



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

*Razmatranje prijedloga i donošenje  
Odluke o kupnji nekretnina k.č. 1420 i k.č. 1421,  
obje u k.o. Buzet – Stari grad*

*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  
Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/26-01/9  
URBROJ: 2163-3-04/01-26-3  
Buzet, 29. travnja 2025.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA  
- ovdje -**

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

Poštovani,

U privitku vam dostavljamo na razmatranje i donošenje Odluku o kupnji 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 kupnji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborati procjene vrijednosti nekretnina,



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

KLASA: 940-01/26-01/9  
URBROJ: 2163-3-04/01-26-2  
Buzet, 29. travnja 2026.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA**  
**- ovdje -**

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

Molimo Naslov da razmotri i prosljedi Gradskom vijeću Grada Buzeta na donošenje Odluku kojom će se omogućiti kupnja 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 predložena Odluka o kupnji nekretnina.

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.

Privitak:

- Prijedlog Odluke o kupnji 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 \_\_. svibnja 2026., donosi slijedeću

## **ODLUKU O KUPNJI NEKRETNINA**

### **Članak 1.**

Grad Buzet pristupa kupnji slijedećih nekretnina:

#### **1. K.O. BUZET – STARI GRAD**

Katastarska čestica broj: 1420, Klančić, pašnjak, površine 4.714 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.broj: 3549; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **108.000,00 eura**, Katastarska čestica broj: 1421, Klančić, livada, površine 6.774 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.broj: 3512; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **190.000,00 eura**.

### **Članak 2.**

Nekretnine navedene u članku 1. kupuju se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta, radi rješavanja zemljišta za gradnju nove zgrade Srednje škole u Buzetu.

### **Članak 3.**

Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje prostorom da izvrši kupnju u skladu sa odredbama gore citiranih Odluka.

### **Članak 4.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 943-01/26-01/9  
URBROJ: 2106/01-01/01-26-  
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

Pravna osnova za donošenje ovog akta je članak 35. stavak 2. i članak 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), članak 48. stavak 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), te članak 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21. i 10/21) i članak 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

S obzirom na to da se ukazala potreba rješavanja zemljišta za gradnju nove zgrade Srednje škole u Buzetu, kao najpovoljnija lokacija proizašla je lokacija iza vrtića i iznad novog trgovačkog centra. Predstavnici Grada su razgovarali s vlasnikom koji je pristao na prodaju nekretnina za zemljište u predjelu ispod Naselja Goričice prema Maloj Hubi, a radi se o nekretninama označenim kao k.č. 1420 i 1421, k.o. Buzet – Stari Grad u njihovom vlasništvu. Prodaja predmetnog zemljišta uvjetovana je od strane prodavatelja prethodnom kupnjom putem javnog natječaja od Grada Buzeta odgovarajućeg gradskog zemljišta podjednake vrijednosti i lokacije.

Sredstva planirana za realizaciju predložene odluke predložena su za planiranje u I. izmjenama Proračunu Grada Buzeta za 2026. godinu koje se donose na istoj sjednici Gradskog vijeća.

Sukladno gore navedenom Grad Buzet, odnosno resorni Odjel je naručilo procjenu nekretnina od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. koji je iste napravio dana 17. studenog 2025. godine i sukladno istoj planirao rashode za otkup predmetnog zemljišta.

S obzirom na dobivenu procjenu, 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 ili stjecanju 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“, uputio je predmetnu odluku na donošenje Gradskom Vijeću. S obzirom da iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od **38.300,32 €** (koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini) predlaže se Gradskom vijeću kao ovlaštenom donošenje predmetne odluke.

## 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 područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina  
Goričica 4  
52 420 Buzet  
Mob: 098 652 918  
E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
**Ovlaštenje:** Rješenje  
Klasa: UP/I<sup>P</sup>- 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:** KATASTARSKA ČESTICA 1420 K.O. BUZET – STARI GRAD  
U OBUHVATU UPU – A GRADA BUZETA

**LOKACIJA:** BUZET, PREDIO NASELJA GORIČICA ( KLANČIĆ )

**ELABORAT BROJ:** 2025-11-17 -01

**SVRHA ELABORATA:** FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE ( OTKUPA )



**PROCJEMBENI ELABORAT  
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
K.Č. 1420 K.O. BUZET – STARI GRAD**

U Buzetu, 17. studenog 2025. godine

**ANTE  
BANDIĆ**

Digitalno potpisao:  
ANTE BANDIĆ  
Datum: 2025.11.17  
09:08:57 +01'00'

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 <sup>o</sup> - 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 nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 10.
16.	Razvojni potencijal	str. 11.
17.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
18.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
19.	Opis nekretnine	str. 17.
20.	Opis k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad	str. 17.
21.	Atributi - Položaj, učinci i topografija nekretnine/a	str. 18.
22.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
23.	Porezno stanje nekretnine	str. 18.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 19.
25.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 20.
26.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 20.
27.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
28.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 21.
29.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
30.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
31.	Indeks cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2025. godine	str. 24.
32.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
33.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
34.	Procjena	str. 26.
35.	Procjena k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad	str. 26.
36.	Tržišna vrijednost k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad	str. 37.
37.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 37.
38.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 37.
39.	Prilozi	str. 38.
40.	Foto elaborat zemljišta	str. 39.
41.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 3549 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 43.
42.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad	str. 44.
43.	Skica površina zemljišta po prostorno planskoj namjeni	str. 45.
44.	Zadatak vještaku	str. 46.

**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](mailto: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 BUZET – STARI GRAD**

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 25R0000109 od 11. studenog 2025. 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. k.č. 1420 upisana u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>

te iznosim mišljenje o njejoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida i vrijednostima na dan vrednovanja 17. studenog 2025. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 17. studenog 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 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 12. studenog 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 procjenjivane nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida i vrijednostima na dan vrednovanja 17. studenog 2025. godine, procijenjeno za potrebe otkupa iznosi:

1. k.č. 1420 upisana u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup> **108.000,00 €**

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet, Goričica
A.3.	Predmet procjene	Katastarska čestica 1420 k.o. Buzet – Stari grad
B.	Kat. Općina i zk. ul. U prometu	Buzet - Stari grad , zk. ul. 3549 K.č. 1420 – površine 4714 m <sup>2</sup>
B.1.	Vlasnik	KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA
B.2.	Posjednik	KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA
B.3.	Nekretnina/e	
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište prostorno planske namjene – cesta i javni park
C.1.	Cjelina sa	-
		<b>UKUPNO: 108.000,00 €</b>

**108.000,00 €**

#### Napomena

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

S poštovanjem.

**U Buzetu, 17. studenog 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<sup>o</sup>- 710-03/24-01/906  
Urbroj: 514-03-04/02-25-05  
od 19. ožujka 2025. godine.



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

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

Zagreb, 19. ožujka 2025.

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

**RJEŠENJE**

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

**Obrazloženje**

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

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

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



514|UPI710032401906|5

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401906|5

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

Goričica 4  
 52 420 Buzet  
 Mob: 098 652 91  
 E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Ovlaštenje: Rješenje**

Klasa: UP/I<sup>o</sup>- 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, 17. studenog 2025. godine

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

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 25R0000109 od 18.01.2024. 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. 1420 upisana u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>

prema njenom 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 i mišljenja.

**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 njenom 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 ( Klančić)	-
5.	Ulica i kbr. Buzet	-
6.	Općinski sud Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel Buzet	-
8.	Zk. uložak 3549	-
9.	Katastarska općina Buzet – Stari grad	-
10.	Identifikacija K.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad	-
11.	Dan vrednovanja 17.11.2025. godine	-
12.	Dan kakvoće 12.11.2005. godine	-

**Dan vrednovanja: 17. studenog 2025. godine**

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

**Dan kakvoće: 12. studenog 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 procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja kupoprodajne cijene u predstojećem pokušaju Grada Buzeta da od vlasnika kupi katastarsku česticu 1420 k.o. Buzet – Stari grada u cijelosti.

**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) 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](http://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: 25R0000109 od 11. studenog 2025. godine

**Podaci o nekretnini**



**Povezanost**

Zadovoljavajuća

Zemljište se nalazi uz neasfaltiranu prometnicu širine za odvijanje jednosmjernog prometa sa kojom graniči cijelom svojom sjeverozapadnog granicom.

**Vrsta izgradnje u okruženju**

U neposrednom okruženju k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad sa zapadne strane zračne udaljenosti cca 10 m od jugozapadne granice čestice nalazi se obiteljska kuća na k.č. 1133/3 k.o. Buzet – Stari grad.

**Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti**

Vrsta ulice: Nerazvrstana cesta – put sa zemljanim zastorom.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad nisu označeni niti vidljivi na terenu.

**Sadašnje korištenje**

Nekretnina je zatečena kao neodržavani pašnjak sa rijetkim stablima crnogorice.

**Najamno stanje**

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

**Razvojni potencijal**

Ograničen u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećih prostorno - planskih dokumenata.

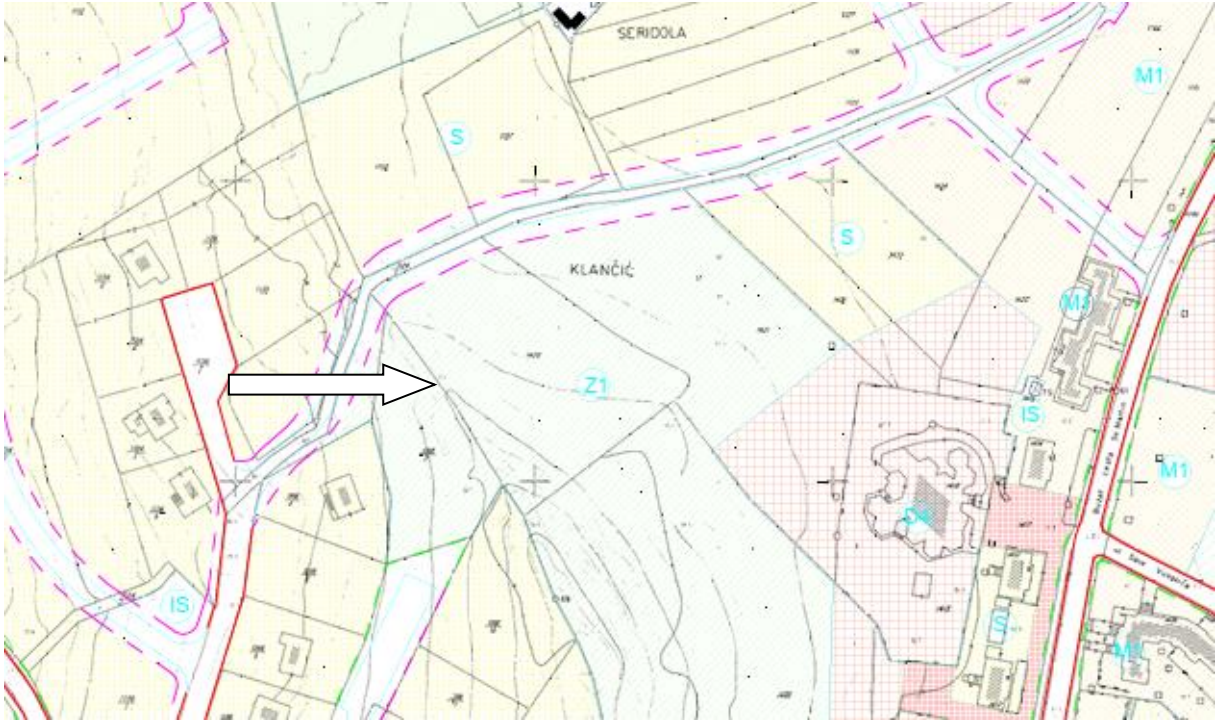
Izgradnja na prometnoj čestici moguća je samo u sjeverozapadnom dijelu površine cca 193 m<sup>2</sup> unutar infrastrukturnog koridora planirane ceste dok se na preostalom dijelu čestice prostorno- planske namjena ( Z1) javni park smiju graditi vrtno sjenice, nadstrešnice, spremnici za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, pješačke staze, spomen obilježja, kiosci i druge građevine gotove konstrukcije do 15 m<sup>2</sup> u skladu s tipskim projektom, dječja igrališta i sanitarni čvor sa ili bez pročišćivača visine do 3,5 m i bruto površine do 15 m<sup>2</sup>.

