



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o
osnivanju prava građenja na k.č. 1242/2, k.o. Buzet
Stari Grad za potrebe izgradnje zgrade Hitne
medicinske službe u Buzetu*

Izvjestitelji:

*Anica Milković Grbac, pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje
prostorom*

i

Denis Jerman, viši savjetnik za imovinsko – pravne poslove

Na temelju članka 35. st 2. i članka 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 8/15 i 94/17), članka 48. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 19. Statuta Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta 2/21 i 10/21) kao i odredbi o pravu građenja a posebno članaka 280., 287. i 288. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 8/15 i 94/17) te članka 4. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj: 8/09, 5/12 i 4/20) Gradsko vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj dana _____2025. godine, donosi slijedeću

ODLUKU O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Utvrđuje se da je temeljem Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta, broj: 1/2001, 2/2008, 6/2023 i 7/2024 – pročišćeni tekst), planiran obuhvat zone javne i društvene namjene – zdravstvene (D3) za izgradnja nove građevine Hitne medicinske službe Buzet.

Radi građenja nove zgrade za Hitnu medicinsku pomoć u Buzet, Nastavni zavod za hitnu medicinsku pomoć Istarske županije, Pula, Santorieva ulica kbr. 24 b, naručio je izradu idejnog rješenja od Metro Cubo d.o.o. , Veronska ulica kbr. 6 2, Pula koji je u prosincu 2024. g izradio navedeno idejno rješenje.

Članak 2.

Grad Buzet pristupa osnivanju prava građenja na nekretnini kojoj je upisan kao vlasnik i to k.č.br. 1242/2, oranica, površine 2400 m², upisana u z.k.ul. br. 2242 k.o. Buzet – Stari Grad.

Članak 3.

Na nekretnini navedenoj u Članku 2. osniva se pravo građenja u korist **Nastavnog zavoda za hitnu medicinu Istarske županije – Istituto Formativo per la medicina d'urgenza della Regione Istriana**, Santoriova ulica kbr. 24 b, Pula, radi izgradnje nove zgrade Hitne medicinske službe u Buzetu.

Članak 4.

Pravo građenja osniva se na rok od **50 (pedeset) godina**.

Naknada za pravo građenja utvrđena je elaboratom procjene tržišne vrijednosti prava građenja izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje Ante Bandića ing. građ. od 15. veljače 2025. godine iznosi **2.803,02 eura godišnje**.

Članak 5.

Osnovano pravo građenja prestaje:

- 1) propašću stvari,
- 2) odreknućem nositelja prava građenja,
- 3) prestankom postojanja nositelja prava građenja,
- 4) ukinućem,
- 5) sporazumom vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja,
- 6) iz ostalih razloga utvrđenima zakonom i drugim pozitivnim propisima.

Osnovano pravo građenja prestaje ukoliko nositelj prava građenja u roku od **2 (dvije) godine** od stupanja na snagu ove odluke ne ishodi pravomoćnu **građevinsku dozvolu** za izgradnju nove zgrade Hitne medicinske službe u Buzetu.

Osnovano pravo građenja prestaje ukoliko nositelj prava građenja u roku od **5 (pet) godina** od stupanja na snagu ove odluke ne započne gradnju zgrade Hitne medicinske službe u Buzetu i **prijavi početak građenja**.

Osnovano pravo građenja prestaje ukoliko nositelj prava građenja u roku od **10 (deset) godina** od stupanja na snagu ove odluke ne dovrši izgradnju zgradu Hitne medicinske službe u Buzetu i ne ishodi pravomoćnu **uporabnu dozvolu**.

Rok iz stavaka 2., 3. i 4. ovog članka može se produljiti ukoliko, temeljem podnesenog zahtjeva nositelja prava građenja, predstavničko tijelo Grada Buzeta podneseni zahtjev smatra opravdanim, izmijeni odluku o osnivanju prava građenja i produlji rok.

U slučaju prestanka prava građenja iz razloga navedenih u stavcima 2., 3. i 4. ovog članka, nositelj prava građenja nema pravo potraživati od Grada Buzeta naknadu za dotada izvršena ulaganja na građevinskom zemljištu k.č.1242/2 k.o. Buzet – Stari grad niti povrat plaćene naknade za pravo građenja.

Članak 6.

Nositelj prava građenja nije ovlašten bez suglasnosti Grada Buzeta prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih te odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja i preuzima obvezu da po prestanku prava građenja preda vlasniku zemljišta nekretninu neopterećenu bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Članak 7.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da sklopi ugovor o osnivanju prava građenja kojim će se opteretiti nekretnina iz članka 2. ove odluke, te kojim će se osnovati novi z.k. uložak u koji će se upisati novoosnovano pravo građenja u korist Nastavnog zavoda za hitnu medicinu Istarske županije – Istituto Formativo per la medicina d'urgenza della Regione Istriana, Santoriova ulica kbr. 24 b, Pula, na rok od 50 godina.

Članak 8.

Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje prostorom i Gradonačelnik da sastave provedbene akte radi realizacije osnivanja prava građenja u skladu sa odredbama gore citiranog Zakona i Odluka.

Članak 9.

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

KLASA: 943-01/23-01/43
URBROJ: 2163-3-04-01-25-25
Buzet, _____ 2025.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA
PREDSJEDNIK
Davor Prodan

O B R A Z L O Ž E N J E

1. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravni temelj za donošenje ovog akta sadržana je u odredbama članka 35. st 2. i članka 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 8/15 i 94/17), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 19. Statuta Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta 2/21 i 10/21) kao i odredbi o pravu građenja a posebno članaka 280., 287. i 288. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 8/15 i 94/17) te članka 4. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta", broj: 8/09, 5/12 i 4/20), kojima je propisana nadležnost Gradskog vijeća Grada Buzeta na donošenje odluka i općih akata iz samoupravnog djelokruga Grada Buzeta.

Člankom 92. Statuta utvrđene su vrste akata koje u svom radu donosi Gradsko vijeće.

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTATI NJEGOVIM DONOŠENJEM

Temeljem ukazanih potreba, a radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa projekta izgradnje nove stanice za Hitnu medicinsku pomoć u Buzetu potrebno je osnivanjem prava građenja prenijeti pravo građenja na nekretnini označenoj kao k.č. br. 1242/2, oranica, površine 2400 m², upisana u z.k.ul. br. 2242 k.o. Buzet – Stari Grad, predlaže se osnivanje prava građenja u korist Nastavnog zavoda za hitnu medicinu Istarske županije – Istituto Formativo per la medicina d`urgenza della Regione Istriana, Santoriova ulica kbr. 24 b, Pula bez provedbe javnog natječaja sukladno odredbi članka 391. st. 2. ZVDSP, kojim je određeno da jedinice lokalne samouprave mogu, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog napretka njenih građana, pod tim uvjetima prenositi pravo vlasništva (te samim time i ograničenih stvarnih prava) svojih nekretnina u korist pravnih osoba za koje je utvrđen javni interes. Sukladno tome, obzirom je u predmetnom slučaju u pitanju javni interes izgradnje nove zgrade za Hitnu pomoć u Buzetu, time je ispunjen prethodno naveden zakonski uvjet za raspolaganje nekretninama kao iznimka od obveze provedbe javnog natječaja. Pravo građenja osniva se radi obavljanja djelatnosti koja je Zakonom o zdravstvu utvrđena kao djelatnost od općeg društvenog interesa – javna služba. Osnivanje i prijenos prava građenja predlaže se za navedenu k.č. 1242/2 u k.o. Buzet- Stari Grad.

S ciljem realizacije projekta nove zgrade za Hitnu medicinsku pomoć u Buzetu donošenjem ove Odluke omogućava se ustanovi „Nastavni zavod za hitnu medicinu Istarske županije – Istituto Formativo per la medicina d`urgenza della Regione Istriana“, da bude nositelj projekta i ishodi dokumentaciju za gradnju za navedeni zahvat u prostoru.

3. 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.



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

KLASA: 943-01/23-01/43
URBROJ: 2163-3-04-01-25-25
Buzet, 17. veljače 2025.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje -**

PREDMET: Odluka o osnivanju prava građenja na k.č. 1242/2, k.o. Buzet Stari Grad za potrebe izgradnje Hitne medicinske službe u Buzetu, donošenje, traži se.-

Molimo Naslov da proslijedi Gradskom Vijeću na donošenje Odluku o osnivanju prava građenja.

Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno gore iznesenom traži od Gradskog vijeća Grada Buzeta nakon provedene rasprave donese navedenu Odluku s obzirom da su se pojavile okolnosti i potrebe donošenja predmetne odluke.

PROČELNICA
Anica Milković Grbac dipl. ing. arh.

Privitak:

- Prijedlog Odluke o osnivanju prava građenja,
- Obrazloženje odluke,
- Idejno rješenje i
- Elaborat procjene.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/23-01/43
URBROJ: 2163-3-03/01-25-26
Buzet, 17. veljače 2025.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA
- ovdje -**

PREDMET: Odluka o osnivanju prava građenja na k.č. 1242/2, k.o. Buzet Stari Grad za potrebe izgradnje Hitne medicinske službe u Buzetu, prijedlog Odluke, dostavlja se.-

Poštovani,

U privitku vam dostavljamo na razmatranje i donošenje Odluku o osnivanju prava građenja na k.č. 1242/2, k.o. Buzet Stari Grad za potrebe izgradnje Hitne medicinske službe u Buzetu, s obzirom da je procjena dobivena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ.

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

**GRADONAČELNIK
Damir Kajin**

Privitak:

- Prijedlog Odluke o osnivanju prava građenja,
- Obrazloženje odluke,
- Idejno rješenje i
- Elaborat procjene.

Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Idejno rješenje za Grad Buzet _ Prosinac 2024.

STUDIO METROCUBO | Croatia - EU | 52 100 Pula | e-mail: info@metrocuho.hr

Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

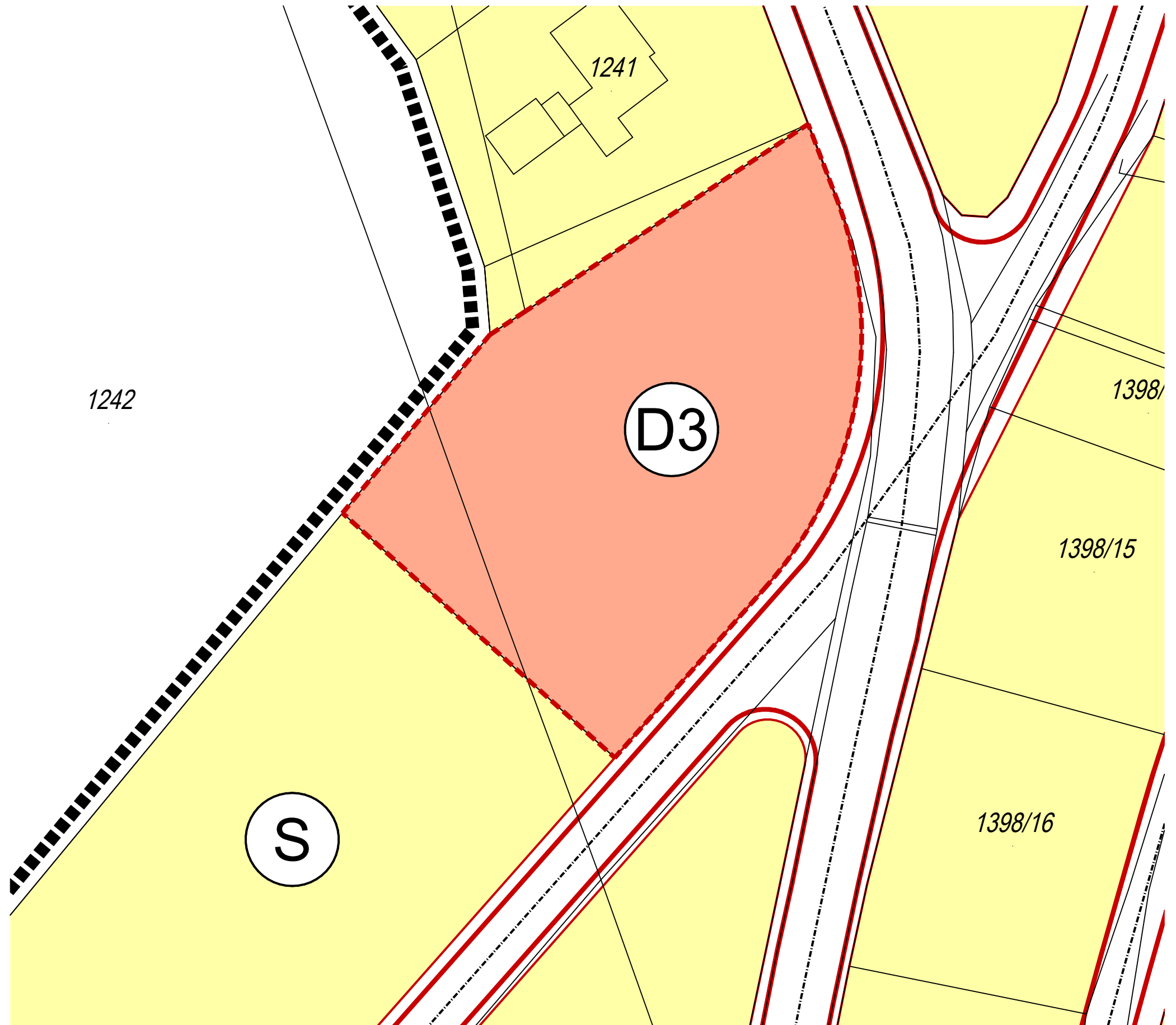
Podloga iz važećeg UPU-a s oznakom obuhvata

