



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

*Razmatranje prijedloga i donošenje  
Odluke o prodaji nekretnine k.č. 5255 k.o. Roč*

*Izvojestitelji:*

*Anica Milković Grbac dipl.inž.arh., pročelnica Upravnog odjela za  
gospodarenje prostorom Grada Buzeta*

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



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD BUZET**  
**Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/22-01/61  
URBROJ: 2163-3-03/01-22-3  
Buzet, 6. lipnja 2022.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA**

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

Molimo Naslov da razmotri i donese na Gradskom Vijeću Odluku o prodaji nekretnine kojom će se raspisati prodaja nekretnine k.č. 5255 k.o. Roč u vlasništvu Grada Buzeta 3/4 dijela; obzirom procjena za istu 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 nekretnine kako bi se realizirala prodaja iste, a po donošenju Odluke spreman je objaviti natječaj za prodaju nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda.

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

**GRADONAČELNIK**  
Damir Kajin

Privitak:

- Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke



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

KLASA: 940-01/22-01/61  
URBROJ: 2163-3-04/01-22-2  
Buzet, 6. lipnja 2022.

**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 obzirom 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 nekretnine kako bi se realizirala prodaja iste, a po donošenju Odluke spreman je objaviti natječaj za prodaju nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda.

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

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

Privitak:

- Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke.

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 i 152/14), 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 \_\_\_\_\_ 2022., donosi slijedeću

## ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINA

### Članak 1.

Grad Buzet pristupa prodaji putem natjecanja slijedećih nekretnina:

#### 1. K.O. BUZET

- 1.1.  $\frac{3}{4}$  dijelova k.č. 5255 k.o. Roč, pašnjak, ukupne površine 12.251 m<sup>2</sup>, u naravi zemljište u zoni proizvodne namjene solarne elektrane, početna cijena ove nekretnine iznosi **490.000,00 kn.**

### 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.

### Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu dan nakon objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“..

KLASA: 940-01/22-01/61  
URBROJ: 2163-3-04/01-22-3  
Buzet, \_\_\_\_\_ 2022.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA  
PREDSJEDNIK  
Davor Prodan

# **O B R A Z L O Ž E N J E**

## **PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA**

Ova Odluka predlaže se i donosi 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 i 152/14), 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 gospodarenju nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta", broj 8/09, 5/12 i 4/20).

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

Temeljem dobivene procjene od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž.građ. procjembenim elaboratima od 6. lipnja 2022. godine, Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Odluke o gospodarenju 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 iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od 176.083,39 kn koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini valjalo je učiniti navedeno.

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

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



**RI-STREAM j.d.o.o.**  
OIB 51298998580  
Vukovarska 41  
51000 Rijeka  
+385 95 905 1603  
e-mail: ured@ri-stream.hr

**GRAD BUZET**  
II Istarske brigade 11  
52420 BUZET  
Upravni odjel za gospodarenje  
prostorom  
Pročelnica  
Gđa. Anica Milović Grbac d.i.a.

Rijeka, 01.lipanj 2022.

**PREDMET: SOLARNI PARK-DRENOVCI**

Poštovana,

U svezi pripema za izgradnju SOALRNOG PARKA- DENOVCII, snage 1.5MW, tvrtka RI-STREAM j.d.o.o. Rijeka je ishodila LOKACIJSKU INFORMACIJU, Klasa: 350-05/22-10/000474, Urbroj: 2163-18-0/3-22-0003, od 08.travnja 2022 godine. U skladu s Prostornim planom Istarske Županije i Prostornim planom uređenja Grada Buzeta, određena je zona I3, i dozvoljena je izgradnja sunčane elektrane -parka instalirane snage do 10 MW.

Uvidom u Zemljišnoknjižni odjel u Buzetu ZK uložak 1490, na kat.čest. 5255, k.o. Roč površine 12.251,00 m<sup>2</sup>, Grad Buzet je suvlasnik 3/4, a Greblo Regacina Angela je suvlasnik 1/4.

Potrebno je da Grad Buzet izradi PARCELACIONI ELABORAT, radi formiranja dviju katastarskih cestica. Na način da Grad Buzet bude vlasnik katastarske čestice površine 9.188,00 m<sup>2</sup> a Greblo rRegacina Angela vlasnik katastarske čestice površine 3.063,00 m<sup>2</sup>.