**Upravno pravno stanje – planski status čestice**

Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta – II Izmjene i dopune ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01 i 02/08 ), katastarska čestica 1420 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao javna prometna površina – cesta u površini od 193 m<sup>2</sup> i kao javni park u površini od 4474 m<sup>2</sup>













Izvod iz kartografskog prikaza 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):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):	
"Službene novine" Grada Buzeta broj 10/04	"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
	UPRAVNA
	SOCIJALNA
	ZDRAVSTVENA
	PREDŠKOLSKA
	ŠKOLSKA
	KULTURA
	VJERSKA

	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNI PARK
	IGRALIŠTE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	GROBLJE
	JAVNE PROMETNE POVRŠINE
	GLAVNI GRADSKI TRG I PJEŠAČKI MOST
	GLAVNA PJEŠAČKA VEZA ZA STARI GRAD - eskalator/uspinjača
	JAVNI PARKING
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	POTOK

Izvod iz Odluke o dnošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01 i 02/08 ).

1.17.

(1) Zone javnih zelenih površina raščlanjuju se na zone javnih parkova i zone igrališta.

(2) U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

(3) U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište, pod uvjetom da njegova ukupna površina ne bude veća od 1000m<sup>2</sup>.

1.18.

Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

1.19.

(1) Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoredi i ostale hortikulturno obrađene površine mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

(2) U svim Planom određenim zonama zelenih površina, kao i zelenim površinama koje će se uređivati u zonama drugih namjena, moguće je graditi skloništa i druge objekte za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara.

## 1.21.

(1) Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih, servisnih i pješačkih prometnica.

(2) Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana, koja se smatra shematskom, određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Oznaka tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena. U postupku izdavanja dozvola za javnu prometnu površinu utvrdit će se konačni oblik i veličina građevne čestice za tu javnu prometnu površinu, pri čemu oni mogu i odstupiti od planiranog koridora rezervacije prostora prikazanog u grafičkom dijelu Plana.

(3) Do izdavanja dozvola za javne prometne površine druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju javne prometne površine. Po izdavanju dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do granica građevne (katastarske) čestice javne prometne površine.

## 6.1.

(1) Javne zelene površine uređuju se kao:

- javni parkovi,
- igrališta,
- uređene zatravljene površine i drvoredi,
- dio vizualnog identiteta povijesne jezgre Buzeta kao registriranog spomenika kulturne baštine, te kao protuerozijske i ekološke u zonama zaštitnog zelenila,
- ostale hortikulturno obrađene površine.

(2) U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

(3) U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište.

(4) Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

**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:

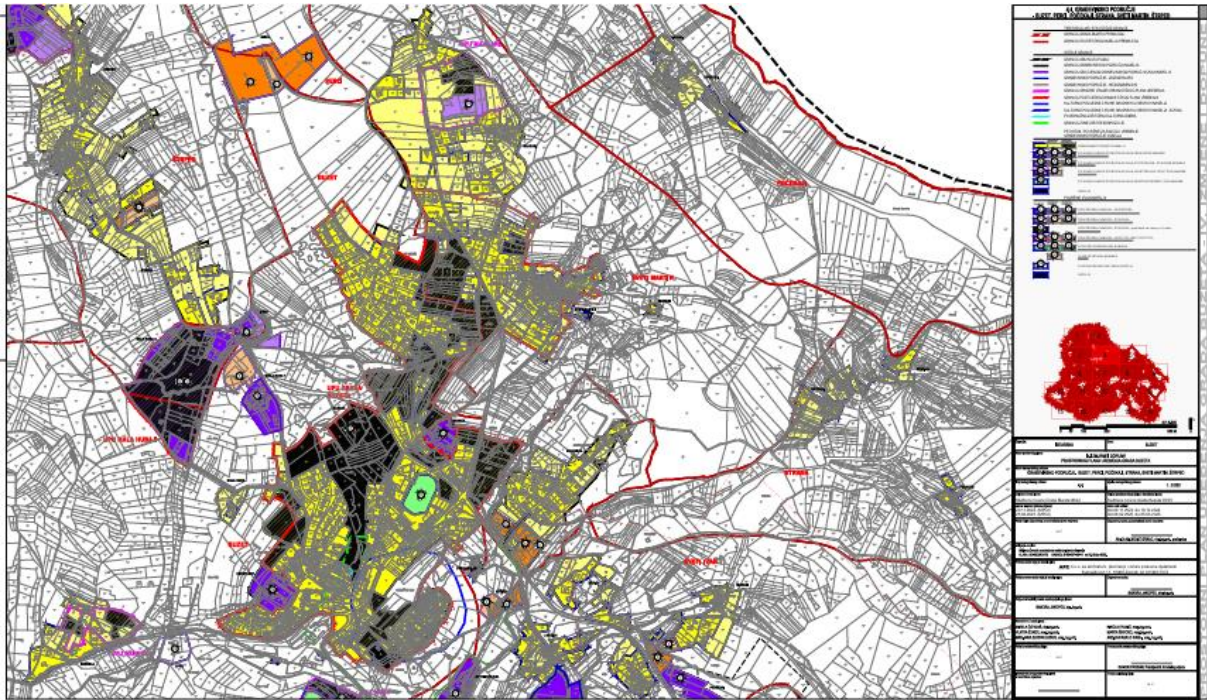
1. za slobodnostojeću građevinu :
    - I. za česticu površine do 300 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,5$
    - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
  2. za poluugrađenu građevinu :
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,55$
    - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - III. za česticu površine veće od 400 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
  3. za ugrađenu građevinu:
    - I. za česticu površine do 200 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,65$
    - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - III. za česticu površine veće od 350 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>
    - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
  2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>
    - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - III. za česticu površine veće od 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$

- (3) Dozvoljena izgrađenost građevne cestice:
1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **TZ**) ili društvene građevine iznosi:
    - I. najmanje  $K_{ig} = 0,1$ , ali ne manje od  $60 \text{ m}^2$  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  $500 \text{ m}^2$ , 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:  $400 \text{ m}^2$ .
- (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  $10 \text{ m}$  do vijenca, nad čime se smije izgraditi krovna konstrukcija u visini  $3,2 \text{ m}$ , mjereno od vijenca do sljemena krova
  2. poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi  $10 \text{ m}$  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  $17 \text{ m}$  do vijenca
    - 2.b. društvene građevine iznosi  $12 \text{ m}$  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  $12 \text{ m}$ , a urbanističkim planom uređenja se može odrediti visina do  $20 \text{ m}$ , 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  $9 \text{ m}$
  5. sportsko-rekreacijske građevine iznosi  $10 \text{ m}$  do vijenca
  6. pomoćne građevine na građevnoj čestici stambene namjene, iznosi ukupno najviše  $3,5 \text{ m}$ , osim  $5,0 \text{ m}$  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.

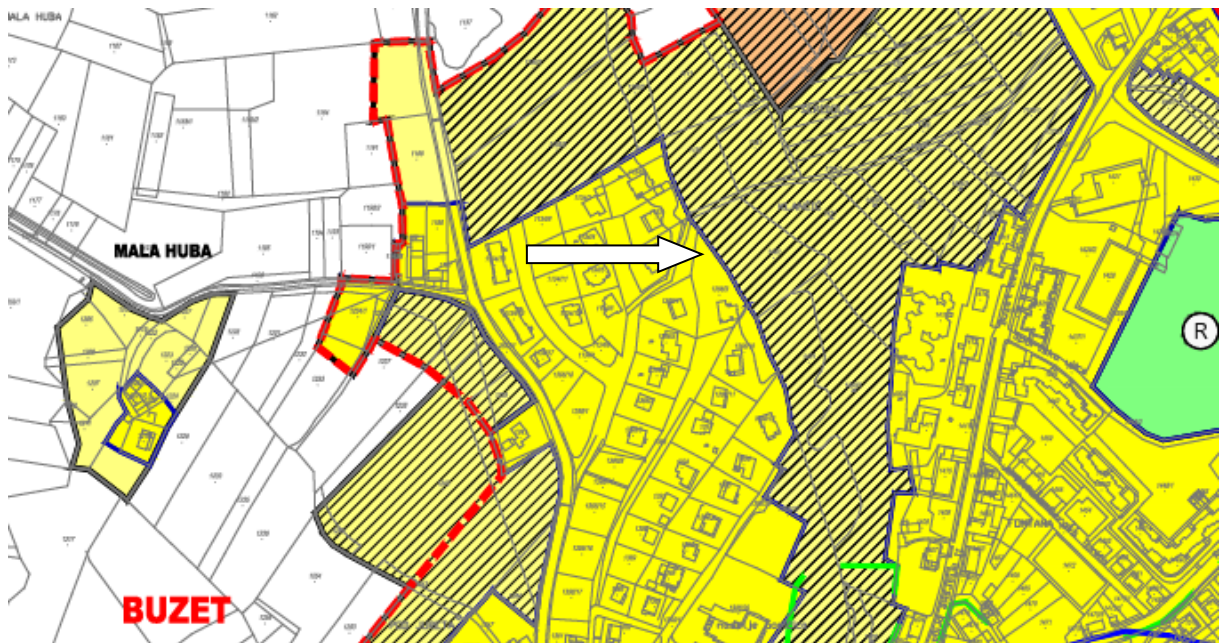
**Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta** („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22., 6/23 i 4/25)

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. 1420 k.o. Buzet – Stari grad



Legenda ( dio):



## Opis nekretnine

### K.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad - pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet - Stari grad

Naselje

Goričica

Cjelina sa

K.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad

Ograđeno

Ne

Oblik

Cca pravilan okvirne veličine cca 90 x 70 m

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište - infrastrukturni koridor – cesta u površini od 193 m<sup>2</sup> i kao javni park u površini od 4474 m<sup>2</sup>

Izgrađenost

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Lokalni položaj nekretnine:

Zadovoljavajući

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju – na granici čestice na k.č. 1938/3 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obiteljska kuća novije gradnje

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavani pašnjak.

Kategorija po Prav.

Zemljište I kategorije.

Tereti

Ništa

## Bilješka

Zemljište cca pravilnog oblika unutar pravokutnika okvirne veličine cca 90 x 70 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavani pašnjak sa nekoliko rijetkih stabala bjelogorice.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju samo planom UPU – a predviđenog sadržaja – dijela prometnice i javnog parka.

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

Katastarska čestica 1420 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj: 3549 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:

KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 1420 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

Katastarska čestica 1420 k.o. Buzet – Stari grad u pisanom dijelu katastarskog oprata dolaze upisane kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. broj: 3549 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: KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA

#### **Položaj, učinci i topografija nekretnine**

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

#### **Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti**

Vrsta ulice: Katastarska čestica 1420 k.o. Buzet – Stari grad neposredno graniči sa javnim putom.  
Konstrukcija ulice: Nerazvrstana cesta – put sa zemljanim kolnikom.  
Priklučci: Nekretnina je komunalno neopremljena.  
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 UPU – a grada Buzeta.  
Namjena čestica kao javnog parka odnosno kao dijela infrastrukturnog koridora buduće prometnice utječe na način njenog mogućeg korištenja a pogotovo na njenu tržišnu vrijednost.

#### **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. 1430 k.o. Buzet – Stari grad vrijede slijedeći atributi izgradnje:  
Kis = 0,00 za IS – PUT,  
Kis = 0,15 – 0,30 za Z1

#### **Tržišna vrijednost površina infrastrukturnih koridora ( ceste) i javnih parkova**

Činjenicom da se za objekte cesta i javnih parkova može utvrditi interes Republike Hrvatske, a time i mogući postupak izvlaštenja, tržišna vrijednost ovih površina utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnosi na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Međutim nalogom naručitelja je zatražena procjena uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine na dan očevida i vrijednostima na dan vrednovanja.

#### **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 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/ Poredbena metoda** – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

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

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

### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, 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.

### **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 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 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 baštini i katastarska četica 1420 k.o. Buzet – Stari grad koje ću koristiti za analizu cijene procjenjivane nekretnine.