1:500



Nova parcela za tipski objekt HMS

- 1242/2
- parcela društvene namjene
- cca 42 x 75 m = cca 2472 m² **



Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Arhitektonska situacija s tlocrtom krova

1:500



Kolni pristupi u idealnim uvjetima

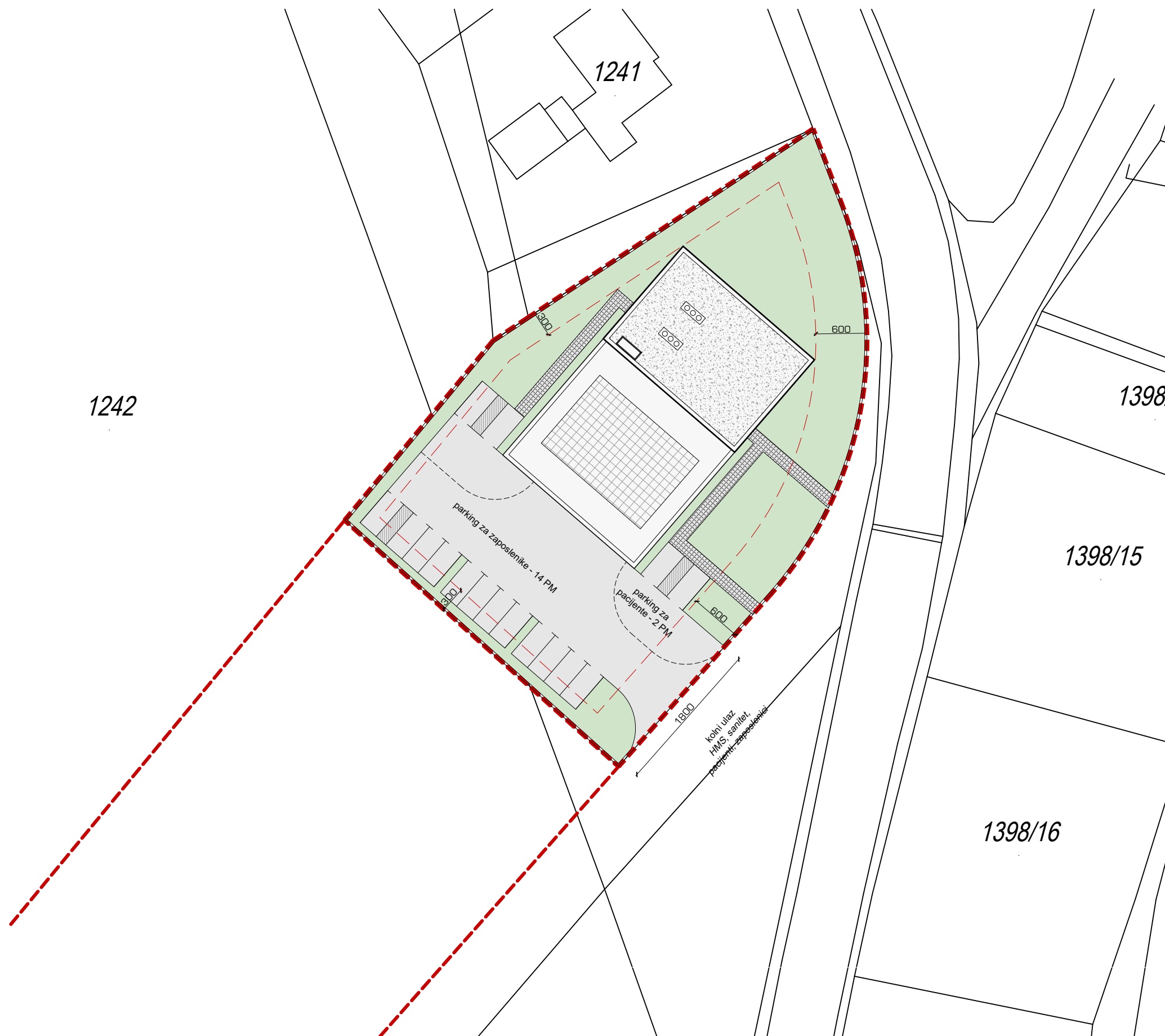
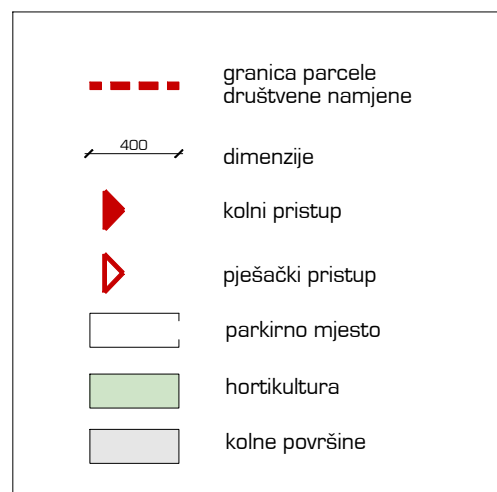
1. VOZILA HMS koji se, zbog potrebe za što bržom intervencijom, ne bi smio križati s ostalim korisnicima, pogotovo ne sa zaposlenicima i pacijentima *
2. VOZILA SANITETA, PACIJENATA I ZAPOSLENIKA mora biti povezan s obje parkirne površine i garažom za vozila saniteta, te ima veću frekvenciju korištenja, ali bez potrebe za brzim i potpuno nesmetanim prolaskom

* u slučaju nemogućnosti organizacije zasebnog kolnog ulaza za vozila HMS, prihvaća se organizacija samo jednog ulaza na česticu

Nova parcela za tipski objekt HMS
- 1242/2 = cca 2472 m² **

** napomena: granice parcela su i dalje samo pretpostavka, točno stanje će se znati u trenutku kada počnemo raditi na geodetskoj podlozi

Kig = 660,96 m² = 0,27
GBP objekta = 886,05 m²
Kis = 0,36
GBP objekta bez garaže = 691,83 m²
PGM potreban broj = 20



Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Arhitektonska situacija s tlocrtom prizemlja

1:500



Kolni pristupi u idealnim uvjetima

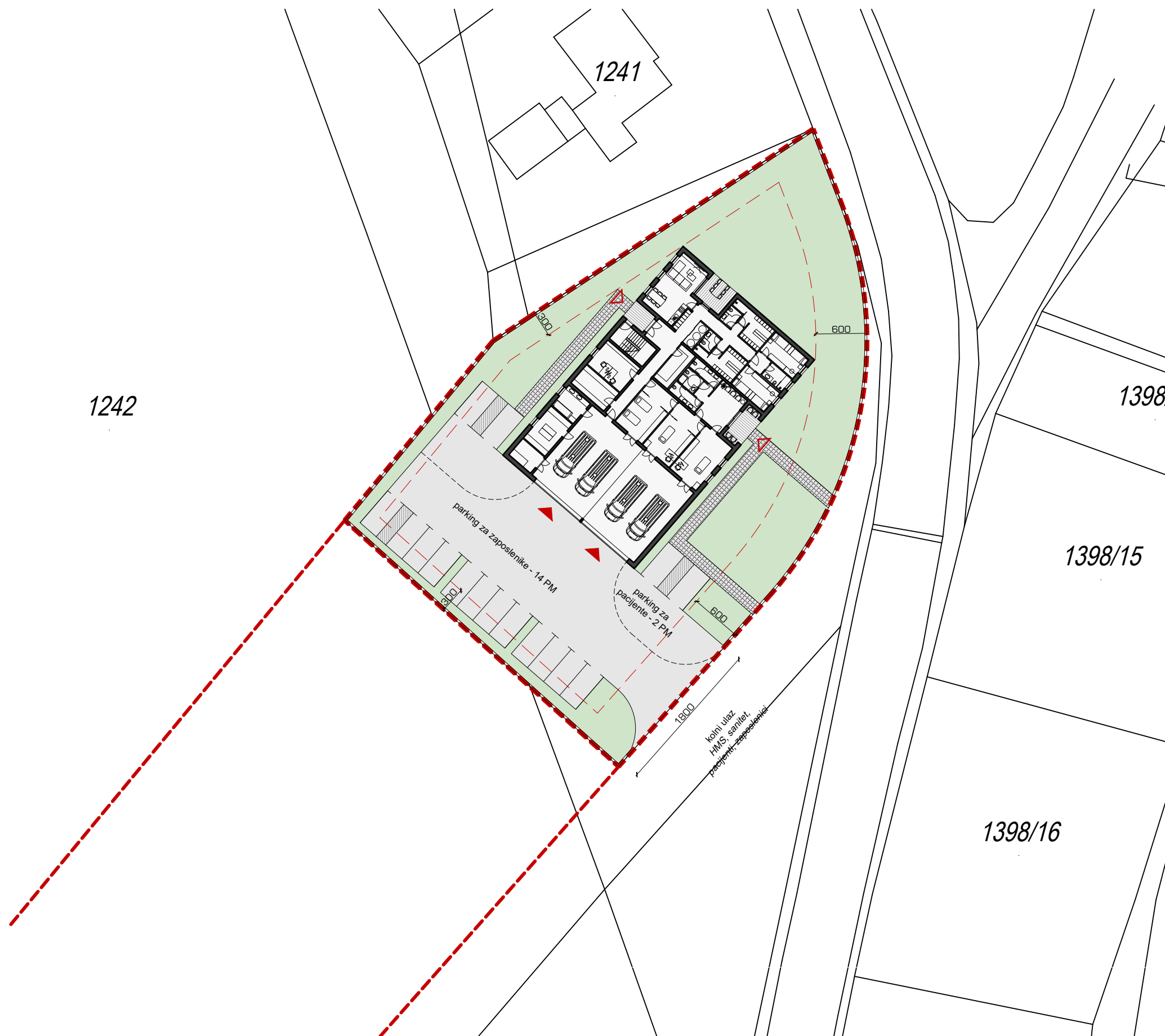
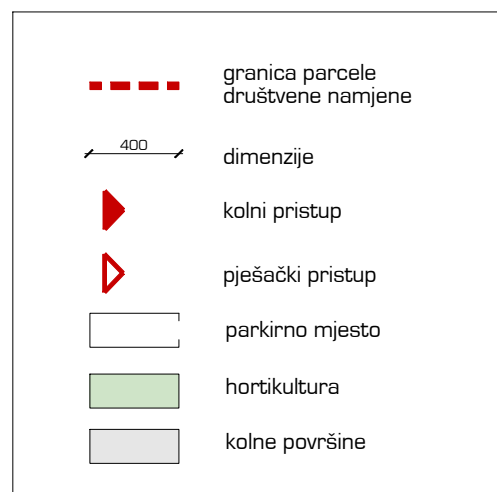
1. VOZILA HMS koji se, zbog potrebe za što bržom intervencijom, ne bi smio križati s ostalim korisnicima, pogotovo ne sa zaposlenicima i pacijentima *
2. VOZILA SANITETA, PACIJENATA I ZAPOSLENIKA mora biti povezan s obje parkirne površine i garažom za vozila saniteta, te ima veću frekvenciju korištenja, ali bez potrebe za brzim i potpuno nesmetanim prolaskom

* u slučaju nemogućnosti organizacije zasebnog kolnog ulaza za vozila HMS, prihvaća se organizacija samo jednog ulaza na česticu

Nova parcela za tipski objekt HMS
- 1242/2 = cca 2472 m² **

** napomena: granice parcela su i dalje samo pretpostavka, točno stanje će se znati u trenutku kada počnemo raditi na geodetskoj podlozi

