELABORAT
K.Č. 2544/9 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine.. Buzet, Gospodarska zona, 30. ožujka 2026. g.

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

1.	Lice mjesta, Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Pogled prema k.č. 2544/9 k.o. Buzet - desno od kamiona



2.	Slika 2. Detalj – pogled na istočni dio k.č. 2544/9 k.o. Buzet



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 30. ožujka 2026. godine	List 33. (2)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 27.04.2026. 13:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uložka: 9543

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6172/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	2544/2	10	MALA HUBA LIVADA	1862 1862	
2.	2544/9		MALA HUBA LIVADA	4000 4000	
		UKUPNO:		5862	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET, OIB: 77489969256		
2.1	Zaprimljeno 03.03.2017.g. pod brojem Z-6394/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, TABULARNA ISPRAVA 19.01.2017, upisuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača Br. 5 M za uknjižbu prava vlasništva na k.č. 2540 i k.č. 2544/4 upisane u A.	
2.2	Zaprimljeno 27.07.2017.g. pod brojem Z-22289/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Odbija se prijedlog predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača br. 5 m za uknjižbu prava vlasništva na k.č. 2540, k.č. 2544/4 upisane u A temeljem Tabularne izjave Klasa: 943-01/14-01/104, Urbroj: 2106/01/03-17-33 od 26. lipnja 2017. (ovjerenu kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-2362/17) i Ugovor o osnivanju prava građenja sklopljenog dana 19. siječnja 2017 godine (ovjerenog kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-164/17)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.04.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. BUZET

k.č.br.: 2544/9

Stanje na dan: 27.04.2026.

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 analizu tržišta nekretnina

Pula, Riva 8

KLASA: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-04

Pula, 16. travnja 2026.

ANTE BANDIĆ

E-mail: vj.bandic@gmail.com

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet -dostavlja se,

Poštovani,

u privitku ovog dopisa dostavljamo izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno Vašem zahtjevu od 14. travnja 2026. godine, za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/22, 2544/21, 2544/9 i 2544/2, sve k.o. Buzet. Dostavljeni podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, od 15. travnja 2022. do 15. travnja 2026. godine, koji se odnose na građevinsko zemljište namjene I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska.

Zbog nedovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području, za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“ br. 03/2024) podaci i za područje Grada Umaga te Općine Žminj u Istarskoj županiji, koji kao i predmetne nekretnine spadaju u VIII. skupinu.

S poštovanjem,

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA
ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA
Ardena Duras

ARDENA
DURAS

Digitalno
potpisao: ARDEN
DURAS
Datum: 2026.04.16
09:32:05 +02'00'



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: 77633

1	S.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BUŽET	, BUŽET	INDUSTRIJSKA ULIICA, ŽMINJ	UNGARUA-UNGARIA, UMAG - UMAGO	, BUŽET
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11	5046/3, 5046/4	2544/1
6	K.O.	BUŽET, BUŽET	BUŽET-STARI GRAD, BUŽET-STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG, UMAG	BUŽET
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	4365	4715	3287	12259	19365
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4365	4715	3287	6129,50	3850
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU					2850/19365
10	K.Č.	2280/3, 2283/5	1815/1, 1816	202/11, 204/3	5046/3, 5046/4, 5046/5, 5046/6	2544/1
11	K.O.	BUŽET	BUŽET - STARI GRAD	ŽMINJ	UMAG	BUŽET
12	NAMJENA	I1	I1	I1	I1	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE EKSPLOATACIJA	K1 max	1,2;	1,3;	1,5;	0,32;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	33,33	33,33	32,51	32,00	24,45
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	DA	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.01.2026	04.10.2023	05.05.2023	09.05.2023	27.12.2023
19	CIJENOVNI BLOK	ŠTRAPED - INDUSTRIJSKO	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	ŽMINJ - PROIZVODNO	MURINE - INDUSTRIJSKO	ŠTRAPED, BUŽET - ZANATSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2280/3, 2283/5 k.o. BUZET	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHVAČENE SU K.Č. 2280/3 I 2283/5 UKUPNE PLOŠTINE 4365 M ² , OBLJE K.O. BUZET.
2	k.č. 1815/1, 1816 k.o. BUZET - STARI GRAD	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHVAČENE SU K.Č. 1815/1 PLOŠTINE 4336 M ² I K.Č. 1816 PLOŠTINE 380 M ² , OBLJE K.O. BUZET - STARI GRAD. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA TRASE VODOVODNOG OGRANAKA "B-VODA" NA K.Č.BR. 4345/2 (SADA K.Č.BR. 1815/1 I 1816/3 K.O. BUZET - STARI GRAD) UPISANOJ U A, U ŠIRINI OD ČETIRI METRA I TO PO DVA METRA SA SVAKE STRANE POLOŽENE OSI CJEVI, U KORIST: ISTARSKI VODOVOD D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE BUZET, OIB: 13209603589, BUZET, SV. IVAN BR. 8.
3	k.č. 202/11, 204/3 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE JE K.Č. 202/11 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 2829 M ² I 204/3 K.O. ŽMINJ PLOŠTINE 458 M ² . ODRŽAVANJA CJEVOVODA VODOVODNIH OGRANAKA NASELJA ŽMINJ, U ŠIRINI ŠEST METARA, ODNOSNO PO TRI METRA SA SVAKE STRANE OD OSI CJEVOVODA NA TERET K.Č. 202/11.
5	k.č. 2544/1 k.o. BUZET	PRODAJA NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU J.S. PUTEM NATJEČAJA ZA PRODAJU NEKRETNOSTI PRIKUPLJANEM PISANIM PONUDAMA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MALA HUBA 2, BUZET odnosno na k.č. 2544/22; 2544/21; 2544/9; 2544/2 k.o. BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET; BUZET, BUZET.

Predmetna nekretnost 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 JLP(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: 364-02/26-01/137

URBROJ: 2163-18-10/04-26-03

PULA-POLA, 16.4.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
ARDENA DURAS

ODOBRIO/ODOBRILA:

ARDENA DURAS
Digitalno potpisao: ARDENA DURAS
Datum: 2026.04.16
09:33:03 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, T1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ – gospodarska namjena - pretežito zanatska, 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, M – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, 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, PPUO/G), R2 – sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPG, PPUO/G), R3 – sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPG, PPUO/G), R4 – sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPG, PPUO/G), R5 – sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPG, 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 – mještovita namjena, M1 – mještovita namjena - pretežito stambena, M2 – mještovita namjena - pretežito poslovna, M3 – mještovita namjena - povremeno stanovanje, M4 – mještovita namjena - pretežito 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, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 – turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marša, L4 – turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R3 – 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 - odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

31-03-2026

PRIMLJENO

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Upravni odjel za prostorno uređenje i
gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Buzet

KLASA: 350-05/26-10/000152
URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
Buzet, 30.03.2026.

LEA CUCULIĆ

Elektronički potpisano: 30.03.2026 12:08:24 (UTC+02:00-05:40:18:08:24)
Provjera: <https://easign.certika.com/provjera>
Broj digitalnog potpisa: 977605b-6cab-4faf-ba-5b-22747e8badee
Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Prema dostavnoj listi

Predmet: Lokacijska informacija
GRAD BUZET, OIB: 77489969256
Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet

Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, lokacija; Buzet sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 2/05, 2/13, 1/18, 5/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24-pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst), zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, unutar namjene oznake I-1, gospodarska namjena-proizvodna.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) katastarske čestice: 2544/1, 2544/2, 2544/21, 2544/22, 2544/9 i 2544/14, K.O. BUZET, lokacija; Buzet nalaze se unutar gospodarske namjene proizvodne-pretežito industrijske oznake I-1.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) k.č. 2544/1, K.O. BUZET prolazi koridor dalekovoda.

Sukladno članku 5. stavku 3. UPU-a za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 propisano je da:

KLASA: 350-05/26-10/000152, URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
ID: P20260205-4478546-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS).

1/3



„- POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (I1).

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti - pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.“

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Prema kartografskom prikazu 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, ne nalazi se u zoni u kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područja primjene planskih mjera zaštite, PPUG Buzeta - Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se unutar obuhvata obaveze izrade urbanističkog plana uređenja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno propisu koji uređuje prostorno uređenje, urbanistički plan je donesen.

V. rnih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj:20/2022.)

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Istarska županija - Regione Istriana

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 37. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

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

VODITELJICA ODSJEKA

LEA CUCULIĆ



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
 - GRAD BUZET
- Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/26-01/15
URBROJ: 2163-3-04-01-26-36
Buzet, 9. travnja 2026.

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

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

ZADATAK: Sukladno odredbena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/196, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), molimo Vas da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite k.č. 2544/1, Mala Huba, livada, ukupne površine 8984 m², upisanu u z.k.ul. br 7931, k.č. 2544/2, Mala Huba, livada, ukupne površine 1862 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/9, Mala Huba, livada, ukupne površine 4000 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/14, Tončevica, oranica, ukupne površine 2960 m², upisanu u z.k.ul. br 9401, k.č. 2544/21, Mala Huba, livada, ukupne površine 2445 m², upisanu u z.k.ul. br 10263 i k.č. 2544/22, Mala Huba, livada, ukupne površine 1925 m², upisana u z.k.ul. br 10263, sve k.o. Buzet, na način da kao dan kakvoće odredite 30. ožujka 2026. godine, a dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Procjembeni elaborat nam je potreban radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnjetim zahtjevima za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada Buzeta.

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^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

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

NEKRETNINA: K.Č. 2544/14 K.O. BUZET

LOKACIJA: BUZET, MALA HUBA, GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA 2

ELABORAT BROJ: 2026-04 -27-06

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
 ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU



**PROCJEMBENI ELABORAT
 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 K.Č. 2544/14 K.O. BUZET**

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine

**ANTE
 BANDIĆ**

Digitalno
 potpisao: ANTE
 BANDIĆ

Datum: 2026.04.28
 11:34:26 +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 – mišljenje 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 i zadatak	str. 8.
8.	Zadatak	str. 8.
9.	Dan vrednovanja	str. 9.
10.	Dan kakvoće	str. 9.
11.	Svrha procjembenog elaborata	str. 9.
12.	Osnovica	str. 9.
13.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 9.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 9.
15.	Podaci o naručitelju	str. 9.
16.	Podaci o nekretnini – položaj, lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
17.	Razvojni potencijal	str. 11.
18.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
19.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
20.	Opis nekretnine	str. 16.
21.	Opis k.č. 2544/14 k.o. Buzet	str. 16.
22.	Zemljišno - knjižno stanje	str. 17.
23.	Katastarsko stanje	str. 17.
24.	Atributi - položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 17.
25.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
26.	Porezno stanje nekretnine	str. 18.
27.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 18.
28.	Način izrade procjene vrijednosti katastarskih čestica – odabir metode	str. 20.
29.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 20.
30.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
31.	Lokacija procjenjivanog zemljišta	str. 22.
32.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 22.
33.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 26.
34.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 26.
35.	Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine	str. 26.
36.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 27.
37.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 27.
38.	Procjena	str. 28.
39.	Procjena k.č. 2544/14 k.o. Buzet	str. 28.
40.	Tržišna vrijednost k.č. 2544/14 k.o. Buzet	str. 32.
41.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 32.
42.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 32.
43.	Prilozi	str. 33.
44.	Foto elaborat zemljišta	str. 34.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet	str. 36.
46.	Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/9 k.o. Buzet	str. 39.
47.	Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije	str. 40.
48.	Izvadak iz ZKC -a, broj: 77627	str. 42.
49.	Lokacijska informacija	str. 44.
50.	Zadatak vještaku	str. 47.

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

Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 91
 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

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

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI** **K.Č. 2544/14 K.O. BUZET**

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2544/14 upisana u zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m²

te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 15. travnja 2026. 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) 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 nekretnine 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 30. ožujka 2026 godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost 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 njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i očevida 30. ožujka 2026 godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi:

1. **k.č. 2544/14** upisana u zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m² **67.000,00 €**

Lokacija nekretnine		
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje/zona	Mala Huba, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Adresa	Mala Huba bb
A.3.	Predmet procjene	K.č. 2544/14 k.o. Buzet
B.	Kat. Općina i zk. ul.	Buzet
	Zk. ul. broj	9401
	Kultura	Oranica u površini od 2960 m ²
	Površina	2960 m ²
B.1.	U prometu	2960 m ²
B.2.	Vlasnik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET
B.3.	Nekretnina	Građevinsko zemljište
B.4.	Cjelina sa	-
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište 1. KATEGORIJE po Pravilniku unutar gospodarske namjene proizvodne – pretežito industrijske – Plato 3.3., oznake K1 Kis = 0,47 za gradovi i negativni dio čestice
C.1.	Tržišna vrijednost nekretnine	Prema stanju na dan kakvoće 30.03.2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15.04.2026. godine.

TRŽIŠNA NEKRETNINE:	67.000,00 €

67.000,00 €

i/ili prosječno 22,64 €/m² površine zemljišta

Napomena

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

S poštovanjem.