**Cijene poredbenih nekretnina infrastrukturnog koridora za analizu cijene dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad unutar infrastrukturnog koridora.**

Re.	Broj	Katastarska	Namjena	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor
-----	------	-------------	---------	---------	----------	--------	--------

br.	katastar. čestice	općina			m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	( datum)
1.	1166/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	1231	22,50	07.11.2022.
2.	1173/2	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	943	22,52	20.10.2022.
3.	1203/6	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	4330	22,54	18.04.2023.
4.	1269/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	713	22,57	19.04.2023.
Ukupno:						90,13	
Prosjek						22,53	
						+/-30%	
						15,77 €/m <sup>2</sup> do 29,29 €/m <sup>2</sup>	

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:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	( datum)
1.	1166/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	1231	22,50	07.11.2022.	1166/3
2.	1173/2	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	943	22,52	20.10.2022.	1173/2
3.	1203/6	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	4330	22,54	18.04.2023.	1203/6
4.	1269/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	713	22,57	19.04.2023.	1269/3

### Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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




### Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta unutar infrastrukturnog koridora

1/ K.č. 1166/3 k.o. Buzet - Stari Grad

Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma

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



**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2045259
Datum pregleda	12.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4888715
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	1.231,00
Vrijednost nekretnine (KN)	208.708,58
Vrijednost nekretnine (EUR)	27.700,39
Datum ugovora	07.11.2022

**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: NE  
Cjenovni blok: 25  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: NE

PREUZETO OD PU  
BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA  
Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

2/ K.č. 1173/2 k.o. Buzet - Stari Grad  
Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma

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




Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2045342	
Datum pregleda	12.11.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4896268	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024	
Površina u prometu	943,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	160.027,29	
Vrijednost nekretnine (EUR)	21.239,27	
Datum ugovora	20.10.2022	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE	25
	NE	NE
	NE	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	

3/ K.č. 1203/6 k.o. Buzet - Stari Grad  
 Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma  
 Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2050168	
Datum pregleda	12.11.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5142721	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024	
Površina u prometu	4.330,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	735.416,70	
Vrijednost nekretnine (EUR)	97.606,57	
Datum ugovora	18.04.2023	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE	25
	NE	NE
	NE	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	

4/ K.č. 1269/3 k.o. Buzet - Stari Grad  
 Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma  
 Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



**BUZET-STARI GRAD 1269/3**

BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA  
1269/2  
Općina Buzet  
Županija

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	2047768
	Vrsta nekretnine	12.11.2025.
	ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	Vrsta ugovora	5026754
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	15.02.2024
	Vrijednost nekretnine (KN)	713,00
	Vrijednost nekretnine (EUR)	121.235,45
	Datum ugovora	16.090,71
	<b>POREZI:</b>	19.04.2023
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE
	Status podatka	25
	Cjenovni blok	NE
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	NE
		PREUZETO OD PU
		BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA
		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

## 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 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](http://www.dsz.hr))

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

### **Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape**

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

#### **1) Međuvremenskog izjednačenje cijena**

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

#### **2) Interaktivno izjednačenje cijena**

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

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

#### **3) Ocjena kvalitativnih obilježja**

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

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine.

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

### **Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 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

<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ O tablici</li> <li>▼ Prikaži rezultat kao...</li> <li>▼ Izmijeni i izračunaj</li> <li>▼ Spremi rezultat kao...</li> <li>▼ Spremi svoj upit</li> </ul>	<a href="#">↗ Puni zaslon</a>																				
<small>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</small>																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2023Q1</th> <th>2023Q2</th> <th>2023Q3</th> <th>2023Q4</th> <th>2024Q1</th> <th>2024Q2</th> <th>2024Q3</th> <th>2024Q4</th> <th>2025Q1</th> <th>2025Q2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>154,22</td> <td>165,78</td> <td>162,69</td> <td>167,17</td> <td>170,84</td> <td>180,96</td> <td>189,95</td> <td>189,84</td> <td>202,52</td> <td>213,86</td> </tr> </tbody> </table>	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86
2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2												
154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86												
<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ API upit za ovu tablicu</li> </ul>																					

Redni broj	Bazni indeks ( Ostalo )	cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora	
A.			
1.	07.11.2022.	Q4/2022	<b>146,19</b>
2.	20.10.2022.	Q4/2022	<b>146,19</b>
3.	18.04.2023.	Q2/2023	<b>165,78</b>
4.	19.04.2023.	Q2/2023	<b>165,78</b>
B/	Bazni indeks ( Ostalo )	cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 16.09.2025.	
	Q2/2025		213,86
	Korekcija za period.. Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48		<b>218,48</b>

## Procjena građevinskog zemljišta

## I/ Procjena k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1420 upisana u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>

Površina zemljišta 4714 m<sup>2</sup> - infrastrukturni koridor – **cesta u površini od 193 m<sup>2</sup>** i kao javni park u površini od 4474 m<sup>2</sup>

Kategorija zemljišta

**II. kategorija**

Kig max =

0,00 - infrastrukturni koridor ceste IS – PUT

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	<b>Opći podaci</b>				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Grad Buzet	Naselje Mala	Naselje Mala	Naselje Mala	Naselje Mala
	Naselje Goričica	Huba	Huba	Huba	Huba
	k.č. 1420	1166/3	1173/2	1203/6	1269/3
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	07.11.2022.	20.10.2022.	18.04.2023.	19.04.2023.
3.	Izvor podataka				
	<a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>				
4.	Površina zemljišta ....193 m <sup>2</sup>	1231	943	4330	713
5.	Iznos – cijena €/m <sup>2</sup>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	22,50 €/m <sup>2</sup>	22,52 €/m <sup>2</sup>	22,54 €/m <sup>2</sup>	22,57 €/m <sup>2</sup>
	II. kategorija	II kat.	II kat.	II kat.	II kat.

2.	Namjena - u građevinskom području – infrastrukturni koridor ceste IS – PUT	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	22,50 €/m <sup>2</sup>	22,52 €/m <sup>2</sup>	22,54 €/m <sup>2</sup>	22,50 €/m <sup>2</sup>

**B/ Međuvremensko izjednačenje cijena**

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	146,19	146,19	165,78	165,78
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 2025. g. ( Ostalo ) Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48	218,48	218,48	218,48	218,48
11.	Faktor korekcije B/A	1,49	1,49	1,32	1,32
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m <sup>2</sup>	33,53 €/m <sup>2</sup>	33,55 €/m <sup>2</sup>	29,75 €/m <sup>2</sup>	29,79 €/m <sup>2</sup>

**C/ Interaktivno izjednačenje cijena**

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis ( maksimalna iskoristivost)	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	Maksimalni 0,00 <b>1,00 = + 0,00 %</b>	Maksimalni 0,00 <b>1,00 = + 0,00 %</b>	Maksimalni 0,00 <b>1,00 = + 0,00 %</b>	Maksimalni 0,00 <b>1,00 = + 0,00 %</b>
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 po zk. stanju Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	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	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 II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija

	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	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 %				
22.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Da – u obuhvatu zaštićenog kulturnog odbra	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Bez +/- 0,00 % ograničenja				
	Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %				
23.	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 % +/- 0,00 %				
	Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %				
24.	Klizište Ocjena Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne				
	Da				
25.	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				
26.	Priprema za izgradnju Ocjena Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da - pogodno za izgradnju uz prosječne troškove +/- 0,00 %				
	Ne - pogodno za izgradnju uz znatne troškove +/- 10,00%				
27.	<b>Kontrola</b>				

	Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%)	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
28.	Ukupno korigirana cijena	30,18 €/m <sup>2</sup>	30,20 €/m <sup>2</sup>	26,78 €/m <sup>2</sup>	26,81 €/m <sup>2</sup>
29.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4 )/4 = ( €/m <sup>2</sup> )		28,49 €/m <sup>2</sup>		
<b>D/ Kontrola – statistička obrada podataka</b>					
30.	Prosjeck Medijan		28,49 €/m <sup>2</sup> - 28,495 -		
31.	Apsolutno odstupanje od medijana	1,685	1,705	1,717	1,685
32.	Relativno odstupanje od medijana (%)	5,91	5,98	6,01	5,91
33.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	2,8392	2,9070	2,9480	2,8392
34.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 33: 4 )		2,89235		
35.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		1,7006		
36.	Dvostruka standardna devijacija		3,4012		
37.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
38.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak :**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad u granicama infrastrukturnog koridora iznosi **28,49 €/m<sup>2</sup>**

**Tržišna vrijednost** dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad u granicama infrastrukturnog koridora .... **193,00 m<sup>2</sup> x 28,49 €/m<sup>2</sup> = 5.598,57 €**

**Procjena dijela zemljišta prostorno planske namjene – javni park**

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta temelje se također ne 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.

U bližem okruženju procjenjivane nekretnine odnosno na području katastarske općine Buzet – Stari grad 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 koji baštini i katastarska četica 1420 k.o. Buzet – Stari grad sa namjenom zelena površina – javni park ( Z1) koje bi mogao koristiti za analizu dijela procjenjivane nekretnine.

Slijedom navedenog u analizu cijene procjenjivanog dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad prostorno planske namjene zelena površina ( Z1) uzeti ću građevinsko zemljište prve kategorije pri čemu ću u izračunu koristiti orijentacije vrijednosti koeficijenta izgrađenosti zelenih površina u odnosu prema koeficijentu izgrađenosti građevinskog zemljišta u granicama građevinskih područja sa namjenom površine/područja za razvoj i uređenje naselja.

Cijene poredbenih nekretnina za analizu cijene dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad unutar zelene površine.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	( 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	
						Prosjeak:	52,31	
							+/- 30%	
							36,61 – 68,01 €/m <sup>2</sup>	

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. 1420 k.o. Buzet – Stari grad  
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

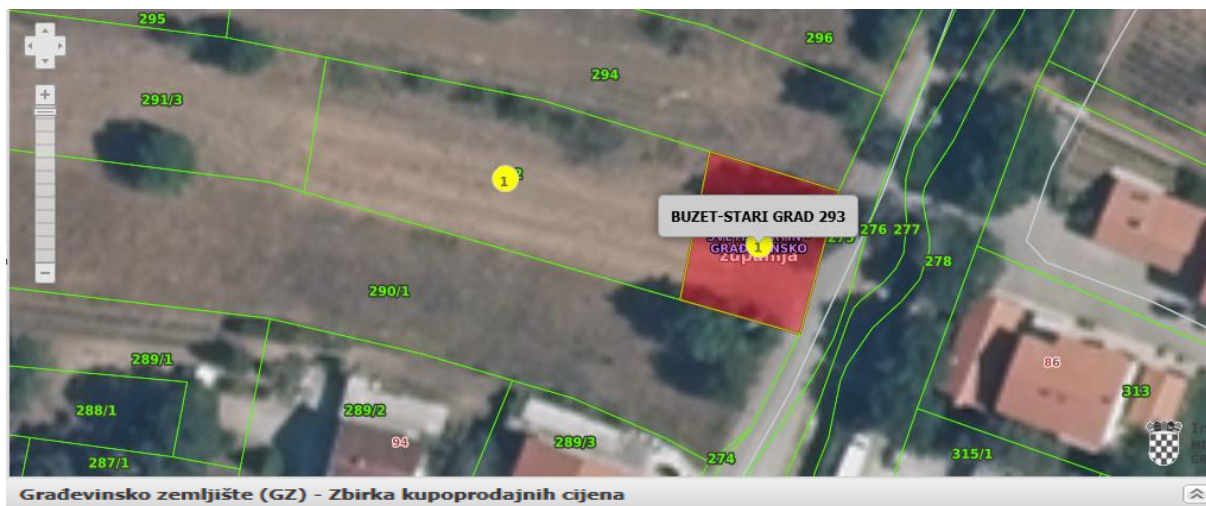


### Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta unutar građevinskog područja

1/ K.č. 292 i 293 k.o. Buzet - Stari Grad  
Cjenovni blok: Sveti Martin – Građevinsko

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





Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2404422
Datum pregleda	12.11.2025.
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	
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	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: Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

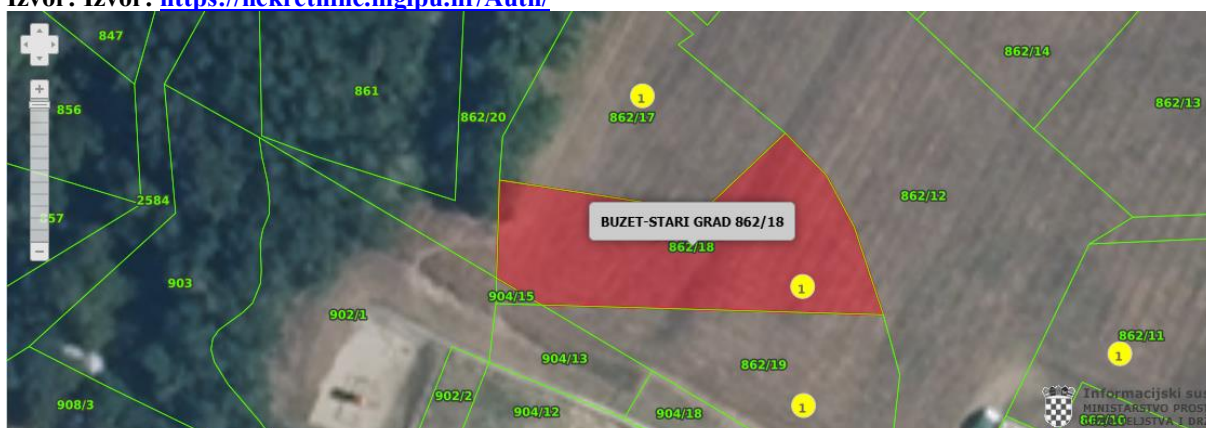


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2383799
Datum pregleda	12.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5636435
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.09.2025
Površina u prometu	1.045,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	55.000,00
Datum ugovora	01.09.2025
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	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: Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2331251
Datum pregleda	12.11.2025.
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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

### Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 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

<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ O tablici</li> <li>▼ Prikaži rezultat kao...</li> <li>▼ Izmijeni i izračunaj</li> <li>▼ Spremi rezultat kao...</li> <li>▼ Spremi svoj upit</li> </ul>	<a href="#">↗ Puni zaslon</a>																				
<small>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</small>																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2023Q1</th> <th>2023Q2</th> <th>2023Q3</th> <th>2023Q4</th> <th>2024Q1</th> <th>2024Q2</th> <th>2024Q3</th> <th>2024Q4</th> <th>2025Q1</th> <th>2025Q2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>154,22</td> <td>165,78</td> <td>162,69</td> <td>167,17</td> <td>170,84</td> <td>180,96</td> <td>189,95</td> <td>189,84</td> <td>202,52</td> <td>213,86</td> </tr> </tbody> </table>	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86
2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2												
154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86												
<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ API upit za ovu tablicu</li> </ul>																					

Redni Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora

broj ( Ostalo )

A.