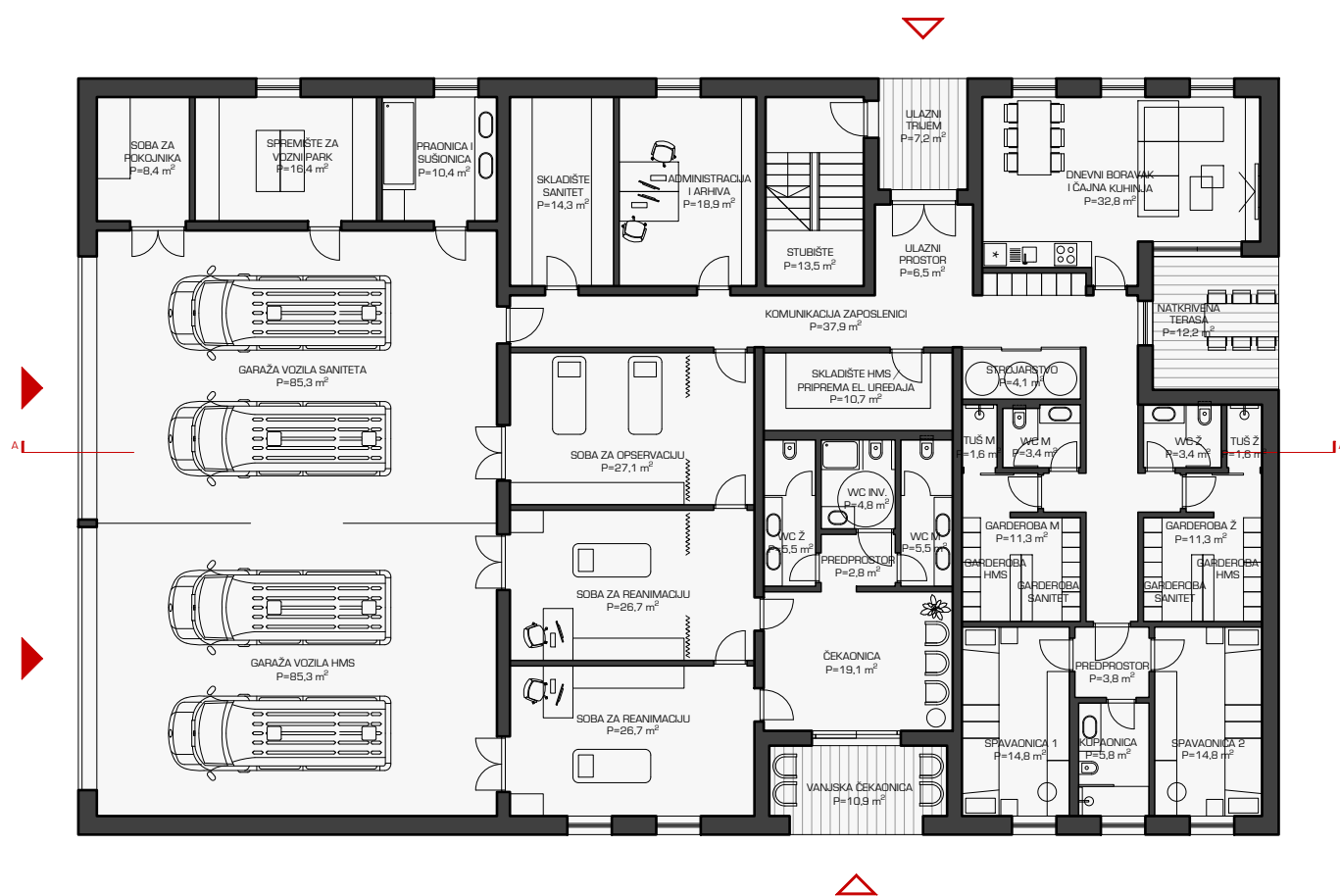
Kig = 660,96 m² = 0,27
GBP objekta = 886,05 m²
Kis = 0,36
GBP objekta bez garaže = 691,83 m²
PGM potreban broj = 20



Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Tlocrt prizemlja

1:200

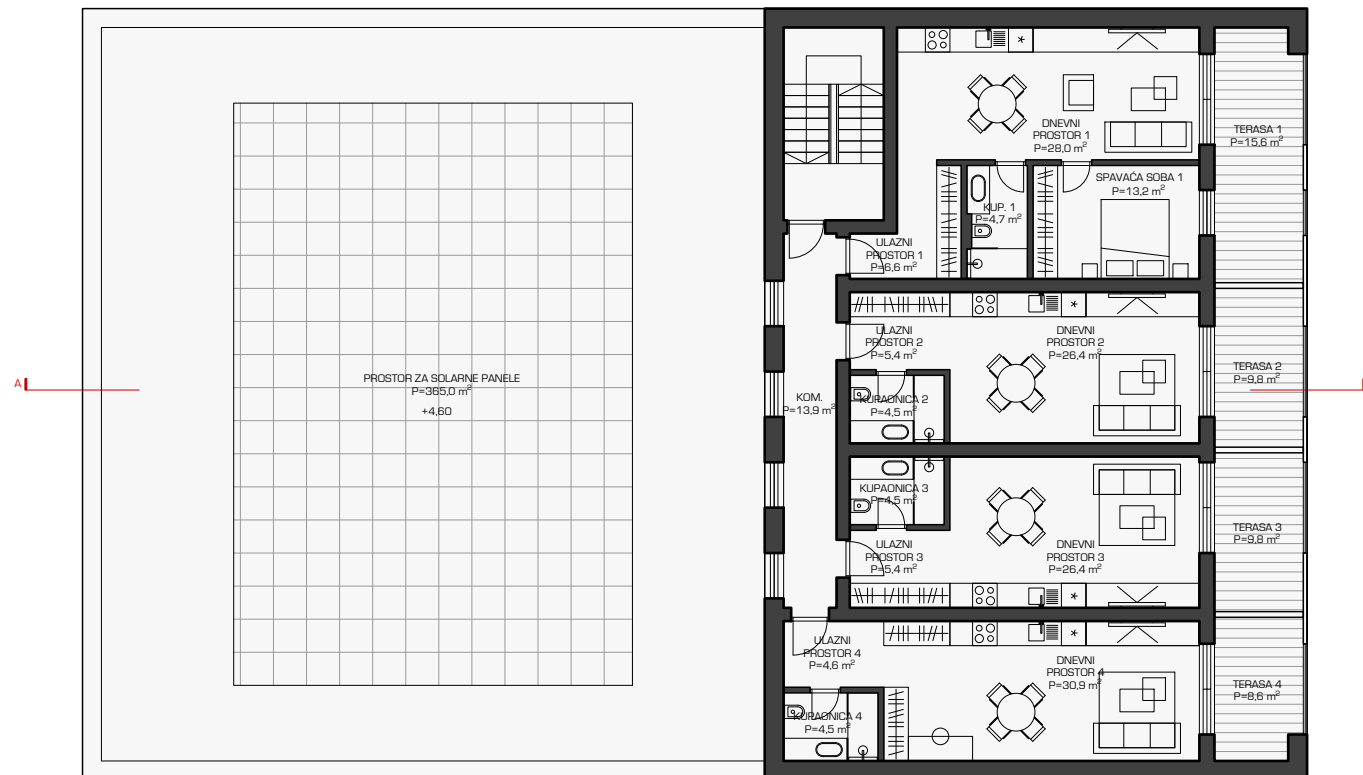


KAT	HMS I SANITET	KOEFICIJENT	POVRŠINA	
priz.	STUBIŠTE	P x 1,00	13.5	m2
priz.	ULAZNI TRIJEM	P x 0,75	5.4	m2
priz.	ULAZNI PROSTOR	P x 1,00	6.5	m2
priz.	ADMINISTRACIJA I ARHIVA	P x 1,00	18.9	m2
priz.	SKLADIŠTE SANITET	P x 1,00	14.3	m2
priz.	STROJARSTVO	P x 1,00	4.1	m2
priz.	GARAŽA VOZILA SANITETA	P x 1,00	85.3	m2
priz.	KOMUNIKACIJA ZAPOSLENICI	P x 1,00	37.9	m2
priz.	SPAVAONICA 1	P x 1,00	14.8	m2
priz.	SPAVAONICA 2	P x 1,00	14.8	m2
priz.	PREDPROSTOR 1	P x 1,00	3.8	m2
priz.	KUPAONICA 1	P x 1,00	5.8	m2
priz.	GARDEROBA M	P x 1,00	11.3	m2
priz.	SANITARIJE M	P x 1,00	5.0	m2
priz.	GARDEROBA Ž	P x 1,00	11.3	m2
priz.	SANITARIJE Ž	P x 1,00	5.0	m2
priz.	DNEVNI BORAVAK (I ČAJNA KUHINJA)	P x 1,00	32.8	m2
priz.	NATKRIVENA TERASA	P x 0,75	9.2	m2
priz.	SKLADIŠTE HMS / PRIPREMA ELEKTRIČNIH UREĐAJA	P x 1,00	10.7	m2
priz.	VANJSKA ČEKAONICA	P x 0,75	8.2	m2
priz.	ČEKAONICA	P x 1,00	19.1	m2
priz.	PREDPROSTOR	P x 1,00	2.8	m2
priz.	WC M	P x 1,00	5.5	m2
priz.	WC INV	P x 1,00	4.8	m2
priz.	WC Ž	P x 1,00	5.5	m2
priz.	PROSTOR ZA REANIMACIJU	P x 1,00	26.7	m2
priz.	PROSTOR ZA REANIMACIJU	P x 1,00	26.7	m2
priz.	PROSTOR ZA OPSERVACIJU	P x 1,00	27.1	m2
priz.	GARAŽA ZA VOZILA HMS	P x 1,00	85.3	m2
priz.	PRAONICA I SUŠIONICA	P x 1,00	10.4	m2
priz.	SPREMIŠTE ZA VOZNI PARK	P x 1,00	16.4	m2
priz.	SOBA ZA POKOJNIKA	P x 1,00	8.4	m2
	UKUPNO NETO		557.3	m2
	UKUPNO BRUTO		630.6	m2

Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Tlocrt kata

1:200

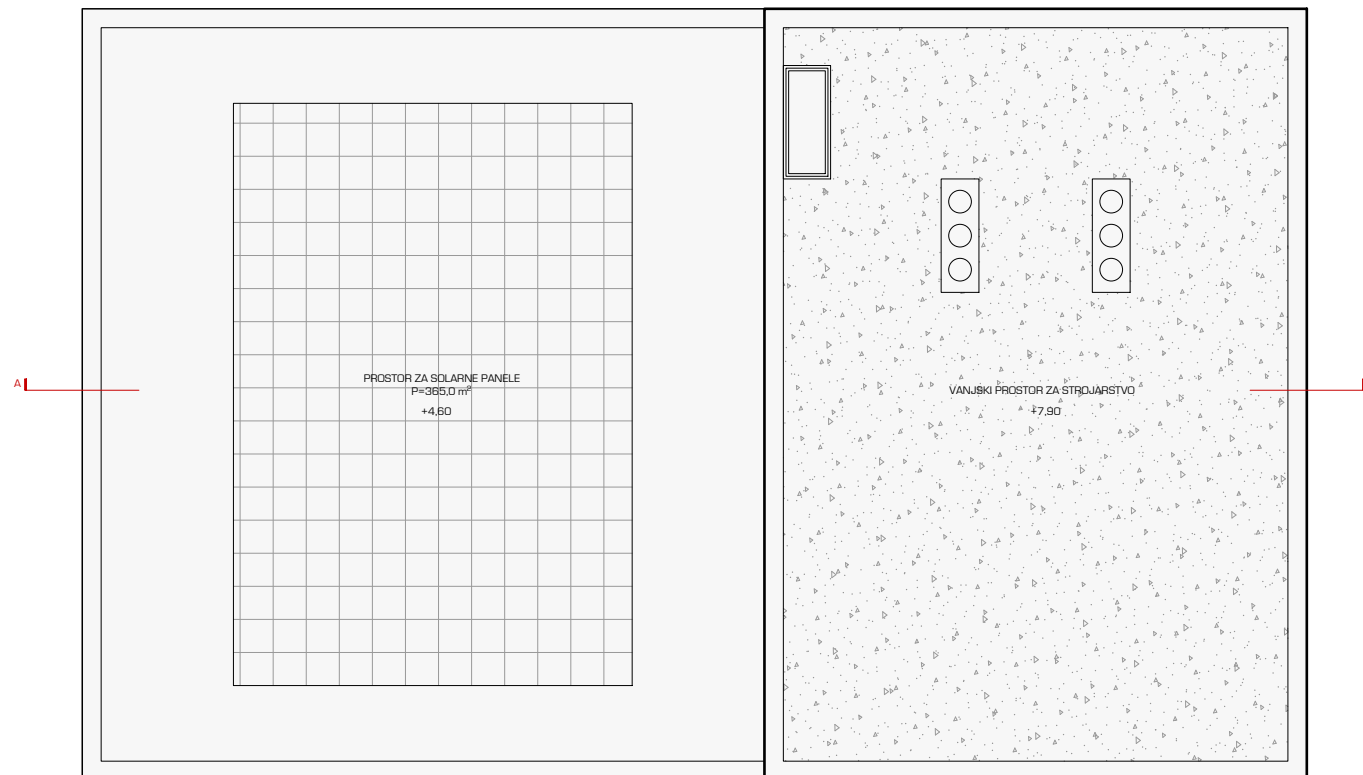


KAT	HMS I SANITET	KOEFICIJENT	POVRŠINA
1. kat	KOMUNIKACIJA	P x 1,00	13.9 m ²
1. kat	ULAZNI PROSTOR 1	P x 1,00	6.6 m ²
1. kat	DNEVNI PROSTOR 1	P x 1,00	28.0 m ²
1. kat	KUPAONICA 1	P x 1,00	4.7 m ²
1. kat	SPAVAĆA SOBA 1	P x 1,00	13.2 m ²
1. kat	TERASA 1 - NATKRIVENA	P x 0,50	7.8 m ²
1. kat	ULAZNI PROSTOR 2	P x 1,00	5.4 m ²
1. kat	DNEVNI PROSTOR 2	P x 1,00	26.4 m ²
1. kat	KUPAONICA 2	P x 1,00	4.5 m ²
1. kat	TERASA 2 - NATKRIVENA	P x 0,50	4.9 m ²
1. kat	ULAZNI PROSTOR 3	P x 1,00	5.4 m ²
1. kat	DNEVNI PROSTOR 3	P x 1,00	26.4 m ²
1. kat	KUPAONICA 3	P x 1,00	4.5 m ²
1. kat	TERASA 3 - NATKRIVENA	P x 0,50	4.9 m ²
1. kat	ULAZNI PROSTOR 4	P x 1,00	4.6 m ²
1. kat	DNEVNI PROSTOR 4	P x 1,00	30.9 m ²
1. kat	KUPAONICA 4	P x 1,00	4.5 m ²
1. kat	TERASA 4 - NATKRIVENA	P x 0,50	4.3 m ²
UKUPNO NETO			200.9 m²
UKUPNO BRUTO			242.8 m²

Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Tlocrt krova

1:200

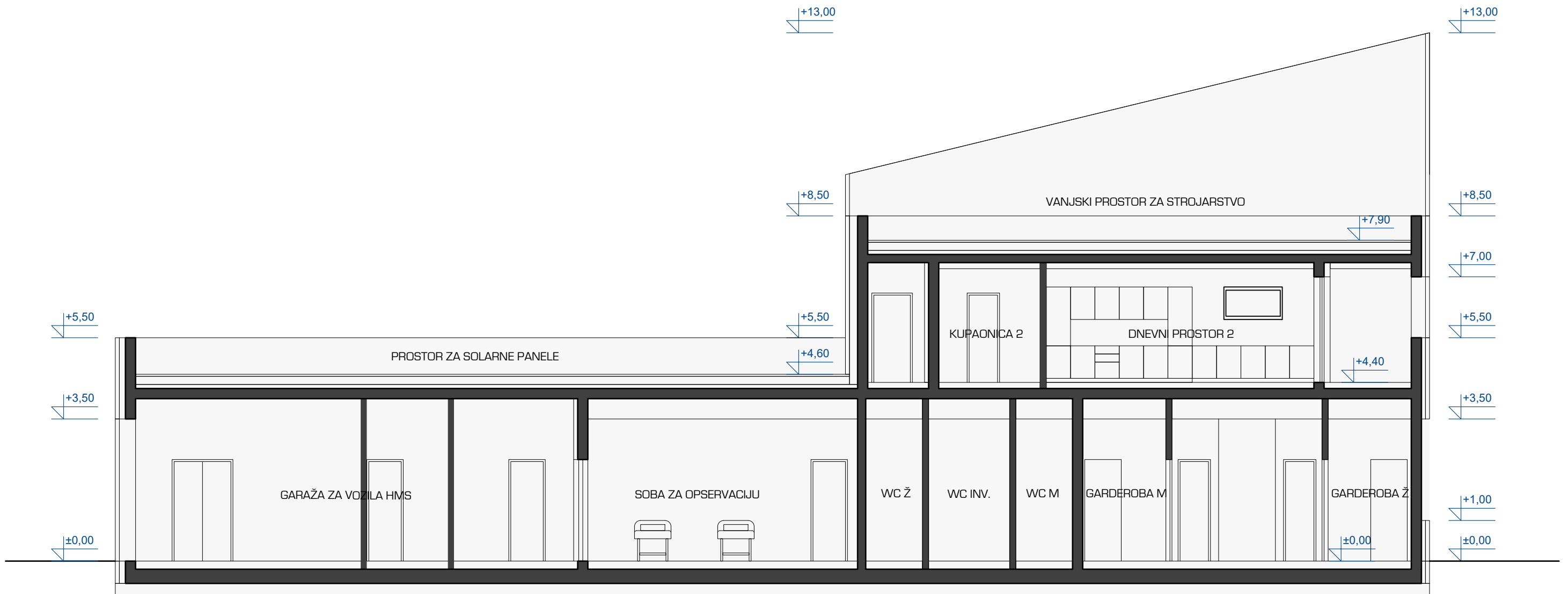


	POVRŠINA	
HMS I SANITET		
PRIZEMLJE NETO	557.3	m2
1. KAT NETO	200.9	m2
UKUPNO NETO	758.2	m2
PRIZEMLJE BRUTO	630.6	m2
1. KAT BRUTO	242.8	m2
UKUPNO BRUTO	873.4	m2

Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Presjek A-A

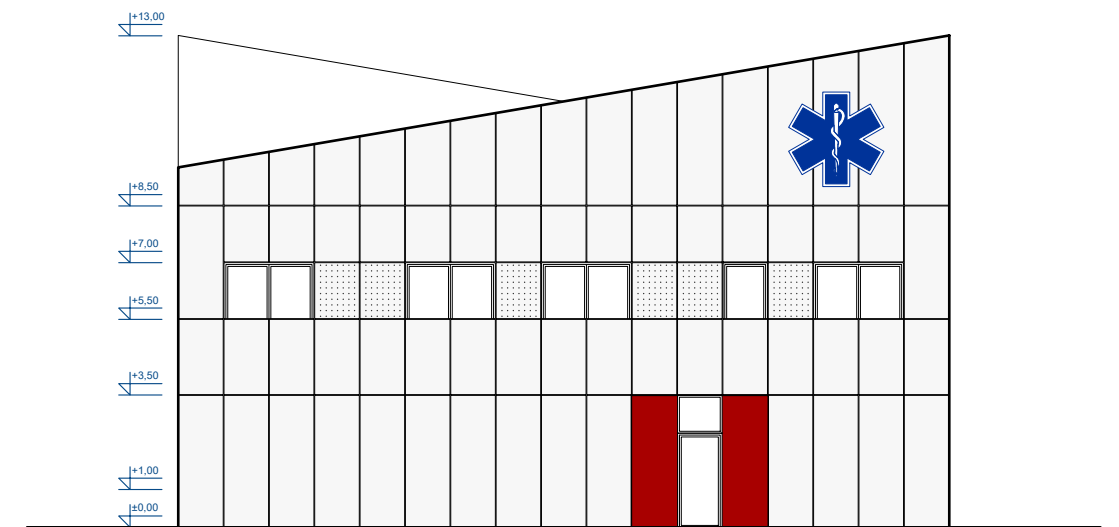
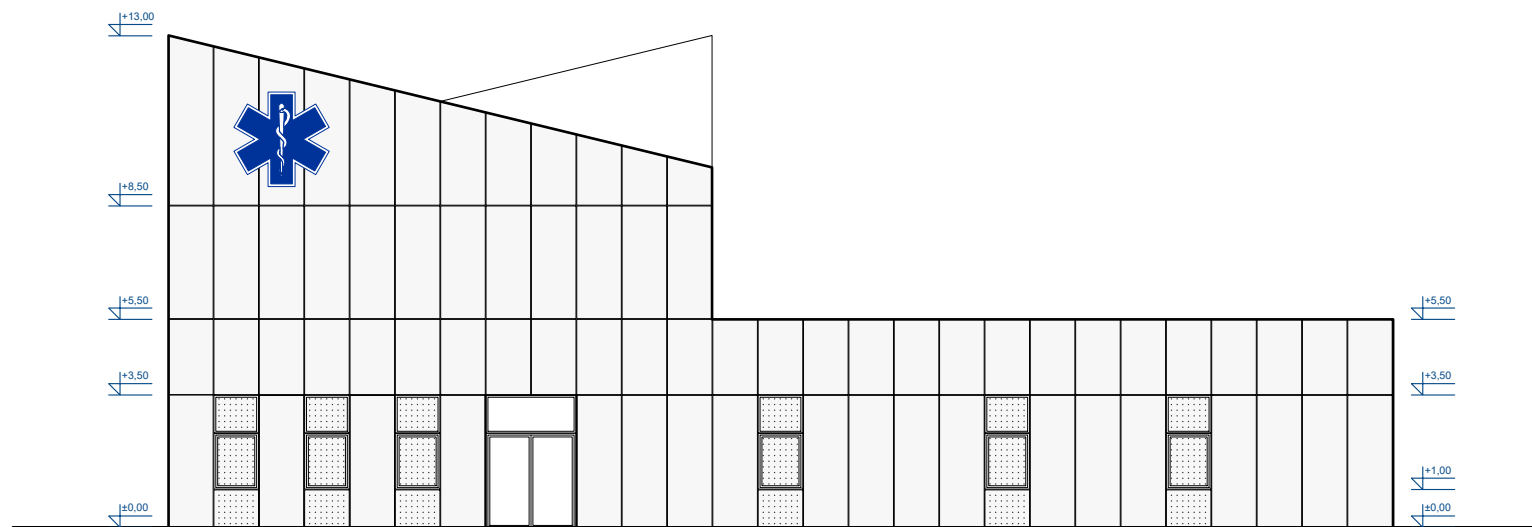
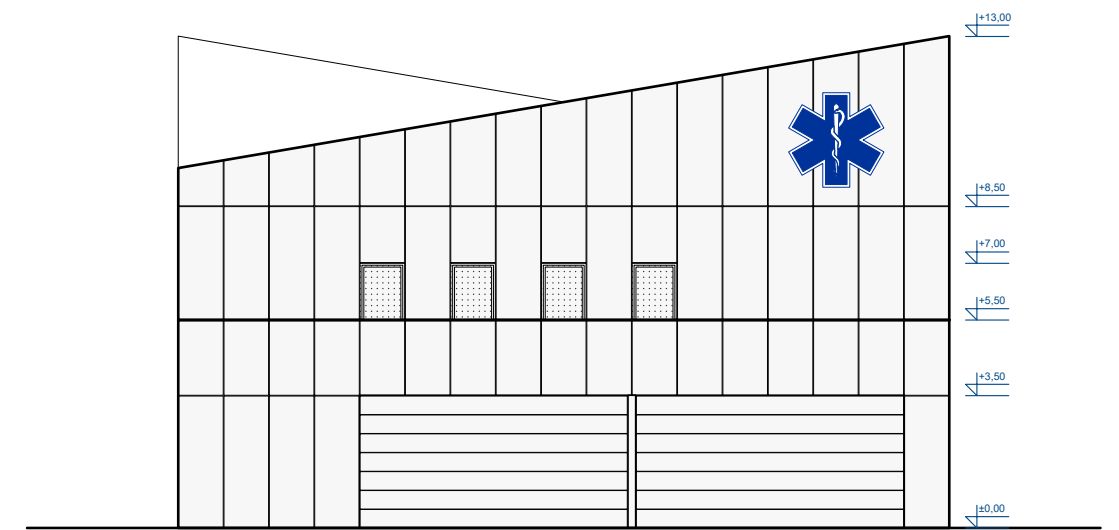
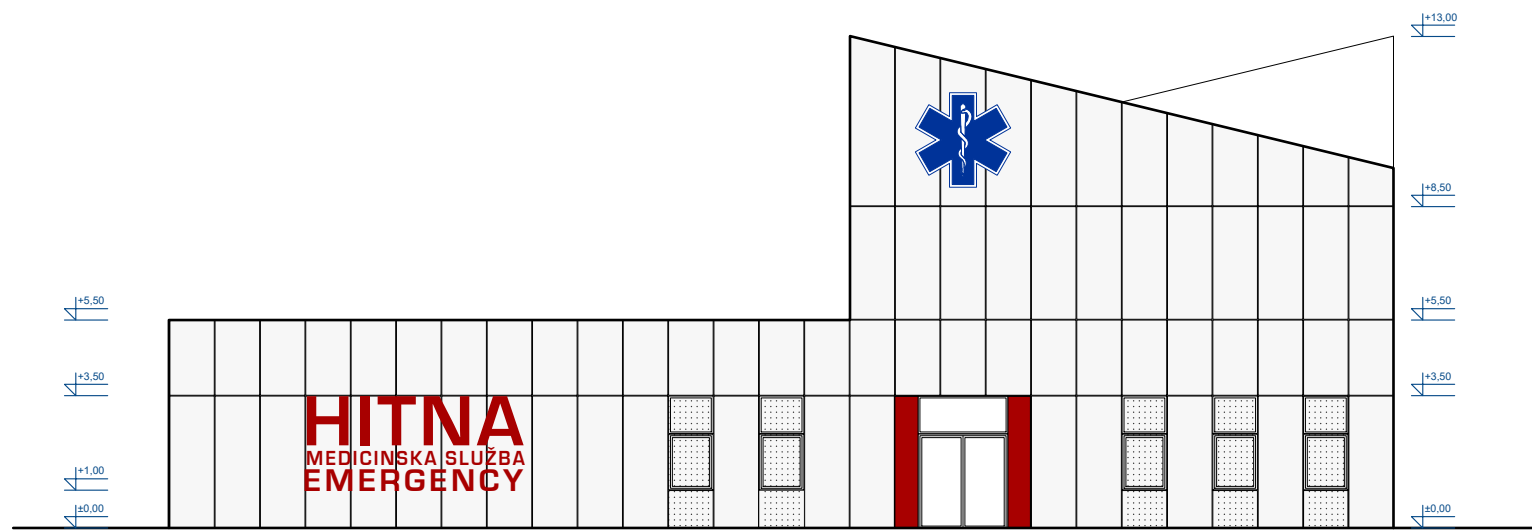
1:200