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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



514UPI710032401906|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 91

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

Buzet, 27. travnja 2026. godine

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

Temeljem Ugovora o djelu zaključenog između Grada Buzeta kao naručitelja i mene u svojstvu sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

- 1. k.č. 2544/14** upisana u zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m²

prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

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

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

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan kakvoće i vrijednostima na dan vrednovanja.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće		Napomena
1.	Opis	Građevinsko zemljište površine 2960 m ² u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu	Zk. ul. 9401 k.o. Buzet
2.	Županija	Istarska	-
3.	Grad/općina	Grad Buzet	-
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Gospodarska zona Mala Huba 2, Buzet	-
5.	Ulica i kbr.	Mala Huba bb	-
6.	Općinski sud	Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet	-
8.	Zk. uložak	9401 k.o. Buzet	-
9.	Katastarska općina	Buzet	-
10.	Identifikacija	K.č. 2544/14 k.o. Buzet	-
11.	Dan vrednovanja	15.travnja 2026. godine	-

12. Dan kakvoće 30. ožujka 2026. godine -

Dan vrednovanja: 15. travnja 2026. godine

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

Dan kakvoće: 30. ožujka 2026. godine

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

Svrha procjembenog elaborata:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne kupoprodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat prikupljanjem ponuda za kupnju.

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, 152/14, 81/15 i 94/17
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 155/25
- 4) Zakon o gradnji, NN 155/25
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst
- 6) Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2, S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11
- 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) 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)

Osnova za vrednovanje

Tržišna 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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Ugovor o djelu

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnina k.č. 2544/14 k.o. Buzet nalazi se u Gospodarskoj zoni Mala Huba 2 u Buzetu.

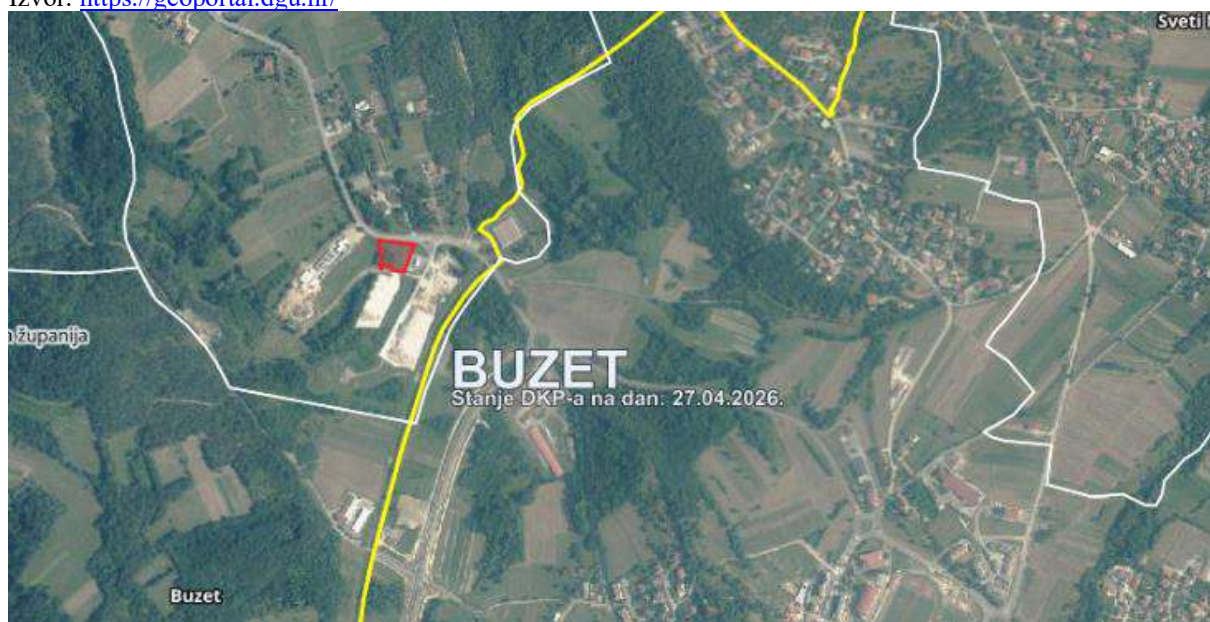
Lokacija

Nekretnina se nalazi u sjevernom dijelu gospodarske zone kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklopljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2544/14 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Mikrolokacija

K.č. 2544/14 k.o. Buzet

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Povezanost

Dobra

Čestica neposredno ne graniči sa državnom cestom i sa dvije mjesne neasfaltirane prometnice .

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju ove čestice na k.č. 2550/5 k.o. Buzet nalazi se automatska praonica za vozila.

Prvi objekti unutar gospodarske zone nalaze se istočno i zapadno od čestice na udaljenosti od cca 70 – 100 m m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Uz južnu i zapadnu granicu čestice prolaze mjesne neasfaltirane prometnice od kojih je jedna, južna širine za odvijanje dvosmjernog prometa a zapadna širine za odvijanje jednosmjernog prometa.

Katastarska četica je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 2544/14 k.o. Buzet nisu vidljivo označeni na terenu.

Sadašnje korištenje

Nekretnina je zatečena kao zapuštena livada sa magistralnim cjevovodom koji dijagonalno smjerom sjeverozapad – jugoistok presijeca česticu.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

Ograničen samo u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećeg PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Upravno pravno stanje – planski status čestice

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica 2544/14 k.o. Buzet definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja – unutar namjene oznake II, gospodarska namjena – proizvodna, a prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., katastarska čestica 2544/14 k.o. Buzet nalazi se unutar gospodarske namjene - poslovne - pretežito uslužne – oznake K1, sve kako je to potvrđeno Lokacijskom informacijom Klasa: 350-05/16-10/000152, Urbroj: 2163-18-02/1-26-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjela za prostorno uređenje i gradnju Buje od 30.03.2026. godine.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2. S.n.G.B. broj 06/07, 05/10 i 04/11., katastarska čestica 2544/14 k.o. Buzet prema kartografskom prilazu 4. Načini i uvjeti gradnje nalazi se u Platou 3.3. za koji plan propisuje da se na cca ½ dijela čestice mogu graditi gospodarski objekti – poslovne namjene, samostojeći ili sklop - OZNAKE G4, za koji vrijedi $Kis = 0,92$ dok je drugi dio površine četice unutar neradinog dijela zaštitnog pojasa države ceste D 201.

Prema kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – posebni uvjeti korištenja Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat na nalazi se na području kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., katastarska četica za koju se radi ovaj elaborat nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područje primjene planskih mjera zaštite Odluke o donošenju IV. Izmjene i dopune PPUG Buzeta S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst., , katastarska česticama za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području obaveze izrade UPU – a koji je donesen.

Izvod iz PPUG Buzeta

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst, unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje koji utječu na tržišnu vrijednost nekretnine na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Članak 31.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu :
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
2. za poluugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$

(2) Najmanja dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
 - I. za česticu površine do 240 m²: 50 m²
 - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
 - III. za česticu površine veće od 500 m²: $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$

(3) Dozvoljena izgrađenost građevne čestice:

1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najmanje $K_{ig} = 0,1$, ali ne manje od 60 m² izuzev vrste kamp i vrste kamp odmorište gdje K_{ig} iznosi 0,02
 - II. najviše $K_{ig} = 0,65$
 - III. iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m², izgrađenost može iznositi do $K_{ig} = 0,9$
2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{ig} = 0,1$
3. sportsko-rekreacijske građevine iznosi najviše $K_{ig} = 0,3$

(4) Najveća dozvoljena građevinska bruto površina stambene građevine (GBP) (osim višestambenih) iznosi: 400 m².

(5) Dozvoljena iskoristivost građevne čestice:

1. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
 - I. najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine
 - II. najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$
3. višestambene građevine iznosi najviše $K_{is} = 2,0$

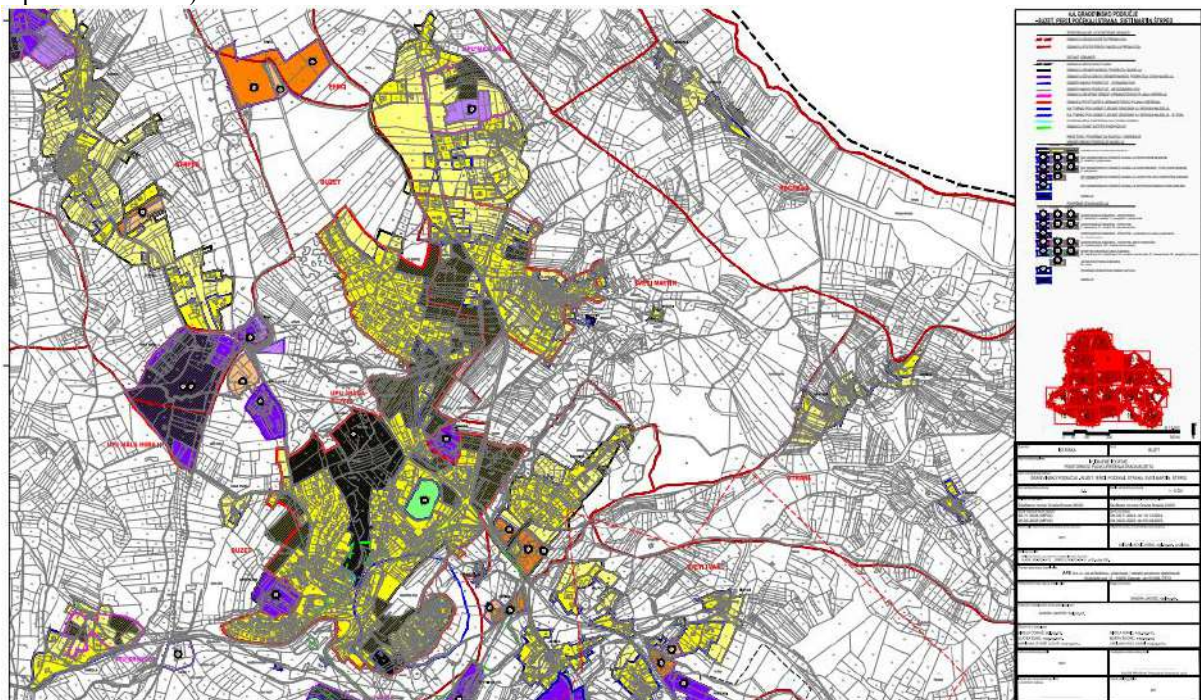
(6) Dozvoljena visina:

1. stambene građevine (osim višestambene), iznosi 10 m do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini 3,2 m, mjereno od vijenca do sljemena krova
 2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca, iznimno je dozvoljena veća visina isključivo prilikom rekonstrukcije postojeće građevine, pri čemu je moguće zadržati visinu postojeće građevine
 - 2.a. višestambene građevine iznosi 17 m do vijenca
 - 2.b. društvene građevine iznosi 12 m do vijenca
 3. poslovne odnosno proizvodne građevine unutar dijela građevinskog područja naselja proizvodne namjene (**I2, I4**) odnosno poslovne namjene (**K**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 12 m, a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do 20 m, odnosno i više ako za to postoje opravdani tehnički razlozi koji se odnose na tehnologiju proizvodnog procesa.
 4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 2. ovog stavka iznosi najviše 9 m
 5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca
 6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše 3,5 m, osim 5,0 m za one namjenjene uzgoju domaćih životinja kapaciteta stočnih jedinica manjeg od 10 uvjetnih grla.
- (8) 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.

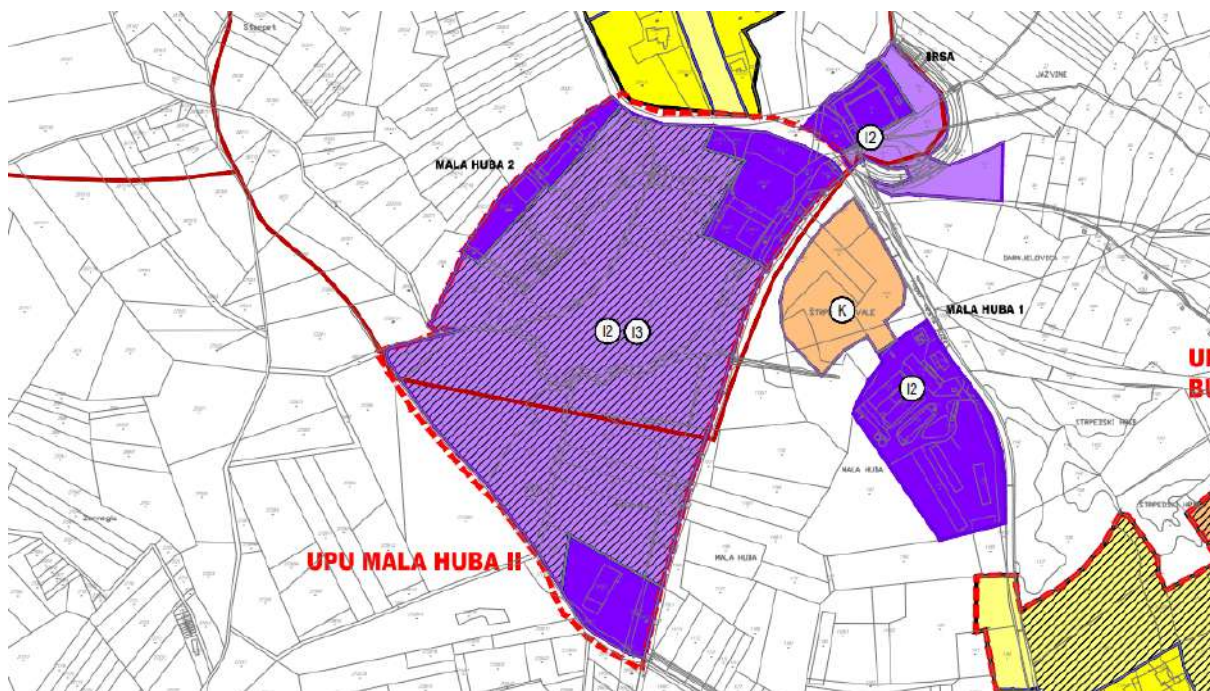
Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst)

Pregledni kartografski prikaz 4.14.