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

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

( Ostalo )

Q2/2025 213,86Korekcija za period.. Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48 **218,48****Procjena dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad sa namjenom zelena površina ( Z1)**

K.č. 1420 upisana u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom pašnjak u površini od 4714 m<sup>2</sup>

Površina zemljišta 4714 m<sup>2</sup> - infrastrukturni koridor – cesta u površini od 193 m<sup>2</sup> i kao javni park u površini od **4474 m<sup>2</sup>**

Kategorija zemljišta **II. kategorija**

Kig max = 1,20

Procjena kao građevinskog zemljišta sa manjenom - području - površine za razvoj i uređenja naselja.

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
<b>A/ Opći podaci</b>				
2.	Lokacija zemljišta	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			
	<a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>			
4.	Površina zemljišta ....4474 m <sup>2</sup>	1089	1045	740
5.	Iznos – cijena €/m <sup>2</sup>	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta	57,00 €/m <sup>2</sup>	52,63 €/m <sup>2</sup>	47,30 €/m <sup>2</sup>
	II. kategorija	I kat.	I kat.	I kat.
2.	Namjena - u građevinskom području – zelena javna površina ( Z1)	U građevinskom području -	U građevinskom području -	U građevinskom području -

	površine za razvoj i uređenja naselja	površine za razvoj i uređenja naselja	površine za razvoj i uređenja naselja
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	<b>57,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>52,63 €/m<sup>2</sup></b>	<b>47,30 €/m<sup>2</sup></b>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>			
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	<b>218,48</b>	<b>216,16</b>	<b>213,68</b>
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 2025. g. ( Ostalo ) Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48	<b>218,48</b>	<b>218,48</b>	<b>218,48</b>
11. Faktor korekcije B/A	1,00	1,01	1,02
12. Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m <sup>2</sup>	<b>57,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>53,16 €/m<sup>2</sup></b>	<b>48,25 €/m<sup>2</sup></b>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>			
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 <b>1,00 = + 0,00 %</b>	Maksimalni 1,20 <b>1,00 = + 0,00 %</b>	Maksimalni 1,20 <b>1,00 = + 0,00 %</b>
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 po zk. stanju Koeficijent za preračunavanje	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... Da – u obuhvatu zaštićenog kulturnog odbra Koeficijent za preračunavanje Bez +/- 0,00 % ograničenja Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne -10,00	Ne -10,00	Ne -10,00
23.	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
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	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00

izgradnju uz znatne +/- 10,00%  
troškove

## 27. Kontrola

Ukupna korekcija ( manje od +/-  
40%)

-10,00 %

-10,00 %

-10,00 %

čl. 19. Pravilnika ..

28. Ukupno korigirana cijena

51,30 €/m<sup>2</sup>47,84 €/m<sup>2</sup>43,43 €/m<sup>2</sup>

29. Srednja vrijednost –  
međuvremenski i interaktivno  
izjednačena cijena za kupovine  
( 1 + 2 + 3 )/3 =  
( €/m<sup>2</sup>)

47,52 €/m<sup>2</sup>

## D/ Kontrola – statistička obrada podataka

30. Prosjek

47,52 €/m<sup>2</sup>

Prosjek

- 47,52 -

31. Apsolutno odstupanje od  
prosjeka

3,78

0,32

4,09

32. Relativno odstupanje od  
prosjeka (%)

7,95

0,67

8,60

33. Kvadrat odstupanja  
( apsolutnih)

14,2884

0,1024

16,7281

34. Prosječno apsolutno odstupanje  
( Sum 33: 3 )

10,3729

35. Standardna devijacija

3,22

( kvadratni korijen iz varijance)

6,44

36. Dvostruka standardna devijacija

37. Pravilo 2- sigma

Prihvatljivo

Prihvatljivo

Prihvatljivo

38. Pojedinačno odstupanje od prosjeka

Prihvatljivo

Prihvatljivo

Prihvatljivo

### Zaključak 1:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad kao da je zemljište sa namjenom područje - površine za razvoj i uređenja naselja iznosi **47,52 €/m<sup>2</sup>**

### Izračun tržišne vrijednosti dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad u području javnih parkova (Z1)

U sklopu javnih parkova (Z1) i zona igrališta (Z2) smiju se graditi vrtno sjenice, nadstrešnice, spremnici za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, pješačke staze, spomen obilježja, kiosci i druge građevine gotove konstrukcije do 15 m<sup>2</sup> u skladu s tipskim projektom, dječja igrališta i sanitarni čvor sa ili bez pročišćivača visine do 3,5 m i bruto površine do 15 m<sup>2</sup> .. sve sa Kis = 0,15-0,30 - prosjek 0,225

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

$$KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$$

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 1,20$  iznosi 1,0972

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 0,225$  iznosi 0,5296

Tržna cijena zemljišta za  $K_{is} = 1,20$  iznosi  $TC^{1,20} = 47,52 \text{ €/m}^2$

Tržna cijena zemljišta za  $K_{is} = 0,30$

Prema izrazu:

$$TC^{20,30} = 58,08 \text{ €/m}^2 \times (0,5296 / 1,0972) = 47,52 \times 0,48 = 22,81 \text{ €/m}^2$$

### Zaključak 2:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da tržišna vrijednost dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad u području javnih parkova (Z1) iznosi  $4474 \text{ m}^2 \times 22,81 \text{ €/m}^2 = 102.051,94 \text{ €}$

### Tržišna vrijednost k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad

1. Tržišna vrijednost dijela k.č. unutar infrastrukturnog koridora cestovnog

	prometa – ceste	5.598,57 €
2.	Tržišna vrijednost dijela k.č. u području javnih parkova (Z1	102.051,94 €
3.		<b>UKUPNO: 107.650,51 €</b>

**Tržišna vrijednost k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad** sa zaokruživanjem vrijednosti prema uputi Visokog procjeniteljskog povjerenstva **iznosi 108.000,00 €**

#### **Napomena:**

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

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

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

#### **IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA**

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

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

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istih.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost 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 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:**

- Foto elaborat zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 3549 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad
- Skica površina zemljišta po prostorno planskoj namjeni
- Zadatak vještaku

**U Buzetu, 17. studenog 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](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
**Ovlaštenje: Rješenje**  
Klasa: UP/I<sup>o</sup>- 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: 2025-11-17-01

**FOTO ELABORAT**  
K.Č. 1420 I 1421 K.O. BUZET – STARI GRAD

**U Buzetu, 17. studenoga 2025. godine.. Buzet, 12. studenog 2025. godine.**

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

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet Pogled na sjeveroistočnu granicu k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



2.	Slika 2. Detalj - pogled na središnji dio k.č. 1421 i 1220 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



<b>Snimio i posložio:</b> Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 12. studenog 2025. godine	<b>List 40. (2)</b>
--	---------------------

3.	Slika 2. Detalj - pogled na sjeverozapadni dio k.č. 1421 i 1420 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



4.	Slika 2. Pogled na sjeverozapadnu granicu k.č. 1420 i 1421 k.o. Buzet - Stari grad
----	---



<b>Snimio i posložio:</b> Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 12. studenog 2025. godine	<b>List 41. (3)</b>
--	---------------------

5.	Slika 2. Sjeveroistočna granica k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad
----	---



5.	Slika 2. Detalj - pogled na k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad
----	---





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET  
Stanje na dan: 12.11.2025. 08:29

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3549

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16883/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 1420 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (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.	1420	10	KLANČIĆ PAŠNJAK	4714 4714	
		UKUPNO:		4714	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Vlasnički dio: 1/1	
	KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.11.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. BUZET-STARI GRAD  
k.č.br.: 1420

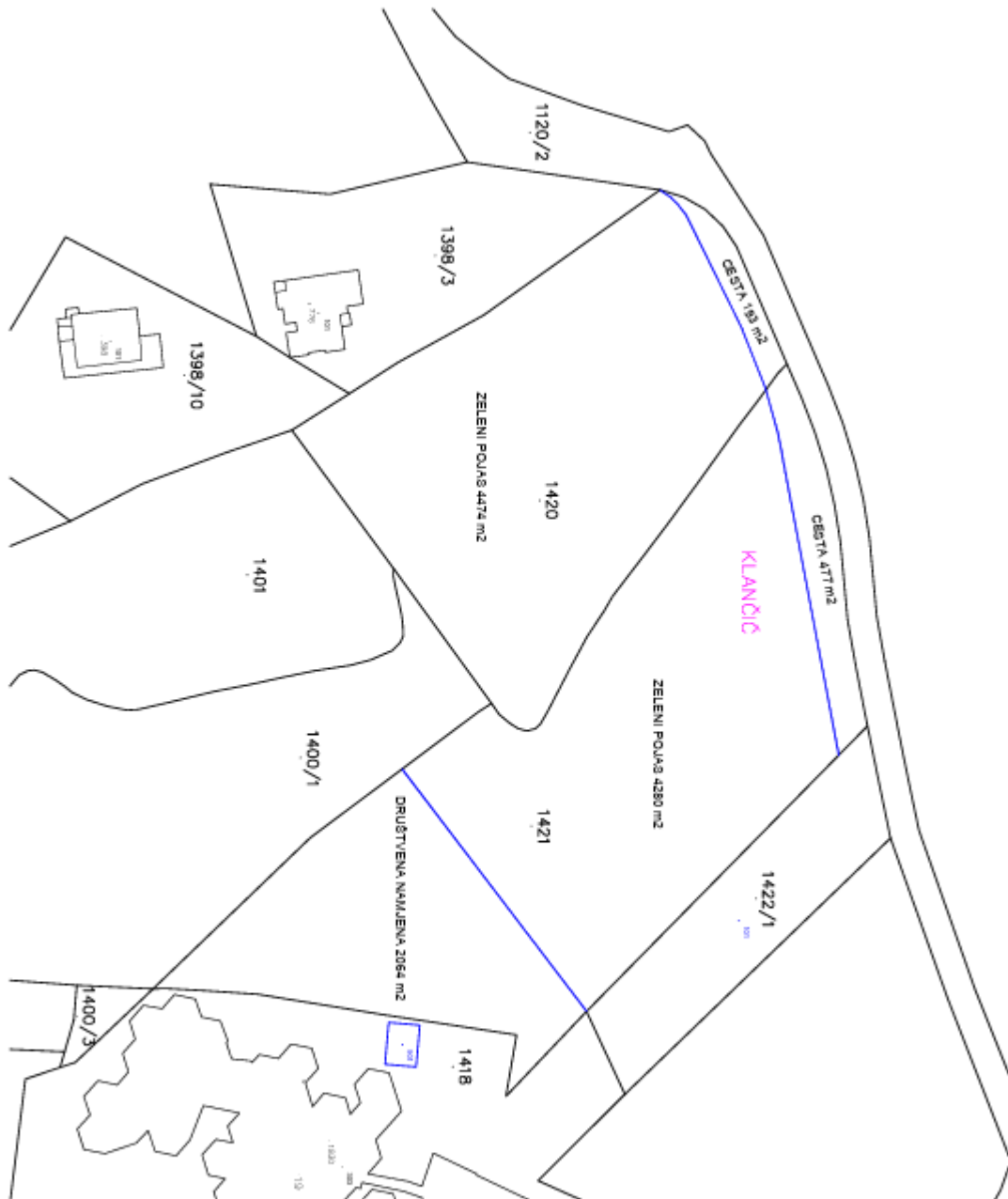
Stanje na dan: 12.11.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Površine zemljišta po namjeni definiranoj UPU – om.