Tipski objekt Hitne medicinske službe - prilagodba Buzet

Pročelja

1:200



IZVRŠITELJ: **Ante Bandić, ing. građ.**
stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
Goričica 4
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
E-mail: vj.abandic@gmail.com
Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20
Trgovački sud u Pazinu

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

NEKRETNINA: **K.Č. 1242/1 K.O. BUZET – STARI GRAD**

LOKACIJA: **GRAD BUZET, GORIČICA, UL. FRANE FLEGA**

ELABORAT BROJ: 2025-02-15-01

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE CIJENE PRAVA GRAĐENJA NA ROK OD
50. GODINA RADI IZGRADNJE STANICE HITNE
POMOĆI**



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA NA K.Č. 1242/2 K.O.
BUZET – STARI GRAD NA ROK OD 50. GODINA

U Buzetu, 15. veljače 2025. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno
potpisao: ANTE
BANDIĆ
Datum: 2025.02.16
09:26:17 +01'00'

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 6.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4Su -21/09 - od 11. ožujka 2021. godine	str. 8.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Raspoloživa dokumentacija	str. 10.
10.	Zadatak	str. 10.
11.	Dan vrednovanja	str. 10.
12.	Dan kakvoće	str. 10.
13.	Svrha procjemenog elaborata	str. 10.
14.	Osnovica	str. 11.
15.	Propisi i literatura za izradu vještva	str. 11.
16.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
17.	Podaci o naručitelju	str. 11.
18.	Podaci o nekretnini – identifikacija, položaj i drugo	str. 11.
19.	Upravno pravno stanje – status nekretnine (čestice)	str. 13.
20.	Upravno pravno stanje – status nekretnine (čestice) prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 14.
21.	Izvod iz Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta i PPUG Buzeta	str. 16.
22.	Opis nekretnine – k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad za stanje prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 17.
23.	Zemljišno - knjižno stanje	str. 18.
24.	Katastarsko stanje	str. 18.
25.	Položaj, učinci, topografija nekretnine i drugo	str. 18.
26.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 19.
27.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
28.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 19.
29.	Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode	str. 20.
30.	Tržna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene	str. 20.
31.	Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 22.
32.	Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta	str. 23.
33.	Pristup procjeni i opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 25.
34.	Procjena k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad	str. 27.
35.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine – prava građenja	str. 31.
36.	Način izrade procjene vrijednosti prava građenja – odabir metode	str. 31.
37.	Procjena prava građenja	str. 31.
38.	Kamatna stopa na nekretnine (p)	str. 31.
39.	Kamata na pravo građenja (pg)	str. 31.
40.	Multiplikator za kapitalizaciju – faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (M)	str. 32.
41.	Kamata na nekretninu (K)	str. 32.
42.	Kamata na pravo građenja (Kg)	str. 32.
43.	Razlika kamata (Kr)	str. 32.
44.	Procjena vrijednosti prava građenja (Vpg)	str. 32.
45.	Godišnji anuitet	str. 32.
46.	Mjesečni anuitet	str. 32.
47.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 32.
48.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 33.
49.	Prilozi	str. 33.
50.	Foto elaborat zatečenog stanja zemljišta	str. 34.
51.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2242 k.o. Buzet – Stari grad	str. 37.
52.	Posjedovni list (dio) broj 565 k.o. Buzet – Stari grad)	str. 39.
53.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad	str. 41.
54.	Zadatak i svrha elaborata	str. 42.

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Tel: 052 662 726

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI prava građenja na nekretnini u vlasništvu GRADA BUZETA radi izgradnje stanice hitne pomoći, koja se definira kao:

1. **k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 2242 k.o. Buzet – Stari grad kao oranica u površini od 2400 m², u katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 565 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 2400 m²,

te iznosim mišljenje o tržišnoj vrijednosti prava građenja koji bi se zasnavao na rok od 50. godina.

Prihvativši se vještačenja izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti prava građenja na dan 15. veljače 2025. godine, 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 prava građenja definirana se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina opteretiti **pravom građenja** koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta da to trpi, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita, sve u roku kako se to Ugovorom o pravu građenja uglavi – ugovori.

Pretpostavka ovog elaborata u pogledu tržišne vrijednosti prava građenja je da vlasnik nekretnine i ovlaštenik prava građenja imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi predmetne nekretnine – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti namjeravane gradnje i sl.

Pravo građenja se procjenjuje kao da se nudi potencijalno zainteresiranim osobama za izgradnju stanice hitne pomoći na zasnovanom pravu građenja na otvorenom tržištu.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđena je u financijsko matematičkom postupku sukladno člancima 26., 27. i 28. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti prava građenja zasnovanog na k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad na rok od 50. godina koja dolazi upisana u zk. ul. broj 2242 k.o. Buzet –

Stari grad kao oranica u površini od 2400 m², u katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 565 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 2400 m², za potrebe izgradnje stanice hitne pomoći, iznosi:

26.787,71 €

Godišnji obrok (anuitet) iznosi **2.803,02 €**, odnosno mjesečna naknada – anuitet iznosi **233,59 €/mjesečno**.

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet, Goričica, Ul. Frane Flega
A.3.	Predmet procjene	Pravo građenja koje bi se zasnivalo na rok od 50 godina.
A.4.	Kat. Općina	Buzet - Stari grad
-	Zk. ul.	2242
-	Kultura zemljišta	oranica
-	Površina zemljišta	2400 m ²
-	Vlasnik nekretnine	GRAD BUZET u cijelosti
A.5.	Posjedovni list	565 k.o. Buzet – Stari grad
-	Kultura zemljišta	oranica
-	Površina zemljišta	2400 m ²
-	Posjednik	GRAD BUZET u cijelosti
B.	Pravni status	Građevinsko zemljište
B.1.	Namjena zemljišta prama UPU – a grada Buzeta	D3 – ZDRAVSTVANA Zdravstvena namjena , oznake D3, II Izmjene i dopune UPU- a grada Buzeta („Službene novine grada Buzeta“, broj 6/2023 – od 08.06.2023. godine)
B.2.	Uporabno svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	Stambena namjena - oznake S , Izmjene i dopune UPU- a grada Buzeta („Službene novine grada Buzeta“, broj 8/2008 – od 14.03.2008. godine)
C.	Predmet procjene	Pravo građenja
	Ugovorni rok osnivanja prava građenja	50 godina
C.1.	Period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja	Svakih 10 godina
D.	Cjelina sa	-
E.	Tržišna vrijednost prava građenja na rok od 50 godina	26.787,71 €
E.1.	Godišnji obrok (anuitet) prava građenja na rok od 50 godina	2.803,02 €
E.2.	Mjesečna naknada – anuitet prava građenja na rok od 50 godina	233,59 €

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 15. veljače 2025. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- **Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.**

- **Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



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

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Vrijeme potpisivanja:
29.12.2020
12:00:08
Predsjednica suda
Adriana Labinjan Skok

Uputa o pravnom lijeku:

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

Dna:

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

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

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

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

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

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 15. veljače 2025. godine

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Tel: 052 662 726

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI prava građenja na nekretnini u vlasništvu GRADA BUZETA na rok od 50. godina radi izgradnje stanice hitne pomoći, koja se definira kao:

1. **k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 2242 k.o. Buzet – Stari grad kao oranica u površini od 2400 m², u katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 565 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 2400 m².

Prihativši se vještačenja izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa, izgrđenosti i uređenosti zemljište iz narudžbenice te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

Spomenutom narudžbom zatražen je izrada tržišne vrijednosti prava građenja koji bi se zasnovalo na predmetnoj građevinskoj čestici - nekretnini u vlasništvu GRADA BUZETA na rok od 50. godina radi izgradnje stanice hitne pomoći.

UVOD**Opće informacije****Raspoloživa dokumentacija**

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

Zadatak

Zadatak izrade procjemenog elaborata određen je nalogom naručitelja koji u privitku čini sastavni dio ovog procjemenog elaborata.

Dan vrednovanja: 15. veljače 2025. godine

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine i procjena tržišne vrijednosti prava građenja koji će se zasnovati na istoj nekretnini.

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 14. veljače 2025. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 15. veljače 2025. godine

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnina koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti procjenu tržišne vrijednosti prava građenja koji bi se zasnovao na istoj nekretnini..

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti prava građenja zasnovanog na rok od 50 godina radi izgradnje stanice hitne pomoći na k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad. .

Osnovica

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

Propisi i literatura za izradu vještva

Izrada vještva u pogledu vrijednosti nekretnine i prava građenja rađena je korištenjem slijedeće:

1. Regulative:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 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, 01/18 i 6/23,
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 01/19.
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 11) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

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

Osnova za vrednovanje

Tržišna vrijednost nekretnine i prava građenja 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 od veljače 2025. godine

Podaci o nekretnini

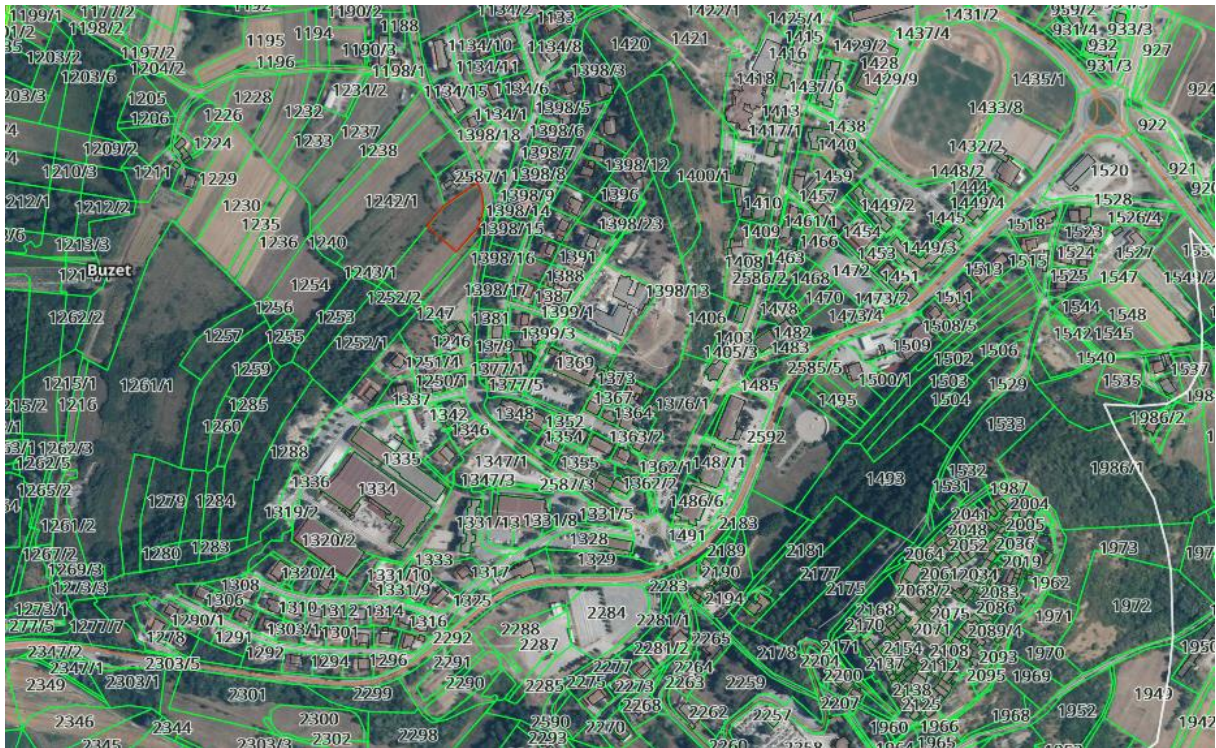
Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjerničke struke nije izvršena.

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

Položaj – lokacija

Nekretnina za koju se radi ovaj elaborat nalaze se u Buzetu na području katastarske općine Buzet - Stari grad u sjeverozapadnom dijelu grada kako se to može iščitati iz priložene otofoto snimke sa uklopljeni katastarskim planom.



Mikrolokacija nekretnine

Nekretnina za koji se radi ovaj elaborat nalazi se na području grada Buzeta, na predjelu Goričica, na području katastarske općine Buzet - Stari grad.