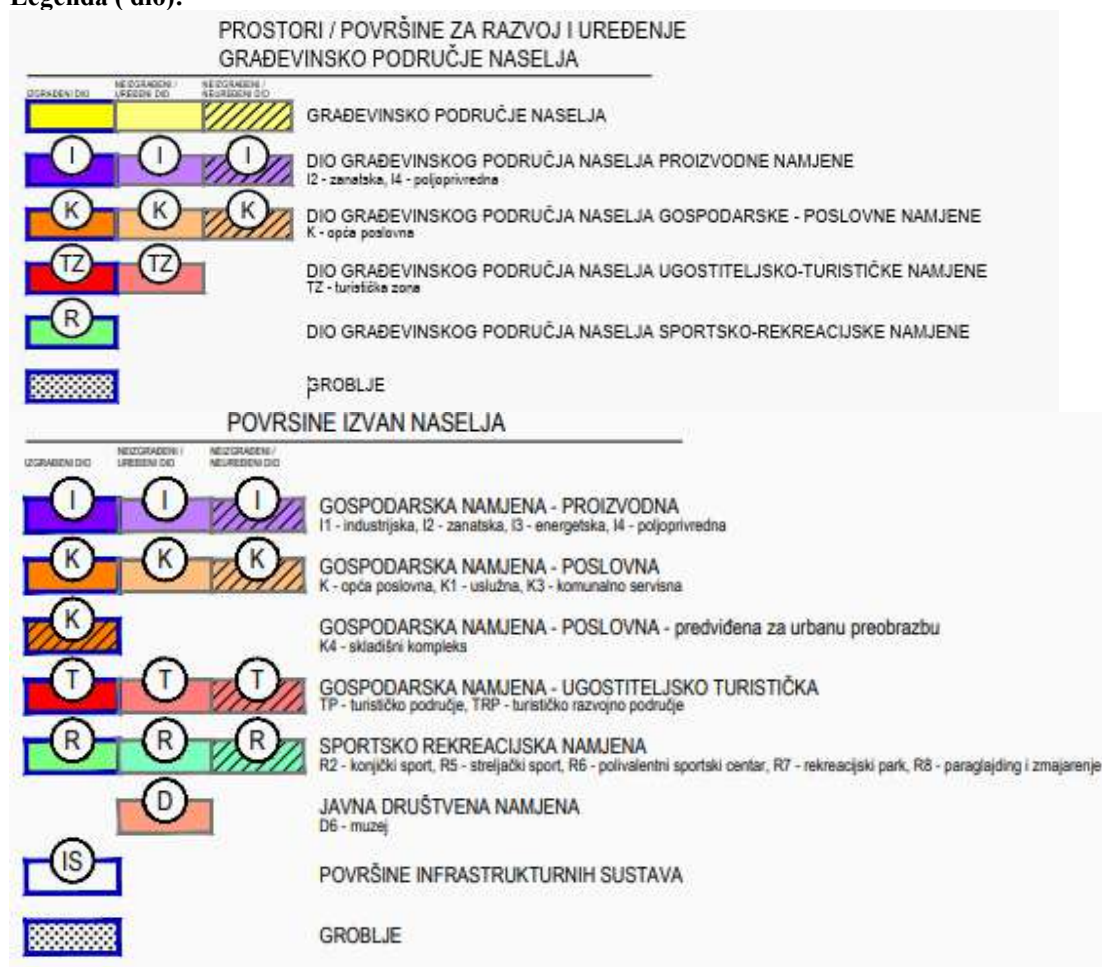
Izvor: V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 , 14/23, 3/25 i 4/25 – pročišćeni tekst).



Detalj – Mala Huba 2



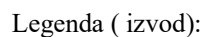
Legenda (dio):



Izvod iz grafičkog dijela UPU – Mala Huba II, („Službene novine Grada Buzeta" broj 06/07, 05/10 i 04/11)
Pregledni kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena površina

VODOOPSKRBA





- ## Opis nekretnine

K.č. 2544/14 k.o. Buzet - oranica u površini od 2960 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet

Naselje /zona

Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjelina sa
 Čestice je samostalna.
 Ograđeno
 Ne
 Oblik
 Približno pravilan romb.
 Rubni uvjeti čestice
 Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
 Status
 Građevinsko zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja s gospodarske namjene poslovne - pretežito
 uslužne – oznake K1
 Izgrađenost
 Utvrđena.
 Peko čestice dijagonalno smjerom sjeverozapade - jugoistok prolazi magistralni vodoopskrbni cjevovod.
 Lokalni položaj nekretnine:
 Dobar.
 Čestica je sa tri strane okružena mjesnim prometnicama te je pristupačna bez ograničenja.
 Vrsta izgradnje u okruženju:
 U neposrednom okruženju na k.č. 2550/5 k.o. Buzet nalazi sa automatska praonica za vozila.
 Infrastruktura:
 Zemljište je komunalno neopremljeno
 Sadašnje korištenje:
 Nekretnina se u vrijeme očevida nije koristila.
 Kategorija po Pravilniku
 Zemljište 1. KATEGORIJE.
 Tereti
 Ništa.

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je cca pravilnog oblika romba, blago koso, zatečeno kao zapuštena livada.
 Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.
 Negativni dio čestice cca 1460 m² nalazi se unutar zasitnog pojasa državne ceste D 201 te se na ovom dijelu mogu graditi samo objekti koji spadaju u uređenje okućnice.
 Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

Vanjsko uređenje nekretnina

Na zemljištu nisu zatečeni nespomenuti objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu naručitelja koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 2544/14 k.o. Buzet dolazi upisana u zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.
 Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 2544/14 k.o. Buzet nije bilo zabilježenih sporova.
 U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za k.č. 2544/14 k.o. Buzet na dan vrednovanja priležile su zabilješke stvarne služnosti u korist Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet i Park odvodnja d.o.o. Buzet.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 2544/14 k.o. Buzet u pisanom dijelu katastarskog oprata dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, u zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, OIB: 77489969256, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.
 Topografija nekretnine: Blago kosa, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: K.č. 2544/14 k.o. Buzet neposredno graniči sa tri prometnice – državnom cestom i dvije neasfaltirane mjesne prometnice.

Konstrukcija ulice:	Nerazvrstane ceste na koji čestica ostvaruje pristup imaju zemljani kolnik.
Priključci:	Nekretnina je komunalno neopremljena.
Rubi uvjeti čestice/a:	Nisu vidljivo označene na terenu.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno
	Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Ograničen samo odrednicama PPUG Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga ograničen u korištenju nekretnine nespomenuta ovom elaboratom nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene – proizvodne Mala Huba 2 za k.č. 2544/14 k.o. Buzet vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Za dio čestice u površini od cca 1500 m² koji se nalazi unutar Platoa 3.3. sa mogućnošću izgradnje gospodarskih objekata poslovne namjene – samostojećih ili sklopova – oznake G4

Kig = 40,00 % površine čestice

E = 2,3

Kis = 0,92

Negativni dio čestice cca 1460 m² nalazi se unutar zasitnog pojasa državne ceste D 201 te se na ovom dijelu mogu graditi samo objekti koji spadaju u uređenje okućnice.

Interpretacija:

Prema navedenom odnosno prema uvjetima koji proizlaze iz provedbenih odredbi i kartografskih prikaza UPU -a na k.č. 2544/14 k.o. Buzet može se izgraditi:

- Tlocrtno... 1500 m² x 0,40 = 600 m²
- Kis max = 0,92 = 1.380,00 m²
- Bruto moguća površina izgradnje za stvarno stanje moguće izgradnje platoa .. 600 m² x 2,30 = 1.380,00 m² – istovjetno Kis max.

Kako se prostili dio čestice nalazi u ne građivom dijelu, u koridoru državne ceste, proizlazi da je za Kis max za cijelu k.č. 1.380,00 m² : 2.960,00 m² = **0,47**

Dakle za izračun tržišne vrijednosti nekretnine stvarni Kis = 0,47 koji će koristiti u završnoj analizi cijene procjenjivanog zemljišta.

Porezno stanje nekretnine

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

1. na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili 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 vrijednosti 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

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 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.

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, stanove, poslovne prostore, 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, 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 predviđivi 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 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 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 ću 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 (građevinskog i poljoprivrednog) 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 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 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 članaka 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

Podaci za procjenu vrijednosti poljoprivrednog 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 Buzet i njenog okruženja na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> ne 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.

Slijedom navedenog 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: 77633** u pogledu realiziranih kupovina zemljišta istih prostorno planskih pokazatelja (K1) i zemljišta gospodarske namjene – pretežito proizvodne – oznake II iz razloga velikog disbalansa u cijenama u odnosu na traženo područje (26,21 €/m² za područje Grada Buzeta u odnosu na 100,00 €/m² i više u ostalim jedinicama JLPS-a, a što ne predstavlja realno stanje na tržištu za traženo područje.

Iz navedenog razloga iste nisu obuhvaćene Izvatom iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

Nadalje razlog navedenog postupanja i dostave podataka i za zemljišta gospodarske namjene- pretežito proizvodne – oznake II je u činjenici da su dostavljene cijene navedenog zemljišta za Grada Buzet uravnotežene sa cijenama transakcija tražene namjene oznake K1-gospodarska namjena-poslovna-pretežito uslužna.

Cijene poredbenih nekretnina iz dostavljenog Izvatka i ZKC – a.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	23,33	04.10.2023.
2.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.
3.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
4.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
5.	2537/11, 2537/2 i 2537/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- K1, Kis = 0,92	GZ	1171	26,18	14.03.2023.
Ukupno:						133,39	
Prosjek						26,68	
						+/-30%	
						18,67 – 34,68 €/m ²	

Kako se zorno može iščitati sve kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ih je moguće uzeti u daljine razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta, međutim u daljnju analizu uzeti ću četiri iznosom najveće kupovine iako su i tri kupovne dovoljne za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	23,33	04.10.2023.
2.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.
3.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
4.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
5.	2537/11, 2537/2 i 2537/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- K1, Kis = 0,92	GZ	1171	26,18	14.03.2023.
Ukupno:						110,06	
Prosjek						27,52	
						+/-30%	
						19,26 – 35,78 €/m ²	

Pročišćeni tekst ranije navedene tablice

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	2544/1	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno - II, Kis = 0,92	GZ	2850	24,45	27.12.2022.

2.	1815/1 i 1816	Buzet – Stari grad	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4715	26,21	02.11.2023.
3.	2280/3 i 2283/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- II, Kis = 1,20	GZ	4365	33,22	27.01.2026.
4.	2537/11, 2537/2 i 2537/5	Buzet	I kat.- GP-izgrađeno- K1, Kis = 0,92	GZ	1171	26,18	14.03.2023.

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 2544/14 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta

1/ K.č. 2544/1 k.o. Buzet – Gospodarska zona Mala Huba 2

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Zanatsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2055318
Datum pregleda		26.4.2026.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4920940
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		19.02.2024
Površina u prometu		2.850,00
Vrijednost nekretnine (KN)		524.999,97
Vrijednost nekretnine (EUR)		69.679,47
Datum ugovora		27.12.2022
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		ŠTRPED, BUZET - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - ZANATSKA

2/ K.č. 1815/1 i 1816 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2059310
Datum pregleda		26.4.2026.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5155432
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.02.2024
Površina u prometu		4.715,00
Vrijednost nekretnine (KN)		931.264,20
Vrijednost nekretnine (EUR)		123.600,00
Datum ugovora		02.11.2023
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		SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

3/ K.č. 2280/3 i 2283/5 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Sveti Ivan – Industrijsko

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2467165
Datum pregleda	27.4.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5727788
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.02.2026
Površina u prometu	4.365,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.092.502,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.000,00
Datum ugovora	27.01.2026
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	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠTRPED - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

4/ K.č. 2537/11, 2537/2 i 2537/5 k.o. Buzet

Cjenovni blok: Štrped, Buzet – Znanatsko

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





Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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 uključanje 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 2026. 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 a tako i na području Grada Buzeta.

Indeks cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2025. godine

Ažurirano : 03. travnja 2026. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2025/hr/97163>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrto tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%.

Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,90 %, za Jadran za 14,50 %, a za **Ostalo za 23,30 %**.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz etape:

- 1) Međuvremenskog izjednačenja cijena
- 2) Interkvalitativnog izjednačenja cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremensko 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) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno 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 koeficijenta za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. godine.