**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](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
**Ovlaštenje:** Rješenje  
Klasa: UP/I<sup>p</sup>- 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:** KATASTARSKA ČESTICA 1421 K.O. BUZET – STARI GRAD  
U OBUHVATU UPU – A GRADA BUZETA

**LOKACIJA:** BUZET, PREDIO NASELJA GORIČICA ( KLANČIĆ )

**ELABORAT BROJ:** 2025-11-17 -02

**SVRHA ELABORATA:** FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE ( OTKUPA )



**PROCJEMBENI ELABORAT  
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
K.Č. 1421 K.O. BUZET – STARI GRAD**

U Buzetu, 17. studenog 2025. godine

**ANTE  
BANDIĆ**

Digitalno  
potpisao: ANTE  
BANDIĆ  
Datum: 2025.11.17  
09:18:37 +01'00'

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 <sup>o</sup> - 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 nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 9.
16.	Razvojni potencijal	str. 11.
17.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 11.
18.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 11.
19.	Opis nekretnine	str. 17.
20.	Opis k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad	str. 17.
21.	Atributi - Položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 18.
22.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
23.	Porezno stanje nekretnine	str. 18.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 19.
25.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 20.
26.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 20.
27.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
28.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 22.
29.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
30.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
31.	Indeks cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2025. godine	str. 24.
32.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
33.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
34.	Procjena	str. 26.
35.	Procjena k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad	str. 26.
36.	Tržišna vrijednost k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad	str. 37.
37.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 38.
38.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 38.
39.	Prilozi	str. 38.
40.	Foto elaborat zemljišta	str. 40.
41.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 3512 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 44.
42.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad	str. 45.
43.	Skica površina zemljišta po prostorno planskoj namjeni	str. 46.
44.	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](mailto: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. 1421 BUZET – STARI GRAD**

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 25R0000109 od 11. studenog 2025. 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. k.č. 1421 upisana u zk. ul. 3512 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>

te iznosim mišljenje o njejoj tržišnoj vrijednosti prema stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida i vrijednostima na dan vrednovanja 17. studenog 2025. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 17. studenog 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 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 12. studenog 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 procjenjivane nekretnine prema njenom stanju i uporabnom svojstvu na dan očevida i vrijednostima na dan vrednovanja 17. studenog 2025. godine, procijenjeno za potrebe otkupa iznosi:

1. k.č. 1421 upisana u zk. ul. 3512 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup> **190.000,00 €**

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet, Goričica
A.3.	Predmet procjene	Katastarska čestica 1421 k.o. Buzet – Stari grad
B.	Kat. Općina i zk. ul. U prometu	Buzet - Stari grad , zk. ul. 3512 K.č. 1421 – površine 6774 m <sup>2</sup>
B.1.	Vlasnik	KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA
B.2.	Posjednik	KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA
B.3.	Nekretnina/e	
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište prostorno planske namjene – cesta i javni park
C.1.	Cjelina sa	-

<b>UKUPNO – tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad:</b>	<b>190.000,00 €</b>
--	---------------------

**190.000,00 €**

#### Napomena

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

S poštovanjem.

**U Buzetu, 17. studenog 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<sup>o</sup>- 710-03/24-01/906  
Urbroj: 514-03-04/02-25-05  
od 19. ožujka 2025. godine.



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

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

Zagreb, 19. ožujka 2025.

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

**RJEŠENJE**

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

**Obrazloženje**

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

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

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



514|UPI710032401906|5

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401906|5

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

Goričica 4  
 52 420 Buzet  
 Mob: 098 652 91  
 E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Ovlaštenje:** Rješenje  
 Klasa: UP/I<sup>o</sup>- 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, 17. studenog 2025. godine

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

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 25R0000109 od 18.01.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., prestupio sam izradu PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 1421 upisana u zk. ul. 3512 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3549 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>

prema njenom 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 i mišljenja.

### 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 njenom 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 ( Klančić)	-
5.	Ulica i kbr.	Buzet	-
6.	Općinski sud	Pazin	-
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet	-
8.	Zk. uložak	3512	-
9.	Katastarska općina	Buzet – Stari grad	-
10.	Identifikacija	K.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad	-
11.	Dan vrednovanja	17.11.2025. godine	-
12.	Dan kakvoće	12.11.2005. godine	-

**Dan vrednovanja: 17. studenog 2025. godine**

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

**Dan kakvoće: 12. studenog 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 procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja kupoprodajne cijene u predstojećem pokušaju Grada Buzeta da od vlasnika kupi katastarsku česticu 1421 k.o. Buzet – Stari grada u cijelosti.

**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) 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](http://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: 25R0000109 od 11. studenog 2025. godine

**Podaci o nekretnini**



**Povezanost**

Zadovoljavajuća

Zemljište se nalazi uz neasfaltiranu prometnicu širine za odvijanje jednosmjernog prometa sa kojom graniči cijelom svojom sjeverozapadnog granicom.

**Vrsta izgradnje u okruženju**

U neposrednom okruženju k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad sa jugoistočne strane samo na k.č. 1418 k.o. Buzet – Stari grad nalaze se dječji vrtić i stambena zgrada na udaljenosti od cca 10 – 30 m.

**Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti**

Vrsta ulice: Nerazvrstana cesta – put sa zemljanim zastorom.

Rubi uvjeti čestice: Rubni uvjeti k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad nisu označeni niti vidljivi na terenu.

**Sadašnje korištenje**

Nekretnina je zatečena kao neodržavana livada.

**Najamno stanje**

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

**Razvojni potencijal**

Ograničen u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećih prostorno - planskih dokumenata.

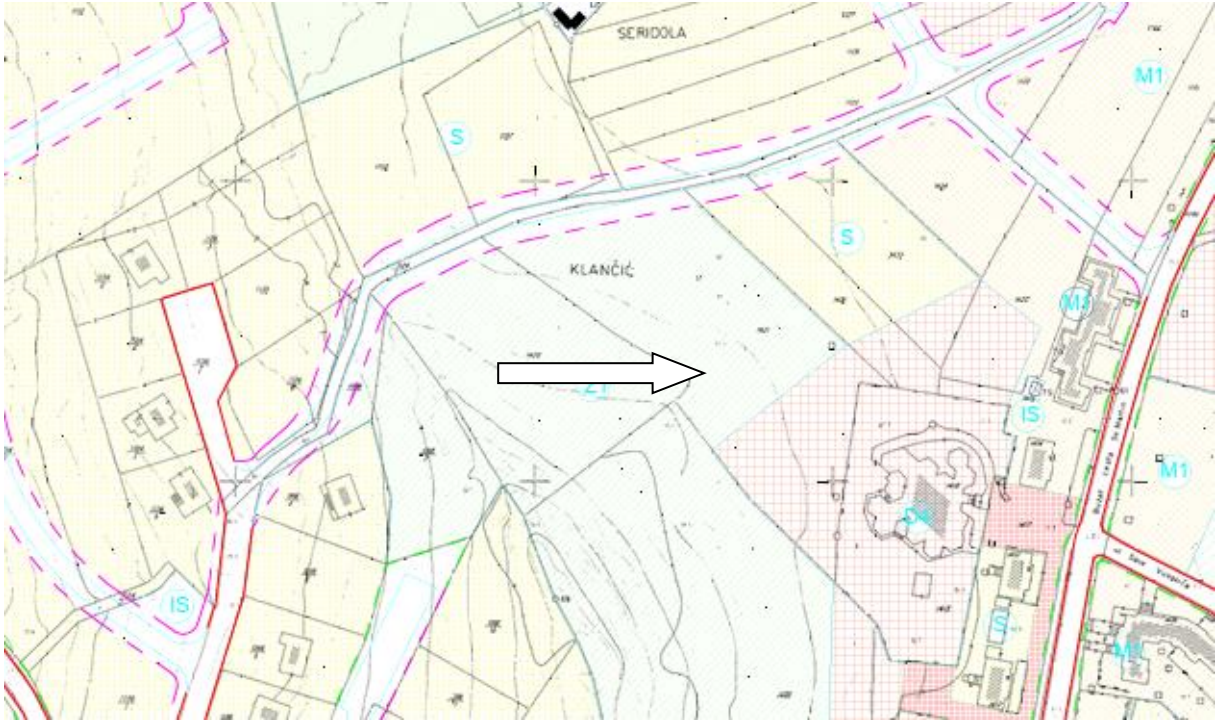
Izgradnja na prometnoj čestici moguća je u sjeverozapadnom dijelu površine cca 447 m<sup>2</sup> unutar infrastrukturnog koridora planirane ceste te na jugoistočnom dijelu čestice prostorno planske namjene D4 dok se na preostalom središnjem dijelu čestice prostorno - planske namjene Z1 smiju graditi vrtne sjenice, nadstrešnice, spremnici za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, pješačke staze, spomen obilježja, kiosci i druge građevine gotove konstrukcije do 15 m<sup>2</sup> u skladu s tipskim projektom, dječja igrališta i sanitarni čvor sa ili bez pročišćivača visine do 3,5 m i bruto površine do 15 m<sup>2</sup>.

**Upravno pravno stanje – planski status čestce**

Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta – II Izmjene i dopune ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01 i 02/08 ), katastarska čestica 1421 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao javna prometna površina – cesta u površini od 477 m<sup>2</sup> , kao javni park u površini od 4280 m<sup>2</sup> i kao područje društvene izgradnje predškolskog odgoja D4 u površini od 2064 m<sup>2</sup>.

Izvod iz kartografskog prikaza 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

M1

PRETEŽITO STAMBENA

M2

PRETEŽITO POSLOVNA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

D1

UPRAVNA

D2

SOCIJALNA

D3

ZDRAVSTVENA

D4

PREDŠKOLSKA

D5

ŠKOLSKA

D6

KULTURA

D7

VJERSKA

	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNI PARK
	IGRALIŠTE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	GROBLJE
	JAVNE PROMETNE POVRŠINE
	GLAVNI GRADSKI TRG I PJEŠAČKI MOST
	GLAVNA PJEŠAČKA VEZA ZA STARI GRAD - eskalator/uspinjača
	JAVNI PARKING
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	POTOK

Izvod iz Odluke o donošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta ( „Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01 i 02/08 ).

1.11.

(1) Zone javne i društvene namjene raščlanjuju se na zone upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske namjene.

(2) Građevine koje će se u ovim zonama graditi mogu pored prostorija namijenjenih osnovnoj namjeni, u manjem dijelu površine, imati i prostorije druge javne i društvene namjene osim vjerske.

1.17.

(1) Zone javnih zelenih površina raščlanjuju se na zone javnih parkova i zone igrališta.

(2) U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

(3) U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište, pod uvjetom da njegova ukupna površina ne bude veća od 1000m<sup>2</sup>.

1.18.

Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

1.19.

(1) Osim u zonama posebno označenim u grafičkom dijelu Plana kao zone zelenih površina, parkovi, igrališta, drvoređi i ostale hortikulturno obrađene površine mogu se graditi i u zonama drugih namjena.

(2) U svim Planom određenim zonama zelenih površina, kao i zelenim površinama koje će se uređivati u zonama drugih namjena, moguće je graditi skloništa i druge objekte za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara.

## 1.21.

(1) Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih, kolno-pješačkih, servisnih i pješačkih prometnica.

(2) Prikazanom mrežom prometnica u grafičkom dijelu Plana, koja se smatra shematskom, određen je planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Oznaka tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena. U postupku izdavanja dozvola za javnu prometnu površinu utvrdit će se konačni oblik i veličina građevne čestice za tu javnu prometnu površinu, pri čemu oni mogu i odstupiti od planiranog koridora rezervacije prostora prikazanog u grafičkom dijelu Plana.

(3) Do izdavanja dozvola za javne prometne površine druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju javne prometne površine. Po izdavanju dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do granica građevne (katastarske) čestice javne prometne površine.

## 3.1.

(1) Odredbe o uvjetima smještaja građevina društvenih djelatnosti odnose se na građevine koje će se graditi u zonama javne i društvene namjene.

(2) U zonama javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne i vjerske) urbanističko tehnički uvjeti smještaja i gradnje građevina utvrđivat će se, odnosno svi elementi dozvole crpiti, iz odredbi važećeg prostornog plana šireg područja, te iz posebnih propisa odgovarajućih za pojedini zahvat u prostoru.

(3) Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točke 2.1. ovih odredbi.