Nekretnina k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad neposredno graniči:

- sa sjeveroistočne strane sa ulicom Frane Flega oznake k.č. 1587/1 k.o. Buzet – Stari grad,
- djelom sa sjeveroistočne a pretežito sa istočne strane sa budućom prometnicom oznake k.č. 1242/4 k.o. Buzet – Stari grad,
- sa jugozapadne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem stambene (S) namjena k.č. 1242/3 K.O. Buzet – Stari grad.
- sa sjeverozapadne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad i sa poljoprivrednim zemljištem k.č. 1242/1 k.o. Buzet – Stari grad,

kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimke sa uklopljeni katastarskim planom.

K.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad .. 14. 02.2025. godine

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



Povezanost

Dobra.

Nekretnini se trenutno može pristupiti neposredno sa ulice Frane Flega iako je pristup čestici mogući i preko neuređena planirane prometnice k.č. 1242/4 k.o. Buzet – Stari grad.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju k.č. 1242/4 k.o. Buzet – Stari grad od objekata visokogradnje samo na sjeverozapadnoj granici na k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obiteljska kuća, katnica, novije građenje – Frane Flega kbr. 19.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Do čestice se može pristupiti cestom sa asfaltiranim zastorom.

Rubi uvjeti čestice: Nisu vidljivo označeni na terenu.

Sadašnje korištenje

Čestica u cjelini, na dan očevida, zatečena je kao nepokošena livada.

Najamno stanje

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

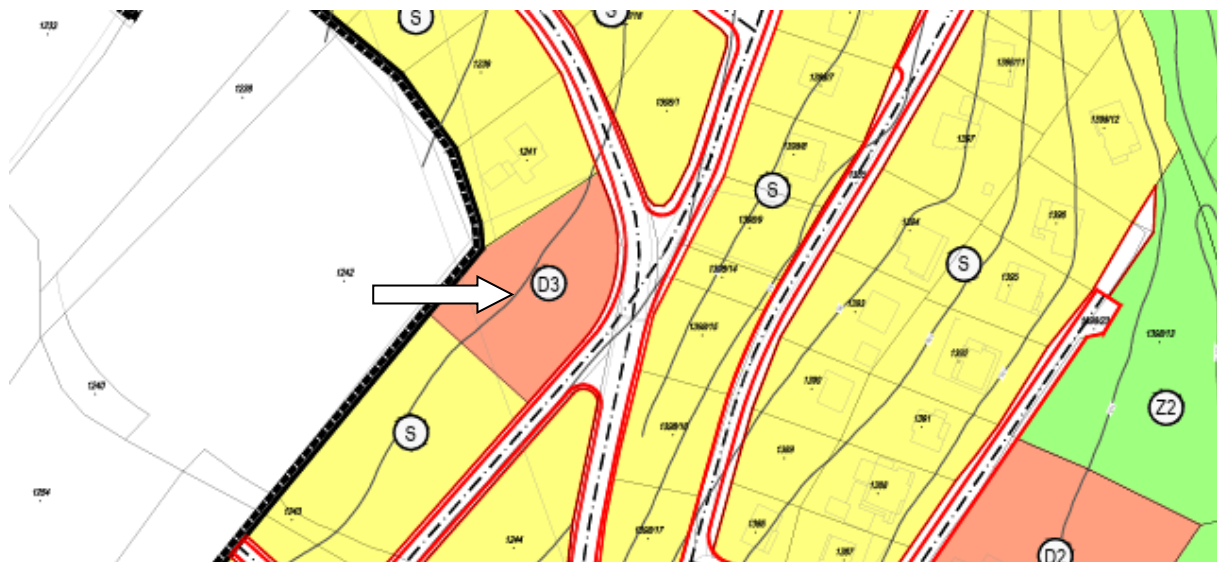
Razvojni potencijal

Dobar.

Upravno pravno stanje – planski status čestice

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 1/01, 2/08 i 6/23), k.č. 1242/4 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao građevinsko zemljište unutar obuhvata UPU – a, zona (D) javne i društvene namjene, oznake D3 - zdravstvena namjena.

Izvod iz kartografskog prikaza 1- Korištenje i namjena površina UPU grada Buzeta – Izmjena i dopuna („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 1/01, 2/08 i 6/23).



Legenda (dio) :

D1	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	D1 - upravna
	D2 - socijalna
	D3 - zdravstvena
	D4 - predškolska
	D5 - školska
	D6 - kulturna
	D7 - vjerska
I2	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	I2 - pretežito zanatska

Izvod iz kartografskog prikaza 4 – Načini i uvjeti gradnje UPU grada Buzeta – Izmjena i dopuna („Službene novine Grada Buzeta“, broj 1/01, 2/08 i 6/23).



Legenda (dio):

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

Upravno pravno stanje – planski status prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja




Katastarska četica je donošenjem II Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 1/01, 2/08 i 6/23), 8. lipnja 2023. godine definirana kao građevinsko zemljište unutar obuhvata UPU – a, zona javne i društvene (D), oznake D3 - zdravstvena namjena.

Prije 08. lipnja 2023. godine kartografskim prikazima i provedbenim odredbama Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 1/01 i 2/08), bila je definirana kao građevinsko zemljište unutar obuhvata UPU – a, zona stambene namjene (S).

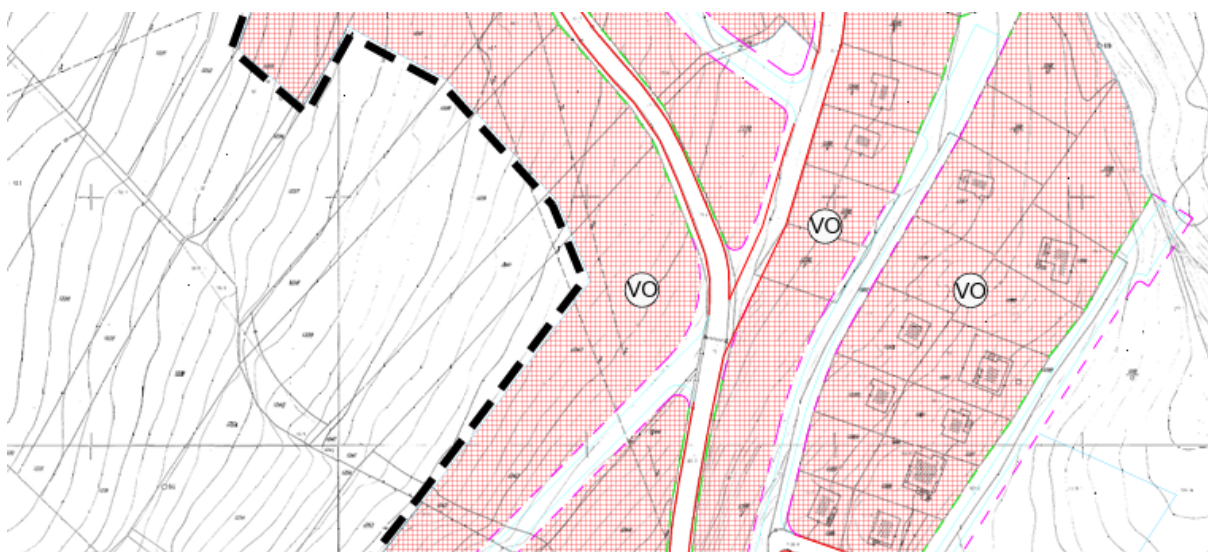
Izvod iz kartografskog prikaza 1- Korištenje i namjena površina UPU grada Buzeta – Izmjena i dopuna („Službene novine Grada Buzeta“, broj 1/01 I 2/08).



LEGENDA

	GRANICA PODRUČJA OBUHVATA - GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA STANOVANJA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA

Izvod iz kartografskog prikaza 9 – Načini i uvjeti gradnje UPU grada Buzeta – Izmjena i dopuna („Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01 i 02/08).



Legenda:

NAČIN GRADNJE



VIŠEOBITELJSKI OBJEKTI



VIŠESTAMBENI OBJEKTI

VIŠESTAMBENI OBJEKTI
max. broj etaža = P+4 etaže i max. visina 15m

MJEŠOVITA GRADNJA

Izvod iz Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 1/01 i 2/08).

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1.

(1) Odredbama ove točke određuju se uvjeti i način gradnje stambenih građevina u zonama stambene i mješovite - pretežito stambene namjene, te u zonama mješovite - pretežito poslovne namjene.

(2) Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, te interpolirane - poluugrađene i ugrađene.

4.2.

Posebno se određuju neki elementi temeljem kojih će se izdavati dozvole za namjeravani zahvat u prostoru i to:

U zonama mješovite - pretežito stambene namjene, te u zonama stambene namjene, posebno se uvjetuje:

• veličina građevne čestice - Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točke 2.1. ovih odredbi. Tako određena, veličina građevne čestice mora se kretati u sljedećim okvirima:

- jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeoiteljske građevine:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje	450m ²
	- najviše	2000m ²
- poluugrađene	- najmanje	300m ²
	- najviše	1000m ²
- ugrađene	- najmanje	150m ²
	- najviše	450m ²

- višestambene građevine:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje	900m ²
	- najviše	3000m ²
- poluugrađene	- najmanje	600m ²
	- najviše	2000m ²
- ugrađene	- najmanje	300m ²
	- najviše	900m ²

• maksimalna visina građevine i maksimalni broj nadzemnih etaža

- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:

najviše 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže (Po+P+1)

- višeoiteljske građevine:

najviše 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže (Po+P+2)

- višestambene građevine:

najviše 17m, uz najviše 5 nadzemnih etaža (Po+P+4) i

najviše 15m, uz najviše 5 nadzemnih etaža (Po+P+4) za područje označeno u kartografskom

prikazu plana broj 9. Način gradnje u mjerilu 1:2000.

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje na sljedeći način:

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

1. za slobodnostojeću građevinu:

I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$

II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: zbroj 150 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²

III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: zbroj 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²

IV. za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²

2. za poluugrađenu građevinu:

I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$

II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: zbroj 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²

- III. za česticu površine veće od 400 m²: zbroj 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²
3. za ugrađenu građevinu:
- I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
- II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: zbroj 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
- III. za česticu površine veće od 350 m²: zbroj 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
- IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$

Dozvoljena iskoristivost građevne čestice (iskoristivost je umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog najvećeg broja etaža) određene je na način:

- višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone Tz) ili društvene građevine iznosi:
najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **Tz**) ili društvene građevine
najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
- ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$

Dozvoljeni broj etaža određen je na način:

- jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
- višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
- višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
- ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 3. ovog stavka iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
- sportsko-rekreacijske građevine, iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
- pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.

Postojeće građevine čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

Zaključno:

Prema utvrđenom katastarska čestica 124272 k.o. Buzet – Stari grad uprije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

$K_{ig} \max =$ za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²

$K_{is} \max = 1,20$

Opis k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad - oranica u površini od 2400 m² prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

K.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad - UPU – a grada Buzeta („Službene novine“ broj 01/01 i 02/08).

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet – sada Buzet - Stari grad

Naselje

Goričica

Cjelina sa

/

Ograđeno

Ne

Oblik

Približno pravilan

Rubni uvjeti čestice

Nisu vidljivo utvrđeni na terenu

Status

Građevinsko zemljište okvirne veličine 70,00 x 43,00 m¹

Izgrađenost

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Lokalni položaj nekretnine:

Dobar

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju na sjeverozapadnoj strani na k.č. 1241 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se obiteljska kuća, katnica novije gradnje.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečene kao nepokošena livada.
Kategorija po Prav.	Zemljište I kategorije.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište približno pravilnog oblika okvirne veličine cca 71,00 x 43,00 m, blago kosa prema zapadu, zatečena kao nepokošena livada

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.

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

Ulaganja

Nisu iskazana niti vidljiva.

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 2242 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za ovu česticu na dan vrednovanja priležile su zabilješke:

- služnosti u korist trgovačkog društva ISTARSKI VODOVOD d.o.o. Buzet,
- služnosti u korist trgovačkog društva PARK d.o.o. Buzet,
- služnosti u korist trgovačkog društva HEP d.d. Zagreb

koji utječu na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u posjedovnom listu broj 565 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Ravna od blago kosa prema zapadu, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Čestica ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

Konstrukcija ulice: Do nekretnina se dolazi asfaltirani putem širine za odvijanje dvosmjernog prometa. Pristup do k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad trenutno je sa županijska ceste k.č. 2587/1 k.o. Buzet – Stari grad. Planirani pristup je sa naredene planirana prometnice k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad.

Priključci: Nekretnina je komunalno neopremljena.

Nema važeće priključke na komunalnu infrastrukturu

Rubi uvjeti čestice: Nisu vidljivo označeni na terenu.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Dobar.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

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

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Zemljište - k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i UPU grada Buzeta za promatrani dio čestice mogućnost izgradnje definirana je sljedećim atributima:

Kig_{max} = za česticu površine veće od 800 m²: Kig = zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m² površine građevne čestice iznad 800 m²

E_{mak} = PD + P + 1K

Kis_{max} = 1,20

Porezno stanje nekretnine:

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

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

PDV se ne plaća na:

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

Porezna osnovica:

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

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

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

1/ Uvod

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

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

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

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

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

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

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

b/ 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.