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

Ažurirano: 03.04.2026. godine

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

Rezultat

0 tablici	Puni zaslon									
Prikaži rezultat kao...	Za sortiranje klikni zaglavlje kolone. Pomoću tipke Shift i klika u zaglavlje kolone moguće je poredati po više kolona. Alternativno možete spremiti tablicu kao Excel datoteku i sortirati tablicu tamo									
Izmijeni i izračunaj	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Spremi rezultat kao...	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02
Spremi svoj upit	API upit za ovu tablicu									

Redni broj	Bazni indeks	cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora	
	(Ostalo)		
A.			
1.	27.12.2022.	2022/Q4	146,19
2.	02.11.2023.	2023/Q4	167,17
3.	27.01.2026.	2021/Q1 – Koristi se zadnji objavljeni podatak 2025/ Q4	243,02
4.	14.03.2023.	2023/Q1	154,22
B/	Bazni indeks	cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 15.04.2026.	
	godine nije objavljen. (Ostalo)		
	Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4		243,02

Procjena

I/ Procjena okućnice k.č. 2544/14 k.o. Buzet

K.č. 2544/14 upisana u zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m², u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP- a, zk. ul broj 9401 k.o. Buzet sa nazivom Tončevica i kulturom oranica u površini od 2960 m²

Površina zemljišta

2960 m²

Kategorija zemljišta

I. kategorija

Kig max =

Prema ranijem izračunu za gradovi i negativni dio četice, odnosno cijelu česticu = 0,47

Izračun za Kis = 0,92

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Grad Buzet	Buzet ,	Buzet, Sveti	Buzet,	Buzet,
	Gospodarska zona Mala Huba 2	Gospodarska zona Mala Huba 2	Ivan	Gospodarska zona Mažinjica	Gospodarska zona Mala Huba 2
	K.č. 2544/14 k.o. Buzet u površini od 2960 m ²	2544/1	1815/1 i 1816	2280/3 i 2283/5	2537/11, 2537/2 i 2537/5
	K.o. Buzet	Buzet	Buzet – Stari grad	Buzet	Buzet
1.	Datum zaključenja ugovora	27.12.2022.	02.11.2023.	27.01.2026.	14.03.2023.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta ...2960 m ²	2850 m ²	4715 m ²	4365 m ²	1171,00

5.	Iznos – cijena €/m ²	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	24,45 €/m ²	26,21 €/m ²	33,22 €/m ²	26,18 €/m ²
	I kat.- GP-izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-K1, Kis = 0,92
2.	Namjena - građevinsko zemljište – Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – oznake K1, gospodarska namjena, proizvodna	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake I1	Građevinsko zemljište – Gospodarska namjena – oznake K1
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	24,45 €/m ²	26,21 €/m ²	33,22 €/m ²	26,18 €/m ²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	146,19	167,17	243,02	154,22
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. travnja 2026. g. (Ostalo)- Nije objavljen Koristi se zadnji objavljeni podataka 2025/ Q4 = 234,02	234,02	234,02	234,02	234,02
11.	Faktor korekcije B/A	1,60	1,40	1,00	1,52
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	39,12 €/m ²	36,69 €/m ²	33,22 €/m ²	39,79 €/m ²

C/ Interakvalitativno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (maksimalna iskoristivost)	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 1,20	I kat.- GP- izgrađeno-I1, Kis = 1,92
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje u odnosu prema funkcionalnom obliku: $KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno -I1, Kis = 0,92	I kat.- GP- izgrađeno - K1, Kis = 0,92
		1,00 = +0,00 %	0,87 = -13,00 %	0,87 = - 13,00 %	1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Da – dovodni i kanalizacijski cjevovod Koeficijent za preračunavanje	Ništa -10,00	Da – vodovodni ogranak -5,00	Ništa -10,00	Ništa -10,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 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 i u kompleksu	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				
	Grad Buzet	Buzet ,	Buzet,	Buzet,	Buzet ,
	Gospodarska zona	Gospodarska	Sveti Ivan	Gospodarska	Gospodarska
	Mala Huba 2	zona Mala Huba 2		zona Mažinjica	zona Mala Huba 2
	Dobra				
	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Vrlo dobra				
	Izvrsna +/- 20,00 %				
	Vrlo dobra +/- 10,00 %				
	Dobra +/- 0,00 %				
	Loša +/- 10,00 %				
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta -				
	Ne	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da +/-2,00 %				
	Ne +/-0,00 %				
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	-zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...				
	Da – cestovnog	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
	Bez ograničenja +/- 0,00 %				
	Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %				
24.	Kosina				
	Ocjena				
	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Do 10 %				
	Više od 10 %				
25.	Klizište				
	Ocjena				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne				
	Da				

26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Ocjena				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
	Drvena masa				
	Rundo blago				
27.	Priprema za izgradnju				
	Ocjena				
	Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove				
	DA	Otežana izgradnja zbog močvarnog terena – potrebna sanacija terena	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+10,00	+0,00	+0,00	+ 0,00
	Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove	+/- 0,00 %			
	Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove	+/- 10,00% - 20,00 %			

28. Kontrola

Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)

- 5,00 %	-23,00 %	-28,00 %	- 15,00 %

čl. 19. Pravilnika ..

29.	Ukupno korigirana cijena	37,16 €/m ²	28,25 €/m ²	23,92 €/m ²	33,82 €/m ²

30. Srednja vrijednost – međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za kupovine
 (1 + 2 + 3 +4) /4 =
 (€/m²)

30,7875 €/m²**D/ Kontrola – statistička obrada podataka**

31.	Prosjek		30,79 €/m ²		
	Medijan		- 31,035 -		
32.	Apsolutno odstupanje od medijana	6,125	2,785	7,115	2,785
33.	Relativno odstupanje od medijana (%)	19,73 %	8,97 %	22,93 %	8,97 %
34.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	37,5156	7,7562	50,6232	7,7562
35.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 34: 4)		25,9128		
36.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		5,09		
37.	Dvostruka standardna devijacija		10,18		
38.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
39.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 2544/14 k .o. Buzet za Kis = 0,92 iznosi **30,79 €/m²**

Tržišna vrijednost nekretnine za Kis = 0,47

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

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

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 0,92$ iznosi 0,9595

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 0,47$ iznosi 0,7053

Tržna cijena zemljišta za $K_{is} = 0,92$ iznosi $TC^{0,92} = 30,79 \text{ €/m}^2$

Tržna cijena zemljišta za $K_{is} = 0,47$

Prema izrazu:

$$TC^{0,47} = 30,79 \text{ €/m}^2 \times (0,7053 / 0,9595) = 30,79 \times 0,735 = 22,63 \text{ €/m}^2$$

Tržišna vrijednost nekretnine za Kis = 2,00

$$2960,00 \text{ m}^2 \times 22,63 \text{ €/m}^2 = 66.984,80 \text{ €}$$

Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine (zaokružena vrijednost) **67.000,00 €**

Napomena:

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

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 € na cijele brojeve
- vrijednosti od 1.000,00 € do 10.000,00 € na cijele desetice
- vrijednosti od 10.000,00 € do 100.000,00 € na cijele stotine
- vrijednosti od 100.000,00 € do 1.000.000,00 € na cijele tisućice
- vrijednosti od 1.000.000,00 € do 10.000.000,00 € na cijele deset tisućice
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 € 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.

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 procijenjenoj nekretnini.

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 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 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 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 na nekretnini.

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 veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati 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 zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. broj 9401 k.o. Buzet
- Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/9 k.o. Buzet
- Dopis Odsjeka za analizu tržišta nekretnina Istarska županije
- Izvadak iz ZKC -a, broj: 77627
- Lokacijska informacija
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 27. travnja 2026. 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 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

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2026-03-30 -06

Poslovni broj: 2026-04-27-06

FOTO ELABORAT
K.Č. 2544/14 K.O. BUZET

U Buzetu, 27. travnja 2026. godine.. Buzet, Gospodarska zona, 30. ožujka 2026. g.

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

1.	Lice mjesta, Buzet, Gospodarska zona Mala Huba 2
	Pogled prema k.č. 2544/14 k.o. Buzet



2.	Slika 2. Detalj – pogled na k.č. 2544/14 k.o. Buzet



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 30. ožujka 2026. godine	List 35. (2)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 14.04.2026. 16:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uložka: 9401

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11016/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 2544/14, 2544/15 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2544/14	6	TONČEVICA ORANICA	2960 2960	
2.	2544/15	6	TONČEVICA ORANICA	124 124	
		UKUPNO:		3084	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET, BUZET, II ISTARSKE BRIGADE KBR. 11	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 08.08.2016.g. pod brojem Z-22771/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2544/6, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA BR. 70-1/16, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI KOMUNALNE VODNE GRAĐEVINE JAVNE ODVOĐNJE KLASA: 943-01/14- 01/105 27.04.2016, u svrhu izgradnje, rekonstrukcije i održavanja kolektora javne odvodnje (fekalne kanalizacije) - kolektora „Sustav sanitarne odvodnje gospodarske zone Mala Huba - I. faza“ u širini od 4 metra, u korist: PARK ODVOĐNJA D.O.O., OIB: 99680623650, BUZET, SV. IVAN 12/1		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-33791/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2544/3, 2544/6, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ 91-735/4-3/2016 21.10.2016, ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ 91-735/4-2/2017 20.02.2017, ANEKS BROJ 2 UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ 91-735/4-13/2017 22.05.2017, postavljanja i održavanja vodovodnih cijevi- vodovodni ogranak "CJEVOVOD GOSPODARSKE ZONE MALA HUBA 2" u širini od 6 metara, po tri metra sa svake strane položene cijevi, u skladu sa Lokacijskom dozvolom, klasa:UP/I-350-05716-01/000048, Urbroj. 2163-1-18-02/1-16-0012 od 23. svibnja 2016., izdanoj od strane Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet, a koje se izvršavanje sastoji od gradnje, vršenju popravaka i rekonstrukciji cjevovoda, za korist: ISTARSKI VODOVOD D.O.O., OIB: 13269963589, BUZET, SV. IVAN 8		
2.2	Zaprimljeno 19.04.2019.g. pod brojem Z-5982/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, PRIGOVOR ISTARSKOG VODOVODA D.O.O. BUZET BROJ 91-735/4-2-2019 NA RJEŠENJE ZK. ODJELA BUZET POSL.BROJ Z 37659/2018 25.03.2019, Temeljem članka 134 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/2019) i Prijedloga od 25. ožujka 2019. godine ispravlja se pogrešan upis po službenoj dužnosti, na način da se ovosudno rješenje posl.broj 37659/2018 od 15. siječnja 2019. godine nadopunjuje sljedećim upisom: Uslijed cijepanja kat. čest.broj 2544/3 i 2544/6, prenosi se i sljedeći upis prava služnosti na a) kat. podčest.broj 2544/3 oranica sa 2458 mč, 2544/11 oranica sa 40 mč i 2544/14 oranica sa 2960 mč; b) kat.podčest.broj 2544/6 oranica sa 303 mč, 2544/10 oranica sa 62 mč, 2544/15 oranica sa 124 mč i 2544/16 oranica sa 240 mč, upisanim u zk.ul.broj 2572 k.o. Buzet, vlasništvo Grada Buzeta OIB: 77489969256; Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-33791/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2544/3, 2544/6, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ 91-735/4-3/2016 21.10.2016, ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ 91-735/4-2/2017 20.02.2017, ANEKS BROJ 2 UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ 91-735/4-13/2017 22.05.2017, postavljanja i održavanja vodovodnih cijevi- vodovodni ogranak "CJEVOVOD GOSPODARSKE ZONE MALA HUBA 2" u širini od 6 metara, po tri metra sa svake strane položene cijevi, u skladu sa Lokacijskom dozvolom, klasa:UP/I-350-05716-01/000048, Urbroj. 2163-1-18-02/1-16-0012 od 23. svibnja 2016., izdanoj od strane Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet, a koje se izvršavanje sastoji od gradnje, vršenju popravaka i rekonstrukciji cjevovoda, za korist: ISTARSKI VODOVOD D. O. O., ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE, OIB: 13269963589, SVETI IVAN 8, 52420 BUZET		Veza: Z 37659/2018 na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.01.2019.g. pod brojem Z-1398/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA „CJEVOVOD MALA HUBA-ŠTRPED“ BROJ 70-3/16, II. ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-175/2019 09.01.2019, Uknjižuje se pravo služnosti vodovoda radi izgradnje, postavljanja i održavanja vodovodnih cijevi – vodovodni ogranak „Cjevovod Mala Huba-Štrped“, prema trasi i površini naznačenoj u Elaboratu nepotpunog izvlaštenja „Cjevovod Mala Huba-Štrped“ broj 70-3/16 od rujna 2016. Godine, na teret kat.čest.broj 2544/3 oranica sa 2458 mč (površina služnosti=381 mč), upisane u zk.ul.broj 2572 k.o. Buzet, vlasništvo Grada Buzeta OIB: OIB: 77489969256, u korist: ISTARSKI VODOVOD D.O.O., OIB: 13269963589, BUZET, SV. IVAN 8		

Katastarska općina: 302066, BUZET

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 9401

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 10.06.2019.g. pod brojem Z-8612/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, III ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI, OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-1259/2019 04.04.2019. Godine, temeljem III. Aneksa Ugovora o osnivanju prava služnosti od 4. travnja 2019. Godine, ovjеровljenog kod Javnog bilježnika Miodraga Ivkovića pod posl.brojem OV-1259/2019 i Elaborata nepotpunog izvlaštenja „Cjevovod Mala Huba-Štrped“ broj 70-3/16 od rujna 2016. Godine uknjižuje se pravo služnosti vodovoda radi izgradnje, postavljanja i održavanja vodovodnih cijevi – vodovodni ogranak „Cjevovod Mala Huba-Štrped“, prema trasi i površini naznačenoj u Elaboratu nepotpunog izvlaštenja „Cjevovod Mala Huba-Štrped“ broj 70-3/16 od rujna 2016. Godine, na teret kat.čest.broj 2544/14 oranica sa 2960 m² (površina služnosti=381 m²), upisane u A, vlasništvo Grada Buzeta OIB: OIB: 77489969256, u korist: ISTARSKI VODOVOD D. O. O., ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE, OIB: 13269963589, SVETI IVAN 8, 52420 BUZET		
5.			
5.1	Zaprimljeno 17.09.2020.g. pod brojem Z-12530/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2544/11, 2544/16, UGOVOR UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI IZGRADNJE SUSTAVA SANITARNE ODVODNJE (GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA - II. FAZA IZGRADNJE) OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆ U BUZETU POD BR. OV-2595/20 16.09.2020. - uknjižba prava služnosti na kčbr. 2544/11 oranica 40 m² u površini od 12,58 m², kčbr. 2544/16 oranica 240 m² u površini od 76,90 m² radi infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda, izgradnje sustava sanitarne odvodnje u gospodarskoj zoni Mala Huba -II.faza u širini od 4 metra, po čitavoj trasi sanitarne kanalizacije kako je to prikazano na situacijskom nacrtu koji je sastavni dio priloženog Ugovora na ime: PARK ODVODNJA D.O.O., OIB: 99680623650, SVETI IVAN 12/1, 52420 BUZET		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.04.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET
k.č.br.: 2544/14

Stanje na dan: 27.04.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-02/26-01/138
URBROJ: 2163-18-10/03-26-04
Pula, 16. travnja 2026.