Provedbom Parcelacionog elaborata u katastar Republike Hrvatske, Državne geodetske uprave, Ispostava Buzet, grada Buzet može raspisati natječaj za kupoprodaju predmetnog zemljišta.

Tvrtke SOLVIS d.o.o. Varaždin i SOLTECH d.o.o. Zagreb, su poslovni subjekti sa kojima surađujemo prema Ugovorima o poslovno-tehničkoj suradnji, iskazali su inters za realizaciju planirane izgradnje.

Stručni suradnik

Joisp Dedić dipl.ing.stroj.

Stručni suradnik

Slobodan Petrović dipl.ing.arh.



**SLOBODAN PETROVIĆ**  
dipl.ing.arh.  
OVLAŠTENI ARHITEKT  
A 1772/1

RI-STRIM j.d.o.o.  
Vukovarska 41,  
51000 Rijeka

Rijeka 06.06.2022.

GRAD BUZET  
II Istarske brigade 11  
52420 BUZET  
Gradonačelnik  
Gosp. Damir Kajin

Pismo namjere:

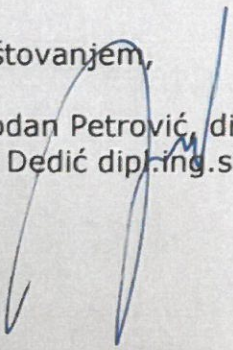
**PROJEKT SOLARNOG PARKA - DRENOVCI**

Poštovani,

Vezano uz naše pismo namjere od 1. lipnja 2022. godine za kupnju zemljišta za izgradnju solarne elektrane u zoni proizvodne namjene Drenovci, suglasni smo i za opciju otkupa zemljišta na način da otkupimo suvlasnički udio u k.č. 5255 k.o. Roč u vlasništvu Grada Buzeta, te da po kupnji sa suvlasnicom izvršimo razvrgnuće suvlasničke zajednice.

S poštovanjem,

Slobodan Petrović, dipl.ing.arhitekture  
Josip Dedić dipl.ing.strojarstva



**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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto: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 NEKRETNINE**

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

1. **3 / 4 dijela k. č. 5255 k.o. Roč**, knjižena kao pašnjak u površini od 12 251 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 1490 za k.o. Roč, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 438 za k.o. Roč također kao pašnjak – na Drenovci u površini od 12 251 m<sup>2</sup>,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti procjenjivanog dijela nekretnine na dan 07. lipnja 2022. 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 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 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 07. lipnja 2022. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost i zemljišta,
- 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** procjenjivanog dijela nekretnine prema stanju nekretnine na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 07. lipnja 2022. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. **3 / 4 dijela k. č. 5255 k.o. Roč**, knjižena kao pašnjak u površini od 12 251 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 1490 za k.o. Roč , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 438 za k.o. Roč također kao pašnjak – na Drenovci u površini od 12 251 m<sup>2</sup>. **484.000,00 kn**

	Lokacija nekretnine		
A.	Županija	Istarska	
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet/ Roč	
A.2.	Naselje	Drenovci	
A.3.	Predmet procjene	3 / 4 dijela k. č. 5255 k.o. Roč	/ 9.188,25 m <sup>2</sup> /
B.	Kat. općina i zk. ul	Roč, zk. ul. 1490	
B.1.	Vlasnik	GRAD BUZET U 3 / 4 DIJELA	
B.2.	Posjednik	Greblo Regancin Angla, pok. Antona, Trs, Via Udine 30	
B.3.	Nekretnina		
C.	Pravni status		
-	K.č. 5255 k.o. Roč	Većim dijelom građevinsko zemljište proizvodne - I3 namjene , manjim dijelom šuma gospodarske namjene – oznake Š1	
C.1.	Cjelina sa	-	
			<b>UKUPNO: 484.000,00 kn</b>

**484.000,00 kn i/ili 64.338,41 €**  
**52,68 kn/m<sup>2</sup> ili 7,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnina dana 07. lipnja 2022. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,52272200 kn**.

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

S poštovanjem.

**Buzet: 07. lipnja 2022. godine**

**ANTE  
BANDIĆ**

Digitalno potpisao:  
ANTE BANDIĆ  
Datum: 2022.06.07  
21:01:47 +02'00'

**Izradio:**

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