## 6.1.

(1) Javne zelene površine uređuju se kao:

- javni parkovi,
- igrališta,
- uređene zatravljene površine i drveći,
- dio vizualnog identiteta povijesne jezgre Buzeta kao registriranog spomenika kulturne baštine, te kao protuerozijske i ekološke u zonama zaštitnog zelenila,
- ostale hortikulturno obrađene površine.

(2) U zonama javnih parkova uređivat će se parkovne površine izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te saniranjem postojećih i sadnjom odgovarajućih novih vrsta biljnog materijala.

(3) U zonama igrališta uređivat će se dječja igrališta izgradnjom parkirališta, pješačkih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, te sadnjom odgovarajućih vrsta biljnog materijala. U ovim se zonama može graditi i otvoreno sportsko (rekreacijsko) igralište.

(4) Zone zaštitnog zelenila uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

### 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:

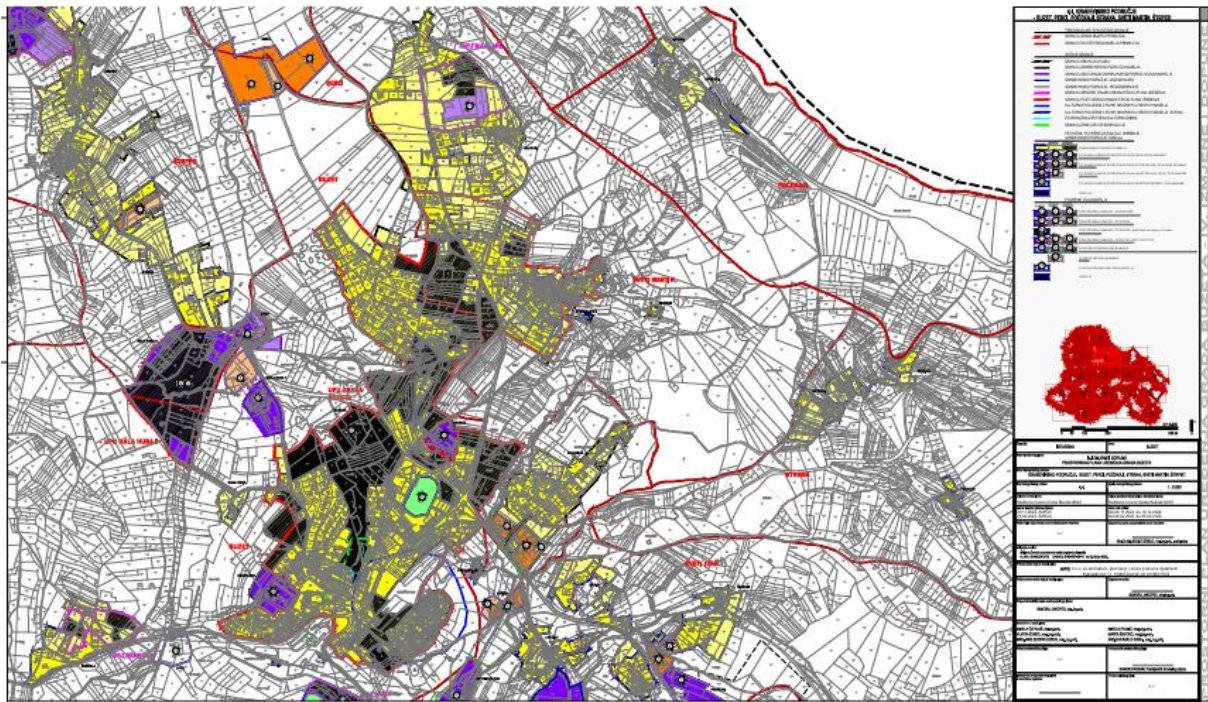
1. za slobodnostojeću građevinu :
  - I. za česticu površine do 300 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,5$
  - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 150 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
  - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 210 \text{ m}^2 \text{ i } 25\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
  - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 285 \text{ m}^2 \text{ i } 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
2. za poluugrađenu građevinu :
  - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,55$
  - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 132 \text{ m}^2 \text{ i } 40\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
  - III. za česticu površine veće od 400 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 196 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 400 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
3. za ugrađenu građevinu:
  - I. za česticu površine do 200 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = 0,65$
  - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 130 \text{ m}^2 \text{ i } 50\% \text{ površine građevne čestice iznad } 200 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
  - III. za česticu površine veće od 350 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 205 \text{ m}^2 \text{ i } 30\% \text{ površine građevne čestice iznad } 350 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
  - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>
    - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 300 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - IV. za česticu površine veće od 800 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 3\% \text{ površine građevne čestice iznad } 800 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
  2. za poluugrađenu ili ugrađenu građevinu :
    - I. za česticu površine do 240 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>
    - II. za česticu površine veće od 240 do 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 50 \text{ m}^2 \text{ i } 10\% \text{ površine građevne čestice iznad } 240 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$
    - III. za česticu površine veće od 500 m<sup>2</sup>:  $K_{ig} = (\text{zbroj } 60 \text{ m}^2 \text{ i } 5\% \text{ površine građevne čestice iznad } 500 \text{ m}^2) / \text{površina građevne čestice}$ .
- (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.
- (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 ujetnih 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.

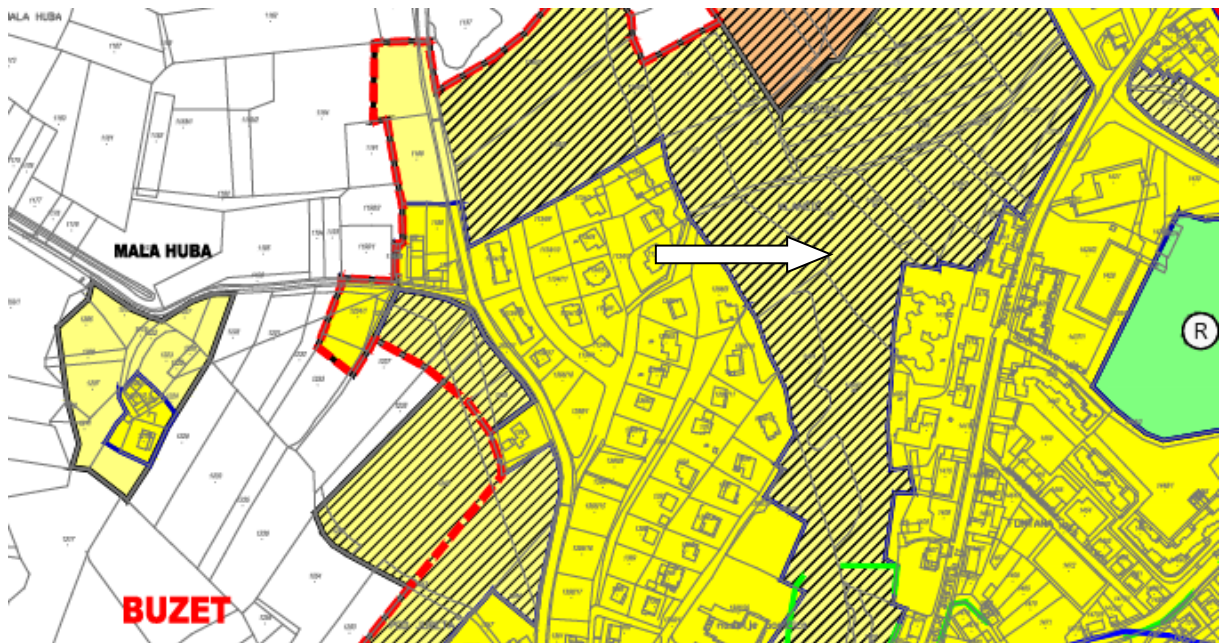
**Izvod iz PPUG Buzeta** („Službene novine Grada Buzeta“ br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22., 6/23 i 4/25)  
**Grafički dio Plana**

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. 1421 k.o. Buzet – Stari grad



Legenda ( dio):



### Opis nekretnine

#### K.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad - livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet - Stari grad

Naselje

Goričica

Cjelina sa

K.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad

Ograđeno

Ne

Oblik

Cca nepravilan okvirne veličine cca 170 x 60 m

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište - infrastrukturni koridor – cesta u površini od 477 m<sup>2</sup>, kao javni park u površini od 4280 m<sup>2</sup> i društvena namjena u površini od 2064 m<sup>2</sup>

Izgrađenost

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Lokalni položaj nekretnine:

Zadovoljavajući

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju – na granici čestice na k.č. 1418 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se dječji vrtić a na k.č. 1416 k.o. Buzet – Stari grad stambena zgrada.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavana livada.

Kategorija po Prav.

Zemljište II kategorije.

Tereti

Ništa

### Bilješka

Zemljište cca nepravilnog oblika unutar pravokutnika okvirne veličine cca 170 x 60 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavana livada.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju samo planom UPU – a predviđenog sadržaja – dijela prometnice, javnog parka i dječjeg vrtića.

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

Katastarska čestica 1421 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj: 3512 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:

KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 1421 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.

**Katastarsko stanje**

Katastarska čestica 1421 k.o. Buzet – Stari grad u pisanom dijelu katastarskog oprata dolaze upisane kao i uemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. broj: 3512 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: KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA

**Položaj, učinci i topografija nekretnine**

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

**Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti**

Vrsta ulice: Katastarska čestica 1421 k.o. Buzet – Stari grad neposredno graniči sa javnim putom.  
Konstrukcija ulice: Nerazvrstana cesta – put sa zemljanim kolnikom.  
Priključci: Nekretnina je komunalno neopremljena.  
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 UPU – a grada Buzeta.

Namjena čestica kao javnog parka odnosno, dijela infrastrukturnog koridora buduće prometnice i područja izgradnje društvenih objekata predškolskog odgoja utječe na način njenog mogućeg korištenja a pogotovo na njenu tržišnu vrijednost.

**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. 1430 k.o. Buzet – Stari grad vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Kis = 0,00  
Kis = 0,00 za IS – PUT  
Kis = 0,15 – 0,30 za Z1  
Kis = 0,80 za D4

**Tržišna vrijednost površina infrastrukturnih koridora ( ceste) i javnih parkova**

Činjenicom da se za objekte cesta i javnih parkova može utvrditi interes Republike Hrvatske, a time i mogući postupak izvlaštenja, tržišna vrijednost ovih površina utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnosi na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Međutim nalogom naručitelja je zatražena procjena uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine na dan očevida i vrijednostima na dan vrednovanja.

**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 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/ Poredbena metoda** – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

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

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

### **Poredbena metoda**

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

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

### **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 multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

### **Troškovna metoda**

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

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

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

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

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

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

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

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
  - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
  - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članka 5. Pravilnika  
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara i
  - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)  
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju: a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

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

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 baštini i katastarska četica 1421 k.o. Buzet – Stari grad koje će koristiti za analizu cijene procjenjivane nekretnine.

**Cijene poredbenih nekretnina infrastrukturnog koridora za analizu cijene dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad unutar infrastrukturnog koridora.**

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina m <sup>2</sup>	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ugovor ( datum)
1.	1166/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	1231	22,50	07.11.2022.
2.	1173/2	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	943	22,52	20.10.2022.
3.	1203/6	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	4330	22,54	18.04.2023.
4.	1269/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	713	22,57	19.04.2023.
Ukupno:						90,13	
Prosjek						22,53	
						+/-30%	
						15,77 €/m <sup>2</sup> do 29,29 €/m <sup>2</sup>	

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

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina m <sup>2</sup>	Cijena €	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ugovor ( datum)
1.	1166/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	1231	22,50	07.11.2022.	1166/3
2.	1173/2	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	943	22,52	20.10.2022.	1173/2
3.	1203/6	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	4330	22,54	18.04.2023.	1203/6
4.	1269/3	Buzet -Stari grad	IS – PUT	GZ	713	22,57	19.04.2023.	1269/3

**Lokacija procjenjivanog zemljišta**

1/ K.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad  
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



## Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta unutar infrastrukturnog koridora

1/ K.č. 1166/3 k.o. Buzet - Stari Grad

Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2045259
Datum pregleda	12.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4888715
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	1.231,00
Vrijednost nekretnine (KN)	208.708,58
Vrijednost nekretnine (EUR)	27.700,39
Datum ugovora	07.11.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

2/ K.č. 1173/2 k.o. Buzet - Stari Grad

Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma

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



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2045342	
Datum pregleda	12.11.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4896268	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024	
Površina u prometu	943,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	160.027,29	
Vrijednost nekretnine (EUR)	21.239,27	
Datum ugovora	20.10.2022	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE	25
	NE	NE
	NE	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	

3/ K.č. 1203/6 k.o. Buzet - Stari Grad  
 Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma  
 Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2050168	
Datum pregleda	12.11.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5142721	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024	
Površina u prometu	4.330,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	735.416,70	
Vrijednost nekretnine (EUR)	97.606,57	
Datum ugovora	18.04.2023	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE	25
	NE	NE
	NE	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	

4/ K.č. 1269/3 k.o. Buzet - Stari Grad  
 Cjenovni blok: Buzet, Mali Mlun, Veli Mlun- Šuma  
 Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



**BUZET-STARI GRAD 1269/3**

BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA  
1269/2  
Općina Buzet  
Županija

**Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	2047768
	Vrsta nekretnine	12.11.2025.
	ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	Vrsta ugovora	5026754
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	15.02.2024
	Vrijednost nekretnine (KN)	713,00
	Vrijednost nekretnine (EUR)	121.235,45
	Datum ugovora	16.090,71
	<b>POREZI:</b>	19.04.2023
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE
	Status podatka	25
	Cjenovni blok	NE
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	NE
		PREUZETO OD PU
		BUZET, MALI MLUN, VELI MLUN - ŠUMA
		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

## 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 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](http://www.dsz.hr))

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

### **Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape**

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

#### **1) Međuvremenskog izjednačenje cijena**

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

#### **2) Interaktivno izjednačenje cijena**

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

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

#### **3) Ocjena kvalitativnih obilježja**

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

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine.