ANTE BANDIĆ

E-mail: vi.bandic@gmail.com

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/14 k.o. Buzet
- dostavlja se,

Poštovani,

u privitku ovog dopisa dostavljamo izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno Vašem zahtjevu od 14. travnja 2026. godine, za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 2544/14 k.o. Buzet, namjene K1-gospodarska namjena-poslovna-pretežito uslužna. Dostavljeni podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, od 15. travnja 2022. do 15. travnja 2026. godine, koji se odnose na građevinsko zemljište sljedećih namjena: K1-gospodarska namjena-poslovna-pretežito uslužna te I1-gospodarska namjena-proizvodna-pretežito industrijska.

Zbog nedovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine za traženu namjenu tj. namjenu K1-gospodarska namjena-poslovna-pretežito uslužna na traženom području, Izvatkom su obuhvaćene i transakcije namjene I1 – gospodarska namjena-proizvodna-pretežito.

Razlog je veliki disbalans u cijenama u odnosu na traženo područje (26,21 eur/m² za područje Grada Buzeta u odnosu na 100,00 eur/m² i više u ostalim jedinicama JLPS-a), a što ne predstavlja realno stanje na tržištu za traženo područje, te iz tog razloga iste nisu obuhvaćene Izvatkom iz Zbirke kupoprodajnih cijena.



Također razlog navedenog postupanja jest činjenica da su prema važećoj prostomoplandskoj dokumentaciji sve ostale čestice obuhvaćene Izvatom gospodarske namjene (11), kao i da su cijene istih uravnotežene sa cijenama transakcija tražene namjene, K1-gospodarska namjena-poslovna–pretežito uslužna.

S poštovanjem,

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA
ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA
Samanta Rojnić

SAMANTA
ROJNIĆ

Digitalno potpisao:
SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2026.04.17
10:40:22 +02'00'



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 Izvatka: 77627

1	S.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BUŽET	, BUŽET	, BUŽET	, BUŽET	, BUŽET
4	VRSTA NEKRETNOSTI	OZ	OZ	OZ	OZ	OZ
5	K.Č.	1815/1, 1816	2544/1	1815/1, 1816	2280/3, 2283/5	2537/11, 2537/4, 2537/5
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA BUŽET-STARI GRAD, BUŽET-STARI GRAD	BUŽET	BUŽET-STARI GRAD, BUŽET-STARI GRAD	BUŽET, BUŽET	BUŽET, BUŽET, BUŽET
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	4715	10065	4715	4365	1171
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	4715	10050	4715	4365	1171
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		2850/10065			
10	K.Č.	1815/1, 1816	2544/1	1815/1, 1816	2280/3, 2283/5	2537/11, 2537/4, 2537/5
11	K.O.	KATASTAR BUŽET - STARI GRAD	BUŽET	BUŽET - STARI GRAD	BUŽET	BUŽET
12	NAMENA	I1	I1	I1	I1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT SIGURNOSTI	30 max	0,92	3,2	3	0,92
		30 min				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	23,33	24,45	26,21	35,22	26,18
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.10.2023	27.12.2022	02.11.2023	27.01.2026	14.09.2023
18	CIJENOVNI BLOK	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	ŠTRPEO, BUŽET - ZANATSKO	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	ŠTRPEO - INDUSTRIJSKO	ŠTRPEO, BUŽET - ZANATSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NAKUPNE Cijene	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1815/1, 1816 k.o. BUZET - STARI GRAD	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHVAČNE SU K.Č. 1815/1 POVRŠINE 4326 M2 I K.Č. 1816 POVRŠINE 389 M2, OBLJE K.O. BUZET-STARI GRAD. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA TRASEVODOVODNOG OGRANKA "B-VODA" NA K.Č.BR. 4145/2 (SADA K.Č.BR. 1815/1 I 1815/2 K.O. BUZET-STARI GRAD) UPISANOJ U A, U ŠIRINI OD ČETIRI METRA I TO PO DVA METRA SA SVAKE STRANE POLOŽENE OD CJEVI, U KORIST: ISTARSKI VODOVOD D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE BUZET, OIB: 13269963589, BUZET, SV. IVAN BR. 8.
2	k.č. 2544/3 k.o. BUZET	PRODAJA NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU ILS PUTEM NATJEČAJA ZA PRODAJU NEKRETNOSTI PRIKUPLJANEM FIZIČNIM PONUDAMA.
3	k.č. 1815/1, 1816 k.o. BUZET - STARI GRAD	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHVAČNE SU K.Č. 1815/1 POVRŠINE 4326 M2 I K.Č. 1816 POVRŠINE 389 M2, OBLJE K.O. BUZET-STARI GRAD. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA TRASEVODOVODNOG OGRANKA "B-VODA" NA K.Č.BR. 4145/2 (SADA K.Č.BR. 1815/1 I 1815/2 K.O. BUZET-STARI GRAD) UPISANOJ U A, U ŠIRINI OD ČETIRI METRA I TO PO DVA METRA SA SVAKE STRANE POLOŽENE OD CJEVI, U KORIST: ISTARSKI VODOVOD D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE BUZET, OIB: 13269963589, BUZET, SV. IVAN BR. 8.
4	k.č. 2280/3, 2283/5 k.o. BUZET	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBLIHVAČNE SU K.Č. 2280/3 I 2283/5 UKUPNE POVRŠINE 4365 M2, OBLJE K.O. BUZET.
5	k.č. 2537/11, 2537/4, 2537/5 k.o. BUZET	KUPNJA NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU ILS PUTEM JAVNOG NATJEČAJA PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 2537/11, POVRŠINE 806 M2, K.Č. 2537/4, POVRŠINE 308 M2 TE K.Č. 2537/5, POVRŠINE 55 M2, A SVI ISTE K.O. BUZET.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MALA HUBA 1, BUZET odnosno na k.č. 2544/14 k.o. BUZET, BUZET.

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

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

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(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: 364-02/26-01/138

URBROJ: 2163-18-10/03-26-03

IZRADIO/IZRADILA:

SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 16.4.2026.

SAMANTA Digitalno potpisao:
ROJNIĆ SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2026.04.16
09:04:33 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VISTA NEKRETNOSTI: P2 – poljoprivredno zemljište, G2 – građevinsko zemljište, S2 – šumsko zemljište, PN2 – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razbjezište nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP, IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP, NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, TI – gospodarska namjena – pretežno industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežno zanatska, E – površine za korištenje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za korištenje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za korištenje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za korištenje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežno uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežno trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, 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 (PP2,PPG2,PPPPPO,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PP2,PPG2,PPPPPO,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodenih sportova (PP2,PPG2,PPPPPO,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PP2,PPG2,PPPPPO,PPUO/G), RS – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodenih sportova (PP2,PPG2,PPPPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osušeno 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, PS – 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 – uprava, 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, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezišta, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – 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) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

31-03-2026

PRIMLJENO

LEA CUCULIĆ

340-01/26-01/15

04-02

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Upravni odjel za prostorno uređenje i
gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Buzet

KLASA: 350-05/26-10/000152
URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003
Buzet, 30.03.2026.

Elektronički potpisano: 30.03.2026T12:08:24 (UTC+02:00-05:30T08:00:24)
Provjera: <https://easign.certrita.com/provjera>
ID: P20260205-4478546-Z25
Broj prijave: 3576005-6ca1-4fa1-ba5b-22747e8badee
Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i
gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Prema dostavnoj listi

Predmet: Lokacijska informacija
GRAD BUZET, OIB: 77489969256
Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet
Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, lokacija; Buzet sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih prostornih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj 2/05, 2/13, 1/18, 5/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst), zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, unutar namjene oznake I-1, gospodarska namjena-proizvodna.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) katastarske čestice: 2544/1, 2544/2, 2544/21, 2544/22, 2544/9 i 2544/14, K.O. BUZET, lokacija; Buzet nalaze se unutar gospodarske namjene proizvodne-pretežito industrijske oznake I-1.

Kartografskim prikazom 1. Korištenje i namjena UPU za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 06/07., 05/10. i 04/11.) k.č. 2544/1, K.O. BUZET prolazi koridor dalekovoda.

Sukladno članku 5. stavku 3. UPU-a za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 propisano je da:

KLASA: 350-05/26-10/000152, URBROJ: 2163-18-02/1-26-0003

ID: P20260205-4478546-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS).

1/3



„- POVRŠINE GOSPODARSKE - PROIZVODNE - PRETEŽITO INDUSTRIJSKE NAMJENE (I1).

Gospodarska - proizvodna - pretežito industrijska namjena se određuje za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju proizvodnih djelatnosti - pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.“

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Prema kartografskom prikazu 3.1. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora - posebni uvjeti korištenja“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, ne nalazi se u zoni u kojim je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

Prema kartografskom prikazu 3.2. „Uvjeti korištenja i zaštite prostora područja posebnih ograničenja u korištenju“ PPUG Buzeta Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se u zoni vodonosnog područja.

Prema kartografskom prikazu 3.3. Područja primjene planskih mjera zaštite, PPUG Buzeta - Odluke o donošenju IV. izmjene i dopune PPUG Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 02/05, 02/13,01/18, 05/22, 12/23-pročišćeni tekst, 14/23, 7/24- pročišćeni tekst, 3/25 i 4/25-pročišćeni tekst) zemljište označeno kao kčbr. 2544/1, 2544/2, 2544/14, 2544/21, 2544/22, 2544/9, K.O. BUZET, nalazi se unutar obuhvata obaveze izrade urbanističkog plana uređenja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno propisu koji uređuje prostorno uređenje, urbanistički plan je donesen.

V. rni planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna Prostornog plana Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, broj:20/2022.)

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Istarska županija - Regione Istriana

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

Uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 37. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

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

VODITELJICA ODSJEKA

LEA CUCULIĆ



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
 - GRAD BUZET
- Buzet, 2. Istarske brigade 11, HR-52420 Buzet





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/26-01/15
URBROJ: 2163-3-04-01-26-36
Buzet, 9. travnja 2026.

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

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

ZADATAK: Sukladno odredbena Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/196, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), molimo Vas da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite k.č. 2544/1, Mala Huba, livada, ukupne površine 8984 m², upisanu u z.k.ul. br 7931, k.č. 2544/2, Mala Huba, livada, ukupne površine 1862 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/9, Mala Huba, livada, ukupne površine 4000 m², upisanu u z.k.ul. br 9543, k.č. 2544/14, Tončevica, oranica, ukupne površine 2960 m², upisanu u z.k.ul. br 9401, k.č. 2544/21, Mala Huba, livada, ukupne površine 2445 m², upisanu u z.k.ul. br 10263 i k.č. 2544/22, Mala Huba, livada, ukupne površine 1925 m², upisana u z.k.ul. br 10263, sve k.o. Buzet, na način da kao dan kakvoće odredite 30. ožujka 2026. godine, a dan vrednovanja 15. travnja 2026. godine.

Procjembeni elaborat nam je potreban radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnjetim zahtjevima za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada Buzeta.

S poštovanjem



PROČELNICA
Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.

IZVRŠITELJ: **Ante Bandić, ing. građ.**
 stalni sudski vještak za područje
 graditeljstva i procjenu nekretnina
 Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 916
 E-mail: 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

NEKRETNINA: **K.Č. 41/3 ZGR K.O. HUM**

LOKACIJA: **GRAD BUZET, NASELJE HUM, HUM 3/2**

ELABORAT BROJ: 2024-12-10-16

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
 ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU**



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 41/3 ZGR K.O. HUM

U Buzetu, 14. prosinca 2024. godine

**ANTE
 BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ

Datum: 2024.12.14
 13:52:11 +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 procjembenog 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 nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 12.
15.	Upravno pravno stanje zatečene zgrade	str. 12.
16.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 13.
17.	Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta	str. 13.
18.	Opis nekretnine k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum	str. 15.
19.	Zemljišno knjižno stanje	str. 17.
20.	Katastarsko stanje	str. 17.
21.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 17.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 18.
23.	Određivanje tržne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 18.
24.	Način izrade procjene vrijednosti izgrađenih kat. čestica – odabir metode	str. 19.
25.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
26.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
27.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 21.
28.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
29.	Indeks cijena stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. godine	str. 24.
30.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
31.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
32.	Procjena k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum	str. 26.
33.	Tržišna vrijednost nekretnine	str. 35.
34.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 35.
35.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 35.
36.	Prilozi	str. 36.
37.	Foto elaborat	str. 37.
38.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1113 za k.o. Hum	str. 40.
39.	Izvod iz Prijepisa posjedovnog lista broj 444 za k.o. Hum	str. 41.
40.	Kopija katastarskog plana za k.č. 44/3 ZGR k.o. Hum	str. 42.
41.	Zadatak vještaku	str. 43.