Prihodovana metoda

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

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

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

Troškovna metoda

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

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

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

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

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

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

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

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

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Procjenu tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti će poredbenom metodom u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji to dopuštaju člankom 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15..

Način procjena vrijednosti zemljišta

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

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

Zbog 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.

Tržna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene

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

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

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

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

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

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

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

1. Naknadu za gubitak prava (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta procjene za ukupnu površinu izvlaštenja.
2. Procjenu naknade za posljedične gubitke (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina). Naknada za posljedične gubitke zbog gubitka prava procjenjuju se na dan vrednovanja na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik/vlasnica nekretnine imao/la koristeći tu nekretninu.
3. Procjena posljedičnih dobitaka (čl. 53. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina). Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo JLS – e prema posebnom propisu kojim se uređuje područje prostornog uređenja odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnik izvlaštenja.

U konkretnom slučaju povod za isključenje nekretnine za koju se radi ovaj elaborat iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti je trenutak koji prethodi donošenju II Izmjene i dopune UPU – a grada Buzeta kojim je k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad predviđena za izgradnju društvenih zdravstvenih sadržaja - oznake D3.

U trenutku koji prethodi donošenju II Izmjene i dopune UPU – a grada Buzeta kojim je k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad predviđena za izgradnju društvenih zdravstvenih sadržaja - oznake D3 čestica je bila u zoni stambene namjene - oznake (S), unutar koje zone se prema Kartografskom prilaz 9. UPU grada Buzeta – Izmjena i dopuna („Službene novine Grada Buzeta“, broj 1/01 i 2/08), mogli graditi višeobiteljski objekti .

Slijedom navedenog predmetno zemljište u dijelu za koji se radi ovaj elaborat procjenjivati će se **kao zemljište stambene namjene.**

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 procjenjivanog zemljišta postoje relevantni podaci (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) iste komunalne i urbane opremljenosti područja naselja, prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja, kakve uostalom ima i zemljište/zemljišta za koji se radi ovaj elaborat, dakle zemljišta koja sa procjenjivanim zemljištima imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

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

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	1303	Buzet – Stari grad	2 014 280	GZ	566	22.640,00	40,00	16.11.2023.
2.	1347/1/2/3	Buzet – Stari grad	1 764 036	GZ	3959	159.267,37	40,23	28.09.2022.
3.	1134/9	Buzet – Stari grad	1 873 447	GZ	704	28.224,92	40,09	11.07.2022.
					Suma	120,32		
					Prosjek:	40,11		
						+/- 30%		
						28,07 - 52,15 €/m ²		

Navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču ih uzeti u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – okućnice, iako su prema članak 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tri kupovine dovoljne za izračun cijene 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 ²	€	€/m ²	(datum)
1.	1303	Buzet – Stari grad	2 014 280	GZ	566	22.640,00	40,00	16.11.2023.
2.	1347/1/2/3	Buzet – Stari grad	1 764 036	GZ	3959	159.267,37	40,23	28.09.2022.
3.	1134/9	Buzet – Stari grad	1 873 447	GZ	704	28.224,92	40,09	11.07.2022.

Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta :

1/ K.č. 1303 k.o. Buzet - Stari Grad (Naselje Verona)

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, Službene novine grada Buzeta“, broj 1/01, 02/08 i 6/23, Namjena- S



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2068218
Datum pregleda	13.2.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5169438
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.03.2024
Površina u prometu	566,00
Vrijednost nekretnine (KN)	170.581,08
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.640,00
Datum ugovora	16.11.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

2/ K.č. 1147/1/2/3 Buzet – Stari grad (Fontana)

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, Službene novine grada Buzeta“, broj 1/01, 02/08 i 6/23,
Namjena- M1 (pretežito stambena)



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1764035
Datum pregleda	13.2.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4846906
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.10.2022
Površina u prometu	3.959,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.200.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	159.267,37
Datum ugovora	28.09.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

3/ K.č. 1134/9 Buzet – Stari grad (Goričica)

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, Službene novine grada Buzeta“, broj 1/01, 02/08 i 6/23,
Namjena- M (pretežito stambena)



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1877849
Datum pregleda	13.2.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4986375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2023
Površina u prometu	704,00
Vrijednost nekretnine (KN)	212.171,52
Vrijednost nekretnine (EUR)	28.224,92
Datum ugovora	11.07.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

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

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

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

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

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

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

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

Indeks cijena stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. godine

Ažurirano : 10.01.2025.

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

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

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

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

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

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

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

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

2) 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:

- Prilog 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.

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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15.02. 2025. godine.

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

Ažurirano: 10.01.2025. godine

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

Procjena

1/ Procjena k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad koja dolazi upisana u zk. ul. broj 2242 k.o. Buzet – Stari grad kao oranica u površini od 2400 m², u katastarskom operatu dolazi upisana u posjedovnom listu broj 565 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 2400 m²

Atributi za procjenu

Površina dijela zemljišta 2400 m²

Kategorija zemljišta **I. kategorija**

Kis max = 1,20

			Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
--	--	--	-----------------	-----------------	-----------------

A/ Opći podaci

2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Goričica	N. Verona	Fontana	N. Goričica
	K.č. 1242/2	1303	1347/1/2/3	1134/9
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	16.11.2023.	28.09.2022.	11.07.2022.
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta .. 2400	566	3959	704
5.	Iznos – cijena €/m ²	40,00 €/m ²	40,23 €/m ²	40,09 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	I. kategorija			
	uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja. Namjena – S - na dan prije donošenja II Izmjene i dopune UPU – a grada Buzeta 8. lipnja 2023. godine	S	M, pretežito S	M, pretežito S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	40,00 €/m²	40,23 €/m²	40,09 €/m²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	167,17	139,65	139,65
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. veljače 2025. godine ... (Ostalo) Procjena kretanja - korekcija za period Q3/2024 – Q1/2025= 189,95 + 6,00 = 195,95	195,95	195,95	195,95
11.	Faktor korekcije B/A	1,17	1,40	1,40
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²			
		46,80 €/m²	56,32 €/m²	56,13 €/m²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = + 0,00 %	1,20 1,00 = + 0,00%	1,20 1,00 = + 0,00 %
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 ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00

17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Da – Istarski vodovod, Park i Hep	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	- 10,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne - ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I kategorija - izgrađeno zemljište	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...			
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+0,00
25.	Klizište Ne+/- 0,05 Da+/- 0,05 – 0,50 Ne	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rundo blago Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen –			

	neiskoristiv Približno pravilan Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00
28.	Prometna povezanost Uređen pristup +/-10,00 % Pristup +/-0,00 % Bez pristupa +/-10,00 % Pristup Koeficijent za preračunavanje	Uređen pristup -10,00	Uređen pristup -10,00	Uređen pristup -10,00
29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
30.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-20,00 %	-20,00 %	-20,00 %
31.	Ukupno korigirana cijena	37,44 €/m²	45,06 €/m²	44,90 €/m²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	42,46666 €/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka			
33.	Prosjek Prosjek	42,47 €/m² - 42,47 -		
34.	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	5,03	2,59	2,43
35.	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	11,84	6,09	5,72
36.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	25,3009	6,7081	5,9049
37.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 36: 4)	12,6380		
38.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	3,55		
39.	Dvostruka standardna devijacija	7,10		
40.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
41.	Pojedinačno odstupanje od prosjeaka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost dijelka k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad za Kis = 1,20 iznosi **42,47 €/m²**

Izračun tržišne vrijednosti k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad .. 2400,00 m² x 42,47 €/m² = 101.928,00 €

**Tržišna vrijednost k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad
(zaokružena vrijednost) iznosi : 100.000,00 €**

Napomena:

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

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

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

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Način izrade procjene vrijednosti prava građenja – odabir metode

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

Međutim Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) procjenu prava građenja definira u Poglavlju 4.1 Procjena vrijednosti prava građenja, i to člancima člankom 26., 27. i 28., te navodi da se tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje financijsko – matematičkim postupkom kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

PROCJENA PRAVA GRAĐENJA

Vrijednost nekretnine (Vz)

Vrijednost nekretnine dana je narudžbom i iznosi 42,47 €/m²
odnosno iznosim 2400 m² x 42,47 €/m² = **101.928,00 €**

Kamatna stopa na nekretnine (p)

Kamatna stopa na zemljišta za izgradnju društvenu izgradnju – rehabilitacija, domovi, klinike, iznosi (Prilog 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, iznosi 6,5 – 7,5 % .

Ova kamatna stopa je neodrživa u sadašnjim gospodarskim prilikama.

Slijedom navedenog podatke o orijentacijskim kamatnim stopama potražio sam kod komercijalnih banaka i HBOR- a.

Hrvatska banka za obnovu i razvitak (Izvor: https://www.hbor.hr/kreditni_program/investicije-privatnog-sektora/) jedina u Republici Hrvatskoj objavljuje kamatne stopa na kredite, i ista za poslovne subjekte iznosi maksimalnih 3,40 - 3,90 % godišnje (fiksno) ovisno o načinu ulaganja.

Komercijalne banke ne objavljuju javno svoje podatke, a iznosi kamatne stope koje ovise o većem broju faktora iznose od 1,0 – 1,50 % više od prosječnih kamatnih stopa Hrvatska banka za obnovu i razvitak i iznose cca za promatranog subjekta cca 4,40 – 5,40 % --- prosječno 4,90 % godišnje.

Uzimajući u obzir opća gospodarska kretanja i potražnju za zemljištima raspoloživim za izgradnju stanica hitne pomoći navedenu stopu potrebno korigirati pomoću dodatka kamatnoj stopi tržišta kapitala .

Ovaj dodatak ovisi o nekretnini, njenoj veličini i lokaciji, sve prema slijedećoj shemi:

1. Renta na sekundarnom – hrvatskom tržištu .. 4,40 – 5,40 % ... **za ovaj izračun 5,00 %.**
2. Dobitak za prilagodbu vrijednosti novca +/- 0,00 %
3. Opći rizik

- dobra položaj, prosječan rizik ..	0,00 %
- kvaliteta buduće građevine – prosječna ...	0,00 %
- rizik naplate najamnine / zakupnine .. prosječan rizik .	– 0,50 %
- gospodarska situacija – dobra ..	– 0,50 %
- razvojni potencijal nekretnine – ne postoji	0,00 %

Ukupno – stopa kapitalizacije 4,00 %

Kamata na pravo građenja (pg)

Kamata na pravo građenja (pg) određena je čl. 27. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Kamatna stopa na pravo građenja (pg) potrebno je bazirati na postojećim ugovorima o pravu građenja ili iz literature prema iskustvu zapadnih zemlja .

Kakao kod nas ovoj oblik uspostave prava nije još zaživio nisam mogao pribaviti usporedive podatke, a prema literaturu u zapadnim zemljama kamata na pravo građenja je za 0,5 – 2% manja od kamatne stope na nekretnine. Slijedom iznesenog a kako bi zaštitio opći interes uzet ću prosječnu stopu umanjenja od (0,5 + 2,00)/2) 1,25 % uslijed čega kamata na pravo građenja iznosi:

$$p_g = p - 2\% = 4,00 - 1,25 = 2,75 \%$$

Multiplikator za kapitalizaciju – faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (M)

Multiplikator (M) za utvrđivanje prihodovne vrijednosti određen je u tablici iz Priloga 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prema predviđivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedine vrste nekretnina sukladno čl. 51. Pravilnika.

- Održivi vijek korištenja domova hitne pomoći (rekreativna gradnja).. Prilog 9. Pravilnika ... 50 - 70 godine – za ovaj izračun 70 godina.
- Dužina trajanja predviđenoga osnovanog prava građenja ... 50. godina
- Predvidi ostatak održivog vijeka korištenja građevine u čiju korist se osniva pravo građenja iznosi 70,00 – 50,00 = 20,00 godina.
- Stopa kapitalizacije 4,00 %
- Multiplikator – Prilog 15. Pravilnika .. red 50, kamatna stopa 4,00 ... = **M = 21,48**

Kamata ne nekretninu (K)

Utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta radi se na temelju za tu vrstu korištenja odgovarajuće kamatne stope na nekretnine prema izrazu $K = Vz \times p$

$$K = 101.928,00 \text{ €} \times 4,00 \% = 4.077,12 \text{ €}$$

Kamata na pravo građenja (Kg)

Kamata na pravo građenja dobije se ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta primjenom odgovarajuće kamatne stope na pravo građenja prema izrazu $K = Vz \times p_g$

$$K = Vz \times p_g = 101.928,00 \text{ €} \times 2,75 \% = 2.803,02 \text{ €}$$

Razlika kamata (Kr)

Utvrđuje se matematičkim postupkom izračunom razlike između kamata ne nekretninu (K) i kamata na pravo građenja (Kg) prema izrazu $Kr = K - Kg$

$$Kr = K - Kg = 4.077,12 \text{ €} - 2.803,02 \text{ €} = 1.274,10 \text{ €}$$

Procjena vrijednosti prava građenja (Vpg)

Tržišna vrijednost prava građenja sukladno čl. 28. stavak 1. Zakona procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) utvrđuje se u financijsko – matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja izgaženog faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (M), sve prema izrazu:

$$Vpg = Kr \times M$$

$$Vpg = 1.274,10 \text{ €} \times 21,48 = 26.787,71 \text{ €}$$

Godišnji anuitet:

Godišnji anuitet za pravo građenja zasnovano na rok od 50. godina radi izgradnje stanice hitne pomoći iznosi **2.803,02 €**

Mjesečni anuitet:

Mjesečni anuiteti za pravo građenja zasnovano na rok od 99. godina radi izgradnje obitelji kuće iznosi **2.803,02 €** : 12 mjeseci/godišnje = **233,59 €/mjesečno**.