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

### **Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 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

<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ O tablici</li> <li>▼ Prikaži rezultat kao...</li> <li>▼ Izmijeni i izračunaj</li> <li>▼ Spremi rezultat kao...</li> <li>▼ Spremi svoj upit</li> </ul>	<a href="#">↶ ↷ Puni zaslon</a>																				
<small>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</small>																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2023Q1</th> <th>2023Q2</th> <th>2023Q3</th> <th>2023Q4</th> <th>2024Q1</th> <th>2024Q2</th> <th>2024Q3</th> <th>2024Q4</th> <th>2025Q1</th> <th>2025Q2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>154,22</td> <td>165,78</td> <td>162,69</td> <td>167,17</td> <td>170,84</td> <td>180,96</td> <td>189,95</td> <td>189,84</td> <td>202,52</td> <td>213,86</td> </tr> </tbody> </table>	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86
2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2												
154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86												
<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ API upit za ovu tablicu</li> </ul>																					

Redni broj	Bazni indeks ( Ostalo )	cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora	
A.			
1.	07.11.2022.	Q4/2022	<b>146,19</b>
2.	20.10.2022.	Q4/2022	<b>146,19</b>
3.	18.04.2023.	Q2/2023	<b>165,78</b>
4.	19.04.2023.	Q2/2023	<b>165,78</b>
B/	Bazni indeks ( Ostalo )	cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja 16.09.2025.	
	Q2/2025		213,86
	Korekcija za period.. Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48		<b>218,48</b>

## Procjena građevinskog zemljišta

## I/ Procjena k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1421 upisana u zk. ul. 3512 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3512 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>

Površina zemljišta 4714 m<sup>2</sup> - infrastrukturni koridor – **cesta u površini od 477 m<sup>2</sup>** i kao javni park u površini od 4280 m<sup>2</sup> i društvena namjena D4 u površini od 2064 m<sup>2</sup>

Kategorija zemljišta **II. kategorija**  
Kig max = 0,00 - IS – PUT

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	<b>Opći podaci</b>				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Grad Buzet	Naselje Mala	Naselje Mala	Naselje Mala	Naselje Mala
	Naselje Goričica	Huba	Huba	Huba	Huba
	k.č. 1420	1166/3	1173/2	1203/6	1269/3
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	07.11.2022.	20.10.2022.	18.04.2023.	19.04.2023.
3.	Izvor podataka				
	<a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>				
4.	Površina zemljišta ....447 m <sup>2</sup>	1231	943	4330	713
5.	Iznos – cijena €/m <sup>2</sup>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor

6.	Kategorija zemljišta	22,50 €/m <sup>2</sup>	22,52 €/m <sup>2</sup>	22,54 €/m <sup>2</sup>	22,57 €/m <sup>2</sup>
	II. kategorija	II kat.	II kat.	II kat.	II kat.
2.	Namjena - u građevinskom području – infrastrukturni koridor ceste IS – PUT	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste	IS – PUT Infrastrukturni koridor ceste
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	22,50 €/m <sup>2</sup>	22,52 €/m <sup>2</sup>	22,54 €/m <sup>2</sup>	22,50 €/m <sup>2</sup>

**B/ Međuvremensko izjednačenje cijena**

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	146,19	146,19	165,78	165,78				
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 2025. g. ( Ostalo ) Korekcija za period Q2/2025 – Q4/2025 = 213,86 + 4,60 = 218,48	218,48	218,48	218,48	218,48				
11.	Faktor korekcije B/A	1,49	1,49	1,32	1,32				
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m <sup>2</sup>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 25%;">33,53 €/m<sup>2</sup></td> <td style="border: 1px solid black; width: 25%;">33,55 €/m<sup>2</sup></td> <td style="border: 1px solid black; width: 25%;">29,75 €/m<sup>2</sup></td> <td style="border: 1px solid black; width: 25%;">29,79 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>				33,53 €/m <sup>2</sup>	33,55 €/m <sup>2</sup>	29,75 €/m <sup>2</sup>	29,79 €/m <sup>2</sup>
33,53 €/m <sup>2</sup>	33,55 €/m <sup>2</sup>	29,75 €/m <sup>2</sup>	29,79 €/m <sup>2</sup>						

**C/ Interaktivno izjednačenje cijena**

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis ( maksimalna iskoristivost)	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	Maksimalni 0,00	Maksimalni 0,00	Maksimalni 0,00	Maksimalni 0,00
		<b>1,00 =</b> <b>+ 0,00 %</b>	<b>1,00 =</b> <b>+ 0,00 %</b>	<b>1,00 =</b> <b>+ 0,00 %</b>	<b>1,00 =</b> <b>+ 0,00 %</b>
15.	Aronacijska 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 po zk. stanju Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	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	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				

	II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija
gradnju - Prilog 4. Pravilnika II. kategorija Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 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	NE + 0,00
22. Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... -zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Da – u obuhvatu zaštićenog kulturnog odbra Koeficijent za preračunavanje Bez +/- 0,00 % ograničenja Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ne -10,00	Ne -10,00	Ne -10,00	Ne -10,00
23. 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	Do 10 % + 0,00
24. Klizište Ocjena Ne Koeficijent za preračunavanje Ne Da	Ništa + 0,00	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	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	DA + 0,00

27.	<b>Kontrola</b> Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
28.	Ukupno korigirana cijena	30,18 €/m <sup>2</sup>	30,20 €/m <sup>2</sup>	26,78 €/m <sup>2</sup>	26,81 €/m <sup>2</sup>
29.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 +4 )/4 = ( €/m <sup>2</sup> )		28,49 €/m <sup>2</sup>		
<b>D/ Kontrola – statistička obrada podataka</b>					
30.	Prosjeak Medijan		28,49 €/m <sup>2</sup> - 28,495 -		
31.	Apsolutno odstupanje od medijana	1,685	1,705	1,717	1,685
32.	Relativno odstupanje od medijana (%)	5,91	5,98	6,01	5,91
33.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	2,8392	2,9070	2,9480	2,8392
34.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 33: 4 )		2,89235		
35.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		1,7006		
36.	Dvostruka standardna devijacija		3,4012		
37.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
38.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak :**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad u granicama infrastrukturnog koridora iznosi **28,49 €/m<sup>2</sup>**

**Tržišna vrijednost** dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad u granicama infrastrukturnog koridora

.... 447,00 m<sup>2</sup> x 28,49 €/m<sup>2</sup> = 12.735,03 €

**Procjena dijela zemljišta prostorno plaske namjene – javni park**

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta temelje se također ne 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.

U bližem okruženju procjenjivane nekretnine odnosno na području katastarske općine Buzet – Stari grad 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 koji baštini i katastarska četica 1421 k.o. Buzet – Stari grad sa namjenom zelena površina – javni park ( Z1) koje bi mogao koristiti za analizu dijela procjenjivane nekretnine.

Slijedom navedenog u analizu cijene procjenjivanog dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad prostorno planske namjene zelena površina ( Z1) uzeti ću građevinsko zemljište prve kategorije pri čemu ću u izračunu koristiti orijentacije vrijednosti koeficijenta izgrađenosti zelenih površina u odnosu prema koeficijentu izgrađenosti građevinskog zemljišta u granicama građevinskih područja sa namjenom površine/područja za razvoj i uređenje naselja.

Cijene poredbenih nekretnina za analizu cijene dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad unutar zelene površine.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	( 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	€/m <sup>2</sup>

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. 1421 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: Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2404422
Datum pregleda	12.11.2025.
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	
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	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: Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2383799
Datum pregleda	12.11.2025.
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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
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: Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		2331251
Datum pregleda		12.11.2025.
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
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

### Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 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

<ul style="list-style-type: none"> <li>0 tablici</li> <li>Prikaži rezultat kao...</li> <li>Izmijeni i izračunaj</li> <li>Spremi rezultat kao...</li> <li>Spremi svoj upit</li> </ul>	<p>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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2023Q1</th> <th>2023Q2</th> <th>2023Q3</th> <th>2023Q4</th> <th>2024Q1</th> <th>2024Q2</th> <th>2024Q3</th> <th>2024Q4</th> <th>2025Q1</th> <th>2025Q2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>154,22</td> <td>165,78</td> <td>162,69</td> <td>167,17</td> <td>170,84</td> <td>180,96</td> <td>189,95</td> <td>189,84</td> <td>202,52</td> <td>213,86</td> </tr> </tbody> </table> <p>API upit za ovu tablicu</p>	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86
2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2												
154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86												

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

A.			
1.	13.10.2025.	Q4/2025	218,48
2.	01.09.2025.	Q3/2025	216,16
3.	03.05.2025.	Q2/2025	213,86

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 dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad sa namjenom zelena površina ( Z1)

K.č. 1421 upisana u zk. ul. 3512 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>, u pisanom dijelu katastarskom operatu dolazi upisana kao i u zemljišnoj knjizi u BZP – a, u zk. ul. 3512 k.o. Buzet – Stari grad sa nazivom Klančić i kulturom livada u površini od 6774 m<sup>2</sup>

Površina zemljišta	6774 m <sup>2</sup> - infrastrukturni koridor – cesta u površini od 477 m <sup>2</sup> , javni park u površini od 4280 m <sup>2</sup> i društvena namjena u površini od 2064 m <sup>2</sup>
Kategorija zemljišta	I. kategorija
Kig max =	1,20

Procjena kao građevinskog zemljišta sa manjenom - području - površine za razvoj i uređenja naselja.

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
<b>A/ Opći podaci</b>				
2.	Lokacija zemljišta	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 <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>			
4.	Površina zemljišta ....4280 m <sup>2</sup>	1089	1045	740
5.	Iznos – cijena €/m <sup>2</sup>	Ugovor	Ugovor	Ugovor
6.	Kategorija zemljišta II. kategorija	57,00 €/m <sup>2</sup> I kat.	52,63 €/m <sup>2</sup> I kat.	47,30 €/m <sup>2</sup> I kat.
2.	Namjena - u građevinskom području – zelena javna površina ( Z1)	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 <sup>2</sup>	52,63 €/m <sup>2</sup>	47,30 €/m <sup>2</sup>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	218,48	216,16	213,68
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 17. studenog 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 <sup>2</sup>	57,00 €/m <sup>2</sup>	53,16 €/m <sup>2</sup>	48,25 €/m <sup>2</sup>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>				
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	<b>1,00 = + 0,00 %</b>	<b>1,00 = + 0,00 %</b>	<b>1,00 = + 0,00 %</b>
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 ...			
	Ne - ništa po zk. stanju	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
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...			
	Da – u obuhvatu zaštićenog kulturnog odbra	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	-10,00
	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.	<b>Kontrola</b>			
	Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%)	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..			
28.	Ukupno korigirana cijena	51,30 €/m <sup>2</sup>	47,84 €/m <sup>2</sup>	43,43 €/m <sup>2</sup>
29.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 )/3 = ( €/m <sup>2</sup> )	47,52 €/m <sup>2</sup>		
<b>D/</b>	<b>Kontrola – statistička obrada podataka</b>			
30.	Prosjek	47,52 €/m <sup>2</sup>		
	Prosjek	- 47,52 -		
31.	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	3,78	0,32	4,09
32.	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	7,95	0,67	8,60
33.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	14,2884	0,1024	16,7281
34.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 33: 3 )	10,3729		
35.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)	3,22		
36.	Dvostruka standardna devijacija	6,44		
37.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
38.	Pojedinačno odstupanje od prosjeaka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak 1 :**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad kao da je zemljište sa namjenom područje - površine za razvoj i uređenja naselja iznosi **47,52 €/m<sup>2</sup>**

#### **Izračun tržišne vrijednosti dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad u području javnih parkova (Z1)**

U sklopu javnih parkova (Z1) i zona igrališta (Z2) smiju se graditi vrtne sjenice, nadstrešnice, spremnici za smještaj tipskih kontejnera za komunalni otpad, pješačke staze, spomen obilježja, kiosci i druge građevine gotove konstrukcije do 15 m<sup>2</sup> u skladu s tipskim projektom, dječja igrališta i sanitarni čvor sa ili bez pročišćivača visine do 3,5 m i bruto površine do 15 m<sup>2</sup> .. sve sa Kis = 0,15-0,30 - prosjek 0,225

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

$$KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$$

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 1,20$  iznosi 1,0972

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 0,225$  iznosi 0,5296

Tržna cijena zemljišta za  $K_{is} = 1,20$  iznosi  $TC^{1,20} = 47,52 \text{ €/m}^2$

Tržna cijena zemljišta za  $K_{is} = 0,30$

Prema izrazu:

$$TC^{20,30} = 58,08 \text{ €/m}^2 \times (0,5296 / 1,0972) = 47,52 \times 0,48 = 22,81 \text{ €/m}^2$$

#### **Zaključak 2:**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da tržišna vrijednost dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad u području javnih parkova (Z1) iznosi  $4280 \text{ m}^2 \times 22,81 \text{ €/m}^2 = 97.626,80 \text{ €}$

#### **Izračun tržne vrijednosti dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad u području društvene namjene D4**

Područje društvene namjene predškolskog odgoja D4 namijenjeno je izgradnji objekata predškolskog odgoja za koji Kis max iznosi 0,80.