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: ante.bandic@istra-istria.hr
 E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr
 Ovlaštenje: 4-Su-21/09
 Županijski sud u Puli
 Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2
 Trgovački sud u Pazinu

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

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 41/3 ZGR K.O. HUM

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000181 od 29.10.2024. godine zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum, knjižena kao kuća u površini od 44 m², upisana u zk. ul. broj 1113 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 44 m²,

te iznosim mišljenje o njejoj tržišnoj vrijednosti prema 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 14. prosinca 2024. 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 04. studenog 2024. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju,
- veličinu i iskoristivost zgrade
- veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,

- zakonsku i urbanističku dopustivost lokacije,
- vrijednost zgrade kao da je dostupna bez osoba, stvari i tereta,
- 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 stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata 14. prosinca 2024. godine procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum, knjižena kao kuća u površini od 44 m², upisana u zk. ul. broj 1113 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 44 m²

74.000,00 €

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Hum
A.3.	Predmet procjene	K.č. 41/3 ZGR k.o. Hum
-	Stvarna površina prost.	= 80,43 m ²
-	Korisna vrijednost pov.	= 68,93 m ²
-	U prometu:	= 68,93 m ²
B.	Kat. Općina	Hum
-	Zk. ul.	1113
B.1.	Vlasnik	GRAD BUZET
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET
B.3.	Nekretnina	
C.	Pravni status	Postojeća (zakonita) zgrada
C.1.	Cjelina sa	Čestice je samostalna.
		UKUPNO: 74.000,00 €

74.000,00 €

ili

1.073,55 €/m² korisne vrijednosti površina

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 14. prosinca 2024. 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



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



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 ovosudno 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

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: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 14. prosinca 2024. godine

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000181 od 29.10.2024. godine 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 koja 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 kao je se definira kao:

1. k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum, knjižena kao kuća u površini od 44 m², upisana u zk. ul. broj 1113 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 44 m²

prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 14. prosinca 2024. 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 određen je nalogom naručitelja koji u privitku čini sastavni dio ovog procjemenog elaborata.

Dan vrednovanja: 14. prosinca 2024. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 04. studenog 2024. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 14. prosinca 2024. 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 izložiti prodaji nekretnine za koje se radi ovaj elaborat.

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
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23
- 6) Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, S.n.G.B. broj 01/01, 02/13, 01/18 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, 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)

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 – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: 24R0000181 od 29.10.2024. godine

Podaci o nekretnini – nekretninama

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 odnosno www.geoport.dgu.hr

Položaj – lokacija

Nekretnina se nalazi u naselju Hum.

Nekretnina se nalazi unutar povijesne jezgre naselja kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

K.č. 41/3 ZGR k.o. Hum

Izvor: <https://geoport.dgu.hr/>

Nekretnina se nalaze u jugoistočnom dijelu naselja Hum.

- sa sjeveroistočne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 42/ ZGR k.o. Hum,
- sa jugoistočne i južne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištima k.č. 41/1 ZGR i 41/2 ZGR k.o. Hum,
- sa sjeverozapadne strane sa k.č. 39/ ZGR k.o. Hum.

Zadovoljavajuća do loša.

Nekretnini se ne može pristupiti sa javnoprometne površine.

Kontakt sa javnim putem k.č. ostvaruje sa južne strane preko k.č. 41/1 ZGR, a sa istočne strane preko k.č. 42/ZGR i 41/2 ZGR k.o. Hum.

U neposrednom okruženju nekretnine sa sjeverozapadne i jugoistočne strane nalaze se izgrađena građevinska zemljišta sa zgradama site tipologije građenja kao što je i kuća na k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum.

Vrsta ulice: Ulice su niskim intenzitetom prometa.

Rubi uvjeti čestice: Utvrđeni vanjskim linijama nosivih zidova zgrade i kamenog stepeništa sa južne strane zgrade.

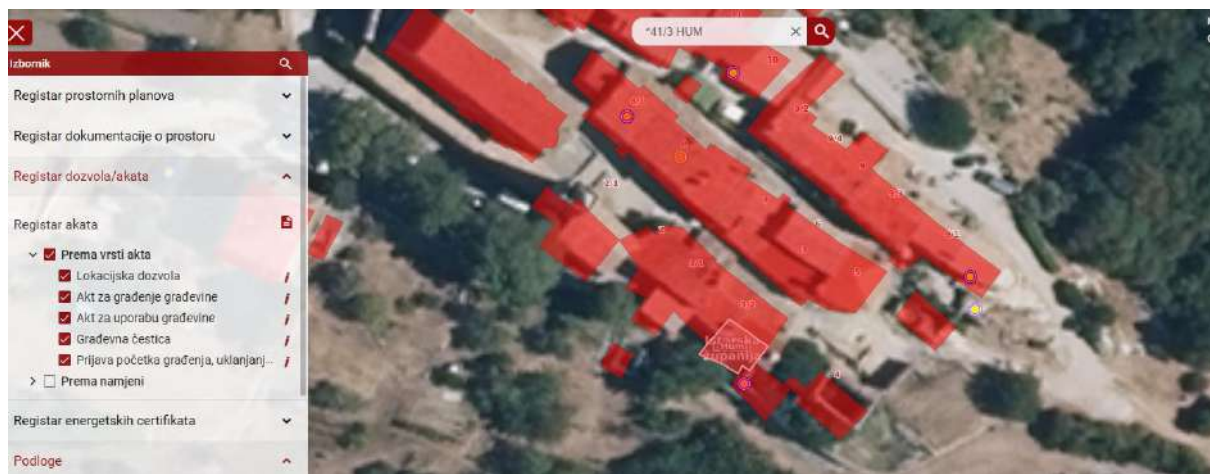
Zgrada se na dan očevida koristila kao slikarski atelje.

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

Dobar do vrlo dobar.

Zgrada na k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum uknjižena je bez zabilješke da posjeduje uporabnu dozvolu.

Uvidom u podlogu Informacijskog sustava prostornog uređenja na kojoj se evidentiraju akti izdani u sustavu eDozvole na temelju odrednica Zakona o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19., i Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19., utvrdio sam da za ovu nekretninu nije izdan akt za građenje odnosno provedbu prostornih planova.



Međutim uvidom u Digitalnu ortofoto kartu rađenu na temelju snimana iz zraka u periodu od 1950 – 1968. godine utvrdio sam da je zgrada na k.č. 41/3ZGR. k.o. Hum na istoj evidentirana.

Slijedom navedenog nesumnjivo se može zaključiti da je zgrada na k.č. 4173 ZGR. k.o. Hum, iako nema ishoduenu uporabnu dozvolu za objekte građene do 15.02.1968. godine, postojeći objekt u smislu članka 3. stavak 1. točka 23. Zakona o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19..

Upravno pravno stanje – planski status četice

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta katastarska čestica 41/3 ZGR k.o. Hum za koje se radi ovaj elaborat definirane su kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23, unutar granica građevinskih područja č. definira uvjete izgradnje na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: zbroj 150 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: zbroj 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²
2. za poluugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: zbroj 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: zbroj 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²
3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: zbroj 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: zbroj 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$

Dozvoljena iskoristivost građevne čestice (iskoristivost je umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog najvećeg broja etaža) određene je na način:

1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone Tz) ili društvene građevine iznosi:

najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **Tz**) ili društvene građevine

najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$

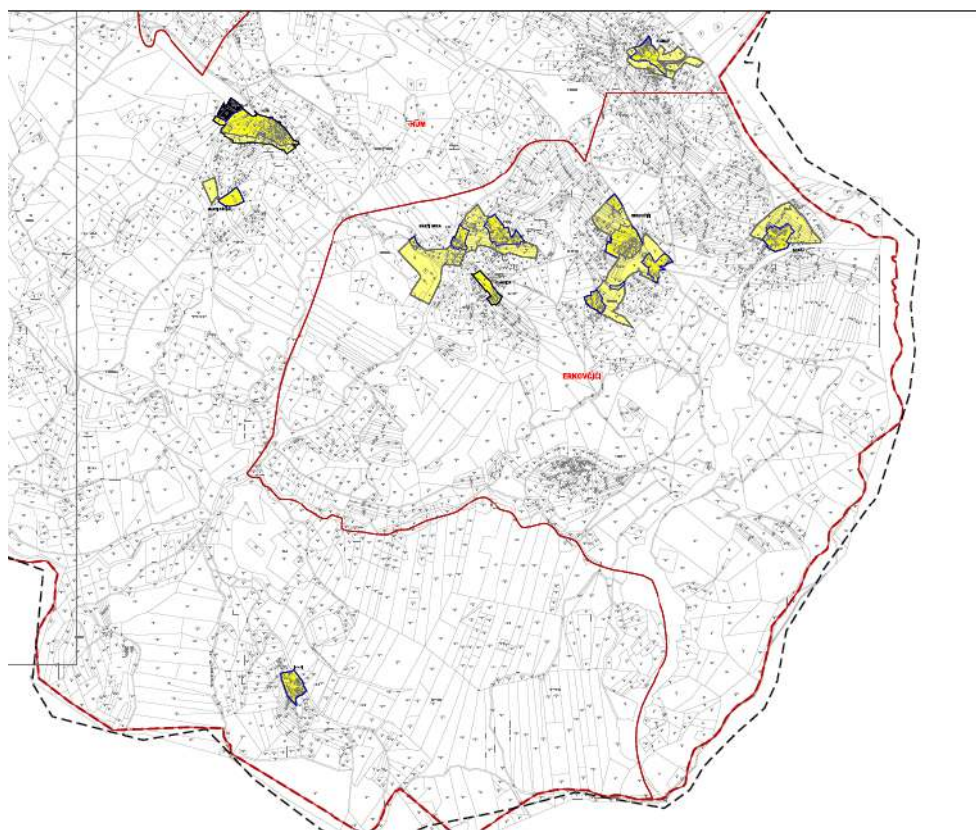
Dozvoljeni broj etaža određen je na način:

1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
2. višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
3. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (TZ), iznimno od navedenog u točki 3. ovog stavka iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
5. sportsko-rekreacijske građevine, iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
6. pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.

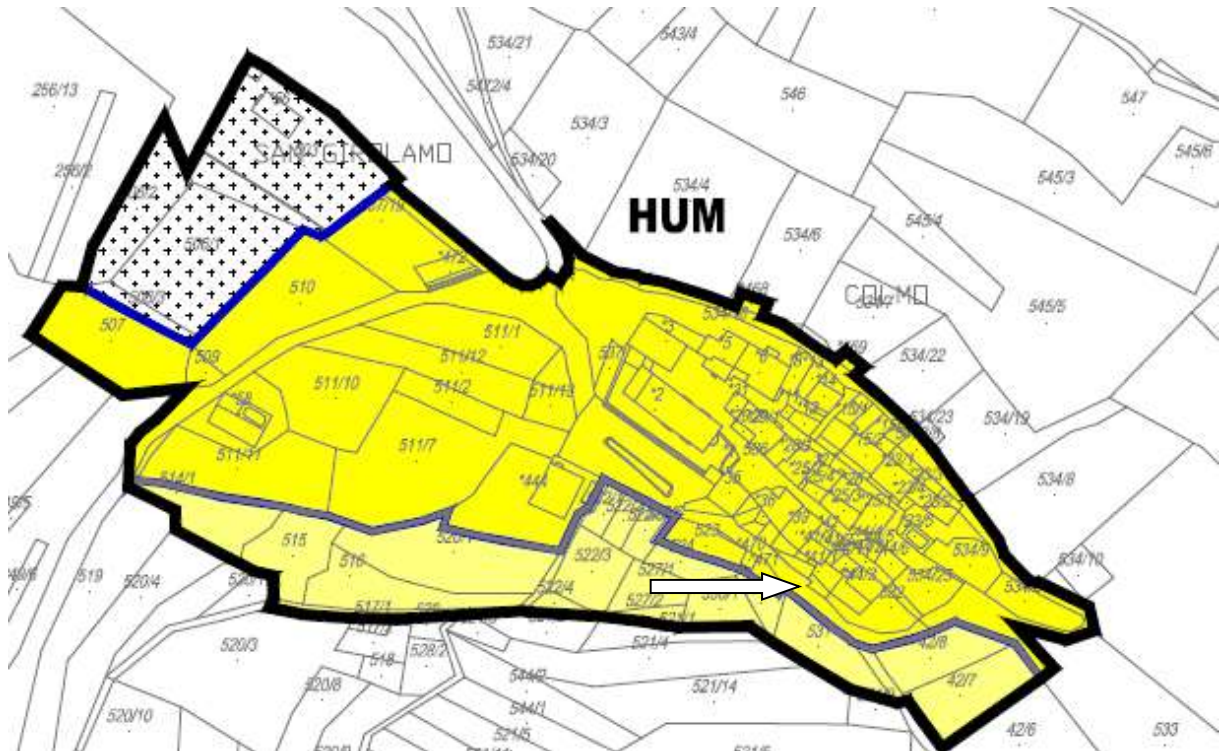
Postojeće građevine čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

Grafički dio Plana – izvod

Pregledni kartografski prikaz 4.19. Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22 i 14/23.