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti. Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj nalaz, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovi svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na ulazne podatke navedene u ovom elaboratu može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti procjenjivanog prava građenja.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost prava građenja 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 iz zadatka i narudžbenice mučitelja i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar prдавne prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost prava građenja iskazna je bez troškova poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno zakupa.

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 prava građenja.

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

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

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

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća i/ili jednaka potražnji slijedom čega se može očekivati da se utrživost – zakup prava građenja uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

Napomena

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

Privitak elaborata:

- Foto elaborat zemljišta
Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2242 k.o. Buzet – Stari grad
- Posjedovni list (dio) broj 565 k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1242/2 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 15. veljače 2025. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje**

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

Buzet

Goričica 4

52 420 Buzet

mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2025-02-14-01

FOTO ELABORAT

K.Č. 1242/2 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 14. veljače 2025. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet, Goričica, UL. Frane Flega bb Pogled na k.č. 1242/2 k.o. Buzet - Stari grad
----	---



2.	Slika 2. Pogled na k.č. 1242/2 k.o. Buzet - Stari grad Neodržavana livada
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 14. veljače 2025. godine	List 35. (2)
---	---------------------

3.	Slika 3. Lice mjesta , Goričica Pogled na k.č. 1242/2 k.o. Buzet - Stari grad
----	--



4.	Slika 4. Buzet, Goričica Pogled na k.č. 1242/2 k.o. Buzet - Stari grad
----	---



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 14. veljače 2025. godine	List 36. (3)
---	---------------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 13.02.2025. 16:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2242

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22808/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1242/1	POD KLANČIĆ ORANICA ORANICA			6154 6154	
2.	1242/2	POD KLANČIĆ ORANICA ORANICA			2400 2400	
3.	1242/3	POD KLANČIĆ ORANICA ORANICA			3008 3008	
4.	1242/4	POD KLANČIĆ ORANICA ORANICA			992 992	
		UKUPNO:			12554	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 9022/12554 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARKE BRIGADE BR. 11	
2.	Suvlasnički dio: 2649/12554 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, II. ISTARKE BRIGADE 11, 52420 BUZET	
3.	Suvlasnički dio: 883/12554 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, II. ISTARKE BRIGADE 11, 52420 BUZET	

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Primlj. 19. kolovoza 2005. Z 931/05</p> <p>Temeljem prav. rješenja Službe za prostorno uređenje, lsp. Buzet od 30.5.2005. i Elaborata nepotpunog izvlaštenja 91-150/27-2004 od listopada 2004. uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje, postavljanja i održavanja cjevovoda vodovodnog ogranka "Krbavčići-Perci-Mažinjica", u širini od 6 m i to po 3 m sa svake strane položene vodovodne cijevi, sve prema trasi naznačenoj u Elaboratu, na teret kat. čest.broj 2015/2 i 2021, upisanih u A, vlasništvo Grada Buzeta, u korist:</p> <p>ISTARSKI VODOVOD D.O.O., BUZET, SV. IVAN 8</p>		
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-1490/06</p> <p>Temeljem Ugovora o ulasku u posjed i ustanovljenju prava služnosti od 22. prosinca 2006. godine i Elaborata nepotpunog izvlaštenja broj 35-06 od prosinca 2006. godine uknjižuje se pravo služnosti na teret kat.čest.broj 34 zgr. i 3892/1, upisanih u A, kao poslužnog dobra, vlasništvo Grada Buzeta, u svrhu izgradnje fekalne i oborinske kanalizacije - kolektora "Stari grad", te u svrhu izvođenja radova u izgradnji i rekonstrukciji ili održavanju pomenutog kolektora, pazeći da se poslužno dobro u najmanjoj mjeri oštećuje, pri čemu ovlaštenik, odnosno izvođači radova mogu koristiti pojas od 4m poslužnog dobra, u korist:</p> <p>"PARK" D.O.O. BUZET, BUZET, SPORTSKA ULICA KBR. 1</p>		
5.			
5.1	<p>Primljeno 06. listopada 2015. posl. br. Z-876/15</p> <p>Usljed prijenosa nekretnine prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 03.11.2006. broj Z-1234/06</p> <p>Temeljem Ugovora o ulasku u posjed i ustanovljenju prava služnosti od 11. listopada 2006. godine i Elaborata nepotpunog izvlaštenja broj 103/2005 od 26. kolovoza 2005. godine uknjižuje se pravo služnosti na teret kat. čest. broj 2601/2, upisane u A, kao poslužnog dobra, vlasništvo Grada Buzeta, u svrhu izgradnje fekalne kanalizacije - kolektora "Goričica Donja - Drvoplast", te u svrhu izvođenja radova u izgradnji i rekonstrukciji ili održavanju pomenutog kolektora, pazeći a se poslužno dobro u namjanjoj mjeri oštećuje, pri čemu ovlaštenik, odnosno izvođači radova mogu koristiti pojas od 4 m poslužnog dobra, u korist:</p> <p>"PARK-A" D.O.O. , BUZET, SPORTSKA KBR. 1</p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 20.05.2016. g. Z-14960/2016</p> <p>UKNJIŽBA STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3165/15, 3165/17, 3165/20, UGOVOR O USTANOVLENJU PRAVA SLUŽNOSTI OD 14.04.2016., PUNOMOĆ ORIGINAL SE NALAZI U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POSL. BR. Z-874/15 12.09.2015, radi postavljanja i održavanja objekta: "20 kV kabelskog odcjeka za TS Veli Mlun i NNM iz TS Veli Mlun" u smjeru i pojasu iskazanom u grafičkom prikazu koji je sastavni dio Ugovora o ustanovljenju prava služnosti, u korist:</p> <p>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.02.2025. 17:03

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 565

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

Podaci o katastarskim česticama

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

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1211	MALA HUBA LIVADA	1515 1515	10		
		1242/1	POD KLANČIĆ ORANICA	6154 6154	9		
		1242/2	POD KLANČIĆ ORANICA	2400 2400	9		
		1242/3	POD KLANČIĆ ORANICA	3008 3008	9		
		1242/4	POD KLANČIĆ ORANICA	992 992	9		
		1252/1	POD KLANČIĆ PAŠNJAK	5570 5570	15		
		1252/2	POD KLANČIĆ PAŠNJAK	532 532	15		
		1291	VERONA PAŠNJAK	817 817	16		
		1319/1	VERONA ŠUMA	4611 4611	16		
		1320/1	VERONA PAŠNJAK	1331 1331	16		
		1320/5	VERONA PAŠNJAK	59 59	16		
		1320/8	VERONA PAŠNJAK	219 219	16		
		1325	VERONA KUĆA, VERONA DVORIŠTE	722 56 666	16, 15		
		1328	TRG FONTANA PARKIRALIŠTE	1371 1371	15		
		1329	VERONA PAŠNJAK	2428 2428	15		
		1331/2	VERONA NEPLODNO -	156 156	15		
		1331/3	VERONA NEPLODNO -	31 31	15		
		1344/1	VERONA NEPLODNO -	2404 2404	15		
		1344/4	BARE NEPLODNO -	18 18	7		
		1344/6	VERONA NEPLODNO -	186 186	15		
		1345/2	VERONA DVORIŠTE	65 65	15		
		1351/3	FONTANA DVORIŠTE	263 263	15		



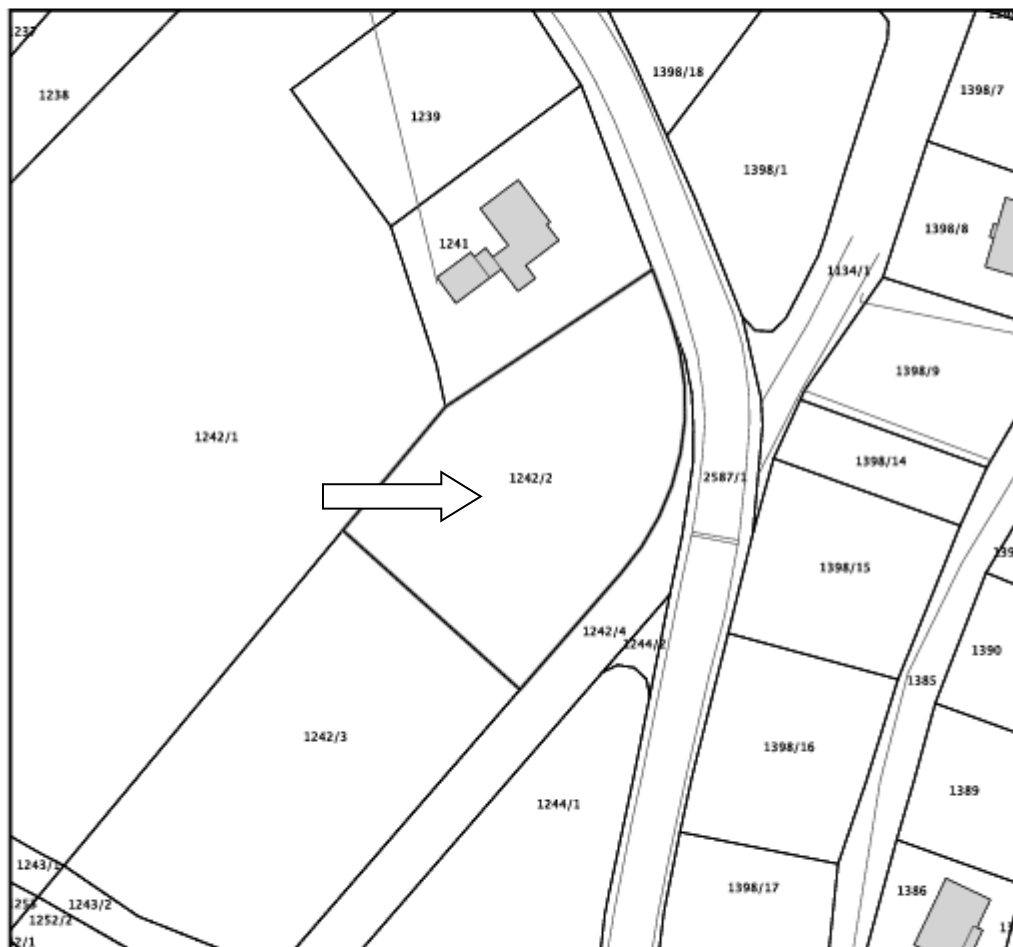
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET-STARI GRAD
k.č.br.: 1242/2

Stanje na dan: 13.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





Nastavni zavod za hitnu medicinu Istarske županije

Istituto formativo per la medicina d'urgenza della Regione Istriana

NASTAVNI ZAVOD ZA HITNU MEDICINU
ISTARSKE ŽUPANIJE
ISTITUTO FORMATIVO PER LA MEDICINA D'URGENZA
DELLA REGIONE ISTRIANA
Pula, Santoriova ulica 24 b
T:052/216 820 F:052/385 327

URBROJ: 2163-5-1-337/25.
Pula, 10. veljače 2025.

GRAD BUZET
II. Istarske brigade 11,
52420 Buzet
n/p Gradonačelnik Damir Kajin

PREDMET: Molba za ustupanje zemljišta u svrhu izgradnje objekta hitne medicinske službe i sanitetskog prijevoza u Buzetu

Poštovani gradonačelniče Kajin,

nastavno na naš raniji dogovor vezan uz planiranu izgradnju identičnih, tipskih objekata hitne medicinske službe u gradovima Istarske županije u kojima se nalaze naše ispostave, obraćam Vam se s molbom za ustupanje zemljišta u Buzetu, čestica 1242/2, u svrhu realizacije ovog projekta.

Svjesni smo važnosti osiguranja adekvatnih uvjeta za djelovanje hitne medicinske službe i sanitetskog prijevoza te vjerujemo da će realizacija ove inicijative značajno doprinijeti učinkovitosti i dostupnosti hitne medicinske pomoći građanima Buzeta i okolice.

Stoga Vas ljubazno molimo za podršku i ustupanje navedene čestice na korištenje Nastavnom zavodu za hitnu medicinsku službu Istarske županije, kako bismo mogli započeti