I ovdje u analizu cijene procjenjivanog dijela k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad prostorno planske namjene (D4) društvena izgradnja, uzeti ću građevinsko zemljište prve kategorije u granicama građevinskih područja sa namjenom površine/područja za razvoj i uređenje naselja pri čemu ću u izračunu zanjista društvene namjene koristiti orijentacije vrijednosti koeficijenta izgrađenosti ovih površina u odnosu prema koeficijentu izgrađenosti ranije navedenog građevinskog zemljišta.

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

$$KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$$

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 1,20$  iznosi 1,0972

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 0,80$  iznosi 0,8966

Tržišna cijena zemljišta za  $K_{is} = 1,20$  iznosi  $TC^{1,20} = 47,52 \text{ €/m}^2$

Tržišna cijena zemljišta za  $K_{is} = 0,80$

Prema izrazu:

$$TC^{20,30} = 47,52 \text{ €/m}^2 \times (0,8966 / 1,0972) = 47,72 \times 0,817 = 38,82 \text{ €/m}^2$$

#### **Zaključak 3:**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da tržišna vrijednost dijela k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad u području društvene namjene (D4) iznosi  $2064 \text{ m}^2 \times 38,82 \text{ €/m}^2 = 80.124,48 \text{ €}$

#### **Tržišna vrijednost k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad**

1.	Tržišna vrijednost dijela k.č. unutar infrastrukturnog koridora cestovnog prometa – ceste	12.735,03 €
2.	Tržišna vrijednost dijela k.č. u području javnih parkova (Z1)	97.626,80 €
3.	Tržišna vrijednost dijela k.č. u području društvene namjene (D4)	80.124,48 €
4.	<b>UKUPNO:</b>	<b>190.486,31 €</b>

**Tržišna vrijednost k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad** sa zaokruživanjem vrijednosti prema uputi Visokog procjeniteljskog povjerenstva iznosi **190.000,00 €**

#### **Napomena:**

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

Sukladno Uputi Viškog procjeniteljskog povjerenstva o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Klasa: 364-04/721-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23 od 21.12.2022. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

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

### **IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA**

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

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

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istih.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost 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. 3512 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad
- Skica površina zemljišta po prostorno planskoj namjeni

- Zadatak vještaku

**U Buzetu, 17. studenog 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](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
**Ovlaštenje: Rješenje**  
Klasa: UP/I<sup>o</sup>- 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: 2025-11-17-01

**FOTO ELABORAT**  
K.Č. 1420 I 1421 K.O. BUZET – STARI GRAD

**U Buzetu, 17. studenoga 2025. godine.. Buzet, 12. studenog 2025. godine.**

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

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet Pogled na sjeveroistočnu granicu k.č. 1421 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



2.	Slika 2. Detalj - pogled na središnji dio k.č. 1421 i 1220 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



<b>Snimio i posložio:</b> Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 12. studenog 2025. godine	<b>List 41. (2)</b>
--	---------------------

3.	Slika 2. Detalj - pogled na sjeverozapadni dio k.č. 1421 i 1420 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



4.	Slika 2. Pogled na sjeverozapadnu granicu k.č. 1420 i 1421 k.o. Buzet - Stari grad
----	---



<b>Snimio i posložio:</b> Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 12. studenog 2025. godine	<b>List 42. (3)</b>
--	---------------------

5.	Slika 2. Sjeveroistočna granica k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad
----	---



5.	Slika 2. Detalj - pogled na k.č. 1420 k.o. Buzet – Stari grad
----	---





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET  
Stanje na dan: 12.11.2025. 08:29

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3512

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16883/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 1421 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (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.	1421	10	KLANČIĆ LIVADA	6774 6774	
		UKUPNO:		6774	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Vlasnički dio: 1/1	
	KAJIN ADRIANO, OIB: 49285819139, OLJČNA ULICA 9, IZOLA, JAGODJE, SLOVENIJA	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.11.2025.



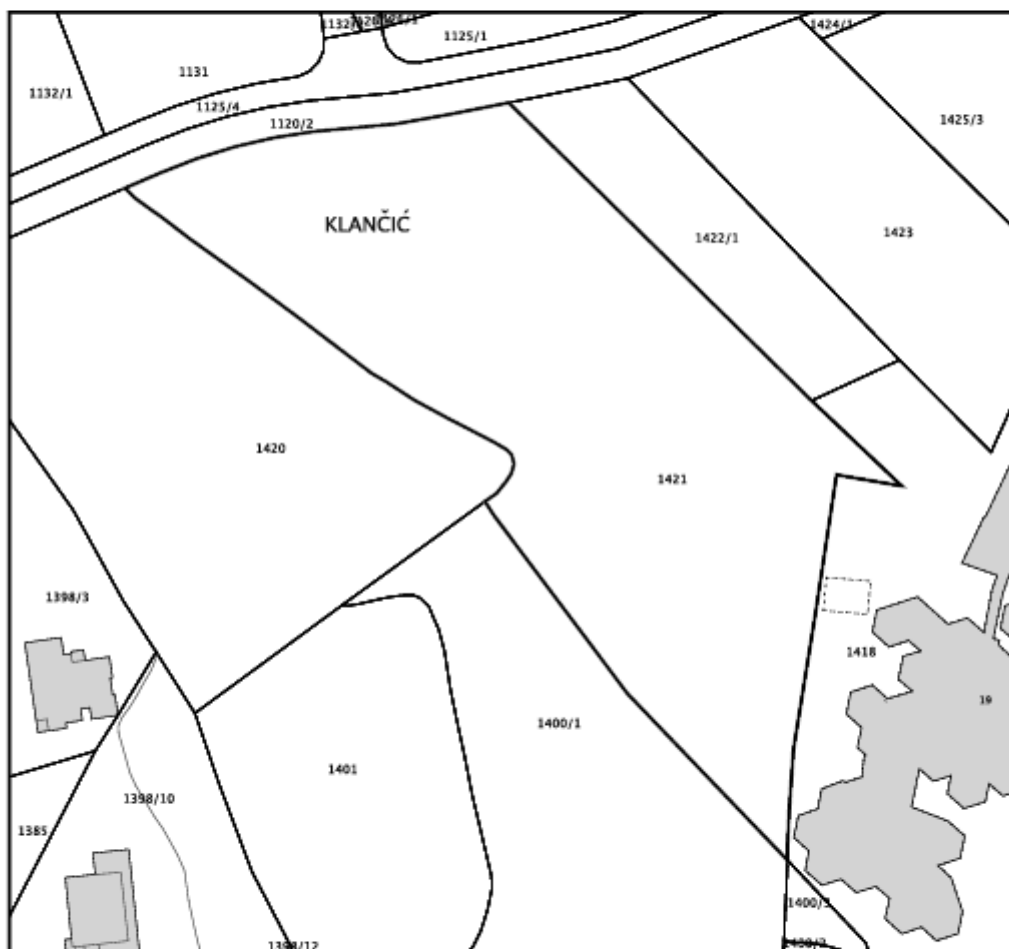
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. BUZET-STARI GRAD  
k.č.br.: 1421

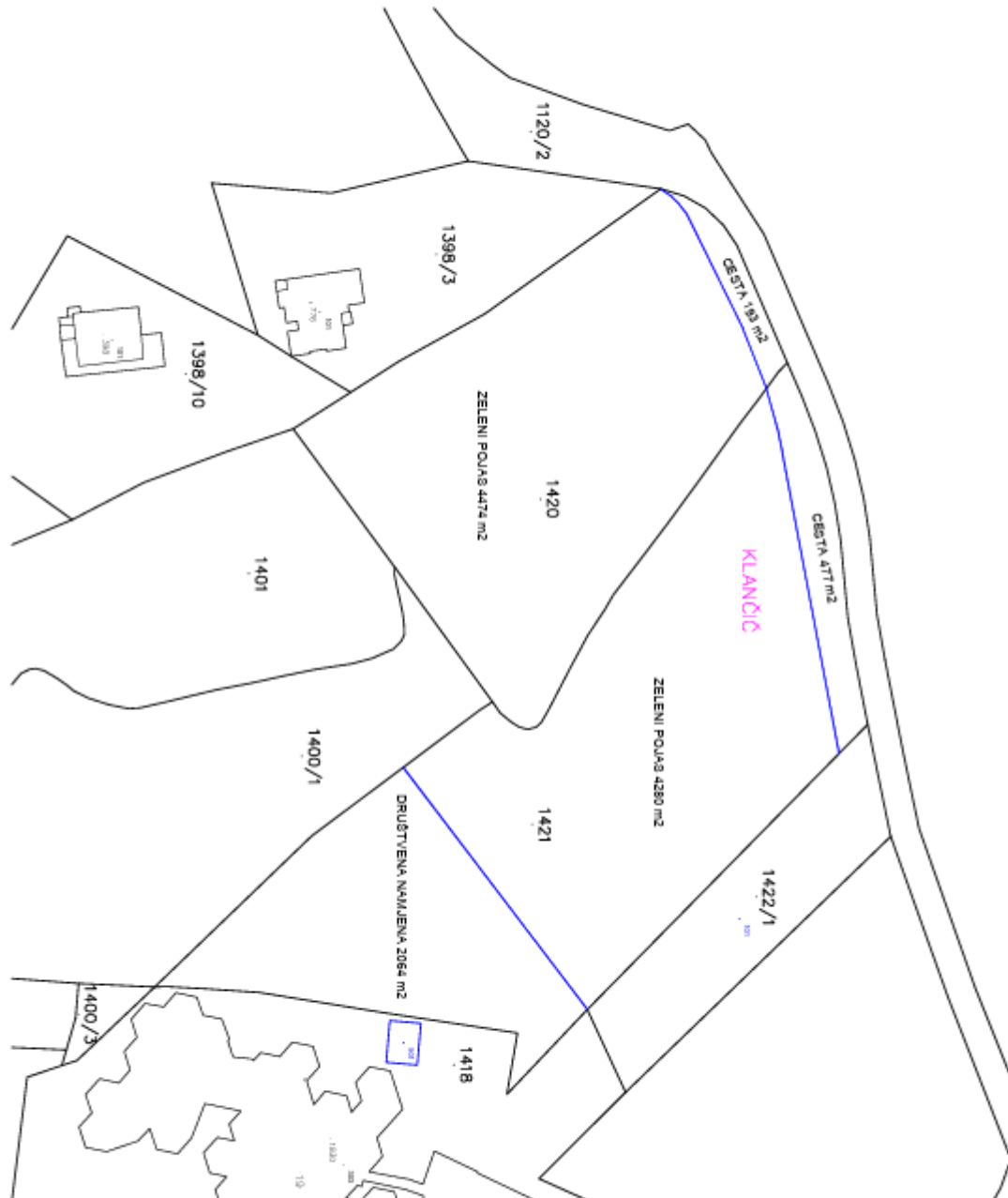
Stanje na dan: 12.11.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Površine zemljišta po namjeni definiranoj UPU – om.



**Zadatak vještaku**