Detalj k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum



Legenda :

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

IZGRABENI DIO	NEIZGRABENI / UREĐENI DIO	NEIZGRABENI / NEUREĐENI DIO	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
			DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PROIZVODNE NAMJENE I2 - zanatska, I4 - poljoprivredna
			DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA GOSPODARSKE - POSLOVNE NAMJENE K - opća poslovna
			DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE TZ - turistička zona
			DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE
			GROBLJE

Opis nekretnine

K.č. 41/3 ZGR k.o. Hum

K.č. 41/3 ZGR k.o. Hum, knjižena kao kuća u površini od 44 m², upisana u zk. ul. broj 1113 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 44 m²,

Opći podaci
Grad / Općina
Katastarska općina
Naselje
Cjelina sa
Ograđeno
Oblik
Rubni uvjeti čestice

Status

Grad Buzet
Hum
Hum
/
Ne
Pravokutan – veličine cca 7,00 x 7,00 m
Utvrđeni vanjskim linijama nosivih zidova zgrade i stepenicama za pristup sagrađenih na ovoj katastarskoj čestici.
Građevinsko zemljište

Izgrađenost	Utvrđena – izgrađeno zemljište
Lokalni položaj nekretnine:	Vrlo dobar.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju nalaze se izgrađeni građevinski objekti, istih karakteristika građenja i starosti kao i objekt na predmetnoj katastarskoj čestici.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno opremljeno.
Sadašnje korištenje:	Zgrada na ovoj k.č. koristi se kao atelje.
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište I. kategorije po Pravilniku ..
Tereti	Ništa

Bilješka

Ugrađeni objekt, objekt koncipiran kao poslovni sa po jednom prostorijom na svakoj etaži, sagrađen masivnim načinom korištenjem kamena za zidanje nosivih zidova i drveta za međukatnu i kovnu konstrukciju te crijeva za pokrov.

Objekt je rekonstruiran za potrebe slikarskog ateljea na način da su sanirani vanjski zidovi zgrade, unutarnje uređenje uključivo sa instalacijama, krovište i pokrov.

Na objektu se nalazi nova stolarija.

Otvori na pročelju uokvireni su kamenim ertama. .

Komunikacija između etaža uspostavljena drvenim stubištem.

Svijetla visina prostorije prizemlja i akta iznosi 240 cm a prostorije potkrovlja 120 – 230 cm u sljemenu.

Unutrašnje uređenje prostorija

Podovi prostorija

Pod prostorije u prizemlju završno neobrađeni kamenim skrilama, a na katu i potkrovlju pod prostorija je daščani, drveni.

Plohe zidova

Plohe zidova svih prostorija završno su obrađene na način da se vide kameni obluci ziđa sa fugiranim sljubnicama.

Stropovi

Strop prostorija nisu izvedeni te se vide međukatne i krovna konstrukcija.

Stolarija

Vanstandardna drvena.

Instalacije

Zgrada ima podžbukni razvod instancija struje snage i rasvjete, saniranog razvoda vode i kanalizacije - osnovnog razvoda i kvalitete.

Sanitarna oprema

Standardna.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda riješena priključkom na kanalizaciju naselja.

Starost konstrukcije

Uslijed utvrđenja da je zgrada izgrađena prije 15.02.1968. godine, djelomično obnovljena i rekonstruirana u nekoliko zadnjih godina procjenjuje se da je starost konstrukcije objekta cca 56 g.

Komunalna opremljenost čestice

Čestica je komunalno opremljena.

Korisna površina zgrade prema izmjeri:

R. b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije
	Naziv	m ²	m	Prilog 1. Pravilnika	m ²	m ³

1.	Prizemlje Atelje	6,54 x 4,10 = 26,81	2,40	0,90	24,13	64,34
2.	Kat Atelje	26,81	2,40	0,90	24,13	64,34
3.	Potkrovlje Potkrovlje	26,81	1,20 – 2,30	0,75	20,11	46,92

Kuća ukupno: :	80,43			68,37	175,60

Energetski certifikat.

Za predmetnu zgradu naručitelj vještaku nije predao energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 39/19) i 125/19, vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Za ovu procjenu obzirom na način gradnje i starost zgrade pretpostavlja se da zgrada u pogledu energetskih svojstava (za stanje dovršenosti) ima srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada prodaje u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

Nedovršene zgrade ne podliježu energetsom certificiranju.

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Objekt skoro u cijelosti pokoriva okućnicu.

Zemljište - k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum - vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostorni plana uređenja Grada Buzeta predmetnu česticu definira sa sljedećim atributima.

K_{igmax} = za građenje na ugrađeni način za česticu površine do 200 m²: K_{ig} = 0,65 , odnosno postojeća 1,00

E_{mak} = PD + P + 1K

K_{ismax} = 1,20 odnosno postojeća 2.00

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 41/3 ZGR k.o. Hum dolazi upisana u zk. ul. 1113 za k.o. Hum 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. 41/3 ZGR k.o. Hum nema zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka za ovu česticu na dan vrednovanja nema upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 41/3 ZGR k.o. Hum dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 444 za k.o. Hum koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Ravna od blago kosa, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Čestice ne graniči sa javnim putom – putovima u naselju.

Konstrukcija ulice: Do nekretnina se dolazi preko zemljišta u vlasništvu fizičkih osoba.,

Priključci: Nekretnina ima važeće priključke na komunalnu infrastrukturu

Rubi uvjeti čestice: Nisu vidljivo označeni na terenu.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, 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 vrijednosti 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**

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 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.

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, stanove, poslovne prostore, 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, 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

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine 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). U konkretnom slučaju za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta koristiti će poredbenu metodu procjene kako je to preporučeno čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15., a za zgradu troškovnu metodu kako je to dopušteno čl. 24. stavak 5. 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 odstupa 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 članaka 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

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 - nekretninama 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 procjenjivanih nekretnina odnosno na području katastarske općine Hum i cjenovnog bloka - Hum, Forčići, Kompanj Roč itd., 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, kako slijedi:

Cijene poredbenih nekretnina:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	727/1	Hum	2 192 150	GZ	1551	28.300,00	18,25	09.05.2024.
2.	727/6	Hum	2 059 226	GZ	461	8.350,00	20,07	07.11.2023.
3.	1149/2	Hum	2 037 731	GZ	3902	80.000,00	20,50	22.08.2023.
4.	1440/2	Hum	2 054 910	GZ	673	11.000,00	16,35	08.08.2023.
					Ukupno:		75,17	
					Prosjek:		18,79	
							+/- 30%	
							13,15 - 24,43 €/m ²	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to 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 daljnje razmatranje uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	727/1	Hum	2 192 150	GZ	1551	28.300,00	18,25	09.05.2024.
2.	727/6	Hum	2 059 226	GZ	461	8.350,00	20,07	07.11.2023.
3.	1149/2	Hum	2 037 731	GZ	3902	80.000,00	20,50	22.08.2023.
4.	1440/2	Hum	2 054 910	GZ	673	11.000,00	16,35	08.08.2023.

Razmatranje:

Lokacija procjenjivanih nekretnina

1/ K.č 41/3 ZGR k.o. Hum

Cjenovni blok - Hum, Forčiči, Kompanj, Roč, Erkovčiči, Brnobići, Ročko Polje – Šuma

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Razmatranje lokacije usporedivog građevinskog zemljišta

1/ K.č. 727/1 k.o. Hum, naselje Klanac, prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Erkovčiči

Cjenovni blok - Hum, Forčiči, Kompanj, Roč, Erkovčiči, Brnobići, Ročko Polje – Šuma

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2192150
Datum pregleda	14.12.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5387922
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.10.2024
Površina u prometu	1.551,00
Vrijednost nekretnine (KN)	28.300,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	05.09.2024
Datum ugovora	
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HUM, FORČIČI, KOMPANJ, ROČ, ERKOVČIČI, BRNOBIČI, ROČKO POLJE – ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S – ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

2/ K.č. 727/6 k.o. Hum , naselje Klanac, prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Erkovčići

Cjenovni blok - Hum, Forčići , Kompanj, Roč, Erkovčići, Brnobići, Ročko Polje – Šuma

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2059226
Datum pregleda	14.12.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5161689
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2024
Površina u prometu	461,00
Vrijednost nekretnine (KN)	62.913,08
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.350,00
Datum ugovora	07.11.2023
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HUM, FORČIČI, KOMPANJ, ROČ, ERKOVČIČI, BRNOBIČI, ROČKO POLJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

3/ K.č. 1149/2 k.o. Hum , naselje Klanac, prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Erkovčići

Cjenovni blok - Hum, Forčići , Kompanj, Roč, Erkovčići, Brnobići, Ročko Polje – Šuma

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2037371
Datum pregleda		14.12.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5089357
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.02.2024
Površina u prometu		3.902,00
Vrijednost nekretnine (KN)		602.760,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		80.000,00
Datum ugovora		22.08.2023
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		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		HUM, FORČIĆI, KOMPANJ, ROČ, ERKOVČIĆI, BRNOBIĆI, ROČKO POLJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

4/ K.č. 1440/2 k.o. Hum , naselje Klanac, prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Kras

Cjenovni blok - Hum, Forčići , Kompanj, Roč, Erkovčići, Brnobići, Ročko Polje – Šuma

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2054910
Datum pregleda		14.12.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5086830
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		19.02.2024
Površina u prometu		673,00
Vrijednost nekretnine (KN)		82.879,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		11.000,00
Datum ugovora		08.08.2023
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		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		HUM, FORČIĆI, KOMPANJ, ROČ, ERKOVČIĆI, BRNOBIĆI, ROČKO POLJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode 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 tijekom 2024. 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.

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 promatranih nekretnina.

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 drugom tromjesečju 2024. godine

Ažurirano : 03.10.2024.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76999>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

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 „vrijednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenta za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14. prosinca 2024. godine.

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

Ažurirano: 03.10.. godine

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.4.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
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								

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								
123								

Procjena

1. Procjena tržišne vrijednosti k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum

K.č. 41/3 ZGR k.o. Hum, knjižena kao kuća u površini od 44 m², upisana u zk. ul. broj 1113 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 44 m²

Površina zemljišta 44 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis max. postojeća 2,00
 Napomena: Ništa.
 Procjena za Kis = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Buzet Klanac	Buzet Klanac	Buzet Erkovčići	Buzet Kras
	K.č. 41/3 ZGR	727/1	727/6	1149/2	1440/2
	K.o. Hum	Hum	Hum	Hum	Hum
1.	Datum zaključenja ugovora	09.05.2024.	07.11.2023.	22.08.2023.	08.08.2023.
3. Izvor podataka					
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	1551	461	3902	673
5.	Iznos – cijena €/m ²	18,25 €/m ²	20,07 €/m ²	20,50 €/m ²	16,35 €/m ²
6. Kategorija zemljišta					
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena	M,	M,	M,	M,
	M, pretežito S	pretežito S	pretežito S	pretežito S	pretežito S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	18,25 €/m ²	20,07 €/m ²	20,50 €/m ²	16,35 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	180,96	167,17	162,69	162,69
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih				

	nekretnina na dan 11. prosinca 2024. (Ostalo)	186,96	186,96	186,96	186,96
	Procjena kretanja - korekcija za period Q2/2024 – Q4/2024= 180,96 + 6,00 = 186,96				
11.	Faktor korekcije B/A	1,02	1,12	1,15	1,15
12.	Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja €/m ²				
		18,62 €/m²	22,48 €/m²	23,58 €/m²	18,80 €/m²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrсна i lijepi krajolik Vrlo dobra Koeficijent za preračunavanje Prosječan krajolik i pogled Koeficijent za preračunavanje	Dobra + 20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00	Dobra + 20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00	Dobra +20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00	Dobra + 20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - DA Koeficijent za preračunavanje	NE + 5,00	NE + 5,00	NE + 5,00	NE + 5,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog				

	- elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode...				
	Da – registrirano kulturno dobro	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00
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	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rudno blago Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan - izgrađen	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	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
29.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+30,00 %	+30,00 %	+30,00 %	+30,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	24,21 €/m²	29,22 €/m²	30,65 €/m²	24,44 €/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (€/m ²)		27,13 €/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
32.	Prosjek Medijan		27,13 €/m² - 26,83 -		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana	2,62	2,39	3,82	2,39
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	9,76	8,90	14,23	8,90
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	6,86	5,71	14,59	5,71

36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		8,2175		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		2,86		
37.	Dvostruka standardna devijacija		5,72		
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 jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum za Kis = 1,20 iznosi **27,13 €/m²**

Izračun tržišne vrijednosti k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum za Kis = 2,00

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

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

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 2,00$ iznosi 1,4545

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 1,20$ iznosi 1,0972

Tržišna cijena zemljišta za Kis = 1,20 iznosi $TC^{1,20} = 27,13 \text{ €/m}^2$

Tržišna cijena zemljišta za Kis = 2,00

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 27,13 \text{ €/m}^2 \times (1,4545 : 1,0972) = 27,13 \text{ €/m}^2 \times 1,3257 = \mathbf{35,97 \text{ €/m}^2}$$

Zaključak 2:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da tržišna vrijednost k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum pod uvjetom Kis = 2,00 iznosi **35,97 €/m² x 44,00 m² = 1.582,68 €**

PROCJENA ZGRADE NA K.Č. 26/ ZGR. K.O. HUM**Utvrđivanje građevinske vrijednosti zgrade**

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 99/24) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 99/24) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno navedenom dana 23.08.2024. godine. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 1.195,00 €/m² korisne površine stana.

Međutim prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan na dan 31. prosinca 2022. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) za obiteljsku kuću Tip V-A.1 (Prizemlje – kat + krovšte) navedene u iznosu od **1.841,82 €/m²** koji podatak će koristiti u daljnjoj analizi.

Stupanj uređenosti pojedinog prostora zgrade u odnosu na cijenu građenja površine stana verificirano je kroz koeficijente korisne vrijednosti površina - Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta slijedi proračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti zgrade.

1.	Godina promatranja	14. prosinca 2024. godine za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere
	Godina izgradnje kuće	Prije 15.02.1968. godine
	Rekonstrukcija	Utvrđena
3.	Prosječna starost konstrukcije objekta	Minimalno 56. i više godina
4.	Održavanje objekta	Zadovoljavajuće
5.	Cijena građenja etalona tipske građevine	1.841,82 €/m²
6.	Cijena građenja objekata građenih prije 15.06.1968. godine – kamenom, bez izolacija (- 15%)	$J_c = \mathbf{1.565,55 \text{ €/m}^2}$
7.	Jedinična cijena građenja za ovu procjenu	$J_c = \mathbf{1.565,55 \text{ €/m}^2}$

8. Održivi vijek korištenja građevine 80 – 100 godina - za ovu procjenu 100 godina
 9. Vjerojatni vijek trajanja objekta N = 100 - 150 godina,
 10. Apsolutni vijek trajanja zgrade A = 150 - 200 godina

Proračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti zgrade:

	Naziv prostorije	Obračunska površina – korisna vrijednost površina	Cijena po jedinici korisne vrijednosti površine	Nova građevna vrijednost
		m ²	€	Ng (€)
1		3	4	5 (3 x 4)

1. Zgrada 68,93 1.565,55 €/m² 107.913,36 €

Ukupno: 107.913,36 €

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos Gradu Buzetu za sufinanciranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Buzeta udio pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata za naselje Hum iznosi 5,31 €/m² (40,0 kn/m³ primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK), bruto zapremine objekta

Obračun komunalnog doprinosa:

Volumen objekta.. cca .. 175,60 x 1,35 = cca 237,00 m³

m³ 237,00 a = 5,31 €/m³ 1.258,47 €

Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva („Narodne novine“ 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17 i 66/19), ukinut je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona financiranju vodnog gospodarstva („Narodne novine“, broj 36/24 od 25.03.2024. godine.

Komunalni priključci građevine – a

NN priključak

Zgrada je u vrijeme očevida imala trajni priključak angažirane snage struje od 5,70 kW

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu.

5,70 kW a = 238,90 €/kW 1.361,73 €

Vodoopskrbni priključak

Zgrada - kuća je u vrijeme očevid imala trajni vodoopskrbni priključak.

Prema cjeniku koji uključuje naknadu i troškove priključenja (brojila) od 200,00 €, izradu vodoopskrbnog šahta od cca 250,00 € i izradu vodoopskrbnog priključka do kuće od cca 300,00 €, cijena vodoopskrbnog priključka iznosi:

Vodoopskrbni priključak = 750,00 € + PDV = 937,50 €

Kanalizacijski priključak

Zgrada - kuća je u vrijeme očevid imala trajni kanalizacijski priključak.

Prema cjeniku koji uključuje naknadu i troškove priključenja od 200,00 €, izradu kanalizacijskog šahta od cca 250,00 € i izradu kanalizacijskog priključka do kuće od cca 300,00 €, cijena kanalizacijskog priključka iznosi:

Kanalizacijski priključak = 750,00 € + PDV = 937,50 €

TK priključak

Zgrada nema TK priključak.

TK priključak - Ø. linija 0,00 €

Komunalni priključci**3.236,73 €****Preteći troškovi****Izrada tehničke dokumentacije, nadzor, konzalting**

Izrada tehničke dokumentacije (2,50 %) , nadzor (1,80%) i konzalting (1,00)% za ovakve građevine iznosi cca 5,30 % građevinske vrijednosti objekta bez umanjjenja.

Ngv = **107.913,36 €**

Td = Ng x 0,053 =

5.719,41 €**Izračun umanjjenja vrijednosti zbog starosti objekta**

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 79/14), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotreblјivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra upotreblјivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna upotreblјivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporablјivost ograničeno dana/ osigurana	-umjerena lokacija -mala potražnja za vrstom objekta -bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena upotreblјivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporablјivost kratkoročno dana/ osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -nedovoljna prostorna organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna upotreblјivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije za zgradu :

A	1	2,50
C	1	
B	2-3	
Odabir – najnepovoljniji kriteriji		

Izračun sadašnje vrijednost građevine:

1.	Godina izgradnje -	Prije 1968. godine i ranije
	Godina rekonstrukcije	Nije utvrđena
	Starost konstrukcije objekta - G – preračunato	56 i više godina
2.	Očekivani vijek korištenja OVK	
	Prilog 9. Pravilnika	100 godina
2.1.	Odbitak održivog vijeka korištenja OVK ¹ (Prilog 10.	
	Pravilnika = 0,00 % x OVK ¹ =	0,00 godina
	Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK ¹	100,00 godina
3.	Preostali vijek korištenja OVK ¹ – G =	44,00 godina
4.	Relativan starost Rs = G/OVK ¹ = 56 / 100	56,00 %
5.	FK matrica = 2,50	
6.	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja u %	
	Prilog 10. = 49,80 %	
	OOVK = 49,80 % X OVK ¹ = 0,4980 x 100 =	49,80 godine
7.	Zamjenska starost objekta	
	OVK ¹ – OOVK = 100 – 49,80 =	50,20 godina
8.	Linearni otpis zbog starosti i trošnosti	
	(50,20 / 100) x 100 =	50,20 %
9.	Sadašnje vrijednost građevine	
	Svg = Ngv x (1 - 0,5020) =	
9.1.	Za kuću – zgradu	
	= 107.913,36 € x 0,4980 =	53.740,85 €

Umanjene vrijednosti objekta zbog šteta

Tijekom očevida nisu uočeni nedostaci i štete (oštećenje zidova, stolarije, krovišta i pokrova itd.) koji bi utjecali na vrijednost procjenjivana zgrade (stambenog i gospodarskog dijela) a da nisu obuhvaćeni umanjnjem zbog neizgrađenosti, starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu (50,20 %).

Procjena sanacije nedostataka i šteta: 0,00 €

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Usporedbom uknjiženog stanja i zatečenog stanja zgrade na licu mjesta može se zaključiti da je zgrada zakonita

Troškovi ozakonjenja 0,00 € .

Troška gradnje vanjskih objekata u okućnici

U okućnici objekata nema izgrađenih objekata koji bi imali utjecaja na građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Vanjski objekti

0,00 €

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine i vanjskog uređenja:

1.	Zgrada – građevina		53.740,85 €
2.	Komunalni doprinos	+	1.258,47 €
3.	Vodni doprinos	+	-
4.	Komunalni priključci	+	3.236,73 €
5.	Tehnička dokumentacija	+	5.719,41 €
6.	Vanjsko uređenje	+	0,00 €
7.	Nedostaci i štete	-	0,00 €
8.	Legalizacija – uknjižba	-	0,00 €

Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:

63.955,46 €

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

Tržište kućama ovakvih karakteristika na području k.o. Hum i samog naselja Hum je trenutno niske aktivnosti.

Na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> postoji mali broj podatka o realiziranim kupovinama, a evidentirane kupovine zgrada ne odražavaju tržišne uvjete te su stoga neupotrebljivi za ovu procjenu.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

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 uključnje Hrvatske europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio tijekom 2024. godine.

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina, pogotovu o priobalju a posebno u Istri.

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.

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

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Kako još ne postoji uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a iz evidentiranih kupovina na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> nije moguće na zadovoljavajući način izračunati traženi koeficijent, izračunu koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržištu pristupio sam analizom kupovina poslovnih prostora na području Grada Buzeta kojem naselje gravitira i teritorijalno kao JLS- u i pripada.

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

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama poslovnih prostora na području Buzeta kako slijedi:

Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene 14. prosinca 2024. godine je ... **186,96**

Korekcija za period Q2/2024 – Q4/2024= 180,96 + 6,00 = **186,96**

Podaci o kupovinama poslovnih prostora na području Grada Buzeta, kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 859 065	Poslovni prostor	45,97	50 000	1 092	02.03.2023.
2.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 812 515	Poslovni prostor	22,50	20 000	889	16.02.2022.
3.	940/1	Buzet – Stari grad	1 628 635	Poslovni prostor	58,62	67 000	1 143	22.03.2022.
4.	1443/1	Buzet – Stari grad	1 534 172	Poslovni prostor	40,00	50 000	1 250	25.10.2021.
							4.374,00	
						Prosjek	1.093,50	
							+/-30%	
							765,45 do 1.421,55 €/m ²	

Međuvremensko izjednačenje cijena promatranih kupovina p. prostora u Buzetu:

Re.	Broj	Katastarska	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Bazni	Međuvreme

br.	katastar. čestice	općina			u prometu		indeks na dan vrednovanja	nski izjednačena cijena
					m ²	€/m ²	186,96	(datum)
1.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 859 065	Poslovni prostor	45,97	50 000		1.323,83
2.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 812 515	Poslovni prostor	22,50	20 000		1.256,10
3.	940/1	Buzet – Stari grad	1 628 635	Poslovni prostor	58,62	67 000		1.615,00
4.	1443/1	Buzet – Stari grad	1 534 172	Poslovni prostor	40,00	50 000		1.879,07
							Ukupno:	6.074,00
							Prosjek	1.518,50
								+/-30%
								1.062,95 do 1.974,05 €/m ²

Dakle, iz poznatih podataka:

1. Da su troškovi građenja prema podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 99/24) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. 1.195,00 €/m² korisne površine na što treba dodati toga cca 10 -15 % na račun zemljišta, komunalnih priključaka i taksi, proizlazi da je cijena građenja cca 1.344,38 €/m²
2. Da je prema izvršenoj analizi proizlazi da bi prosječna evidentirana prodajna cijena poslovnih prostora na dan izrade vještva bila 1.518,50 €/m²
3. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (1.518,50 €/m²: 1334,38 €/m²) koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za stambene prostore cca **1,13798 – zaokruženo 1,14**

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Izračunati koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu zbog posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine prema nekretninama u Buzetu potrebno je korigirati za :

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Zadovoljavajuće	+ 0,00 %
2.	Stanje dovršenosti	Obuhvaćeno procjenom	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Obuhvaćeno procjenom	+ 0,00 %
4.	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	+ 0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	+ 0,00 %
6.	Lokacija	Različita	- 10,00 %
7.	Zaštita	Pod zaštitom	+10,00 %
8.	Komunalna infrastruktura	Prema mjesnim prilikama – ista	0,00 %
9.	Namjena (Poslovna)	Poslovna	0,00 %
Ukupno odstupanje:			+ 0,00 %

Slijedom iznesenog koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu izračunat u ranijem dijelu ovog elaborata prema kupovinama poslovnih prostora u Buzetu umanjujem kako slijedi: $1,14 \times (1 - 0,00) = 1,14$
 Zaključno, dakle koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za predmetnu nekretninu **iznosi 1,14**

Tržišna vrijednost zgrade

Tržišna vrijednost građevine, komunalnih priključaka i radova prema izrazu $Tv = Gv \times Tk$ za procjenjivane nekretnine iznosi kako slijedi:

Gv	Tk	Tv građevine - posebnog dijela
€		€

1.	Kuća Hum, komunalni priključci i radova	63.955,46 €	1,14	72.909,22 €

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 41/3 ZGR k.o. Hum

Redni broj	Nekretnina - posebni dio	Tržna vrijednost građevine - zgrade, komunalnih priključaka i radova	Tržna vrijednost okućnice	Tržna vrijednost nekretnine
		€	€	€
1.	K.č. 41/3 ZGR			
1.1.	Kuća	72.909,22 €	1.582,68 €	74.491,90 €

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 41/3 ZGR. k.o. HUM (zaokružena vrijednost) : 74.000,00 €

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 sljedeći 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 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 procjenjivanih nekretnina u odnosu na zatečeno na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istih.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine/a 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 procjenjivanih nekretnina.

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 na nekretninom – nekretninama .

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

Predmeti procjene nalaze se na području niske tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnina može očekivati 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:

- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1113 za k.o. Hum
- Izvod iz Prijepisa posjedovnog lista broj 444 za k.o. Hum
- Kopija katastarskog plana za k.č. 44/3 ZGR k.o. Hum
- Zadatak vještaku

Buzet, 15. prosinca 2024. 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: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2024-10-04-16

Poslovni broj: 2024-12-10-16

FOTO ELABORAT

K.Č. 41/3 ZGR K.O. HUM

Buzet, 04. studenog 2024. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet, Hum
	Pogled na sjeveroistočno pročelje zgrade na k.č. 26 / ZGR k.o. Hum



2.	Slika 2. Prizemlje – atelje



3.	Slika 3. Kat kuće



4.	Slika 4. Ulaz u suteran zgrade na k.č. 26/ZGR k.o. Hum



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Hum , 03. travnja 2023. godine	List 3 (3)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.12.2024. 09:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302139, HUM

Broj ZK uložka: 1113

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1183/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 41/3 ZGR (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	41/3 ZGR	KUĆA			44	
		UKUPNO:			44	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.12.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.04.2023. 09:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HUM (Mbr. 302139)

Posjedovni list: 444

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD BUZET, II ISTARSKE BRIGADE 11, BUZET	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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		13/2	ZA KRIŽIČA	1629	10		
			ORANICA	1629			
*		26	HUM	60	7		
			KUČA, HUM	60			
*		27	HUM	48	7		
			KUČA, HUM	48			
*		35	HUM	91	7		
			KUČA, HUM	91			
*		41/2	HUM	16	7		
			DVORIŠTE	16			
*		41/3	HUM	44	7		
			KUČA, HUM	44			
		42/8	ZA KRIŽIČA	405	10		
			LIVADA	405			
*		53/1	ŠKRINJARI	162	7		
			KUČA, ŠKRINJARI	162			
*		53/6	ŠKRINJARI	47	7		
			ŠTALA	47			
*		171	PEČINE	63	7		
			RUŠEVINE	63			
*		189	MIKCI	50	7		
			RUŠEVINE	50			
		257/19	ZA KRIŽIČA	780	10		
			ŠUMA	780			
*		285	KOTLI	54	1		
			MLIN	54			



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. HUM
k.č.br.: *41/3

Stanje na dan: 04.12.2024.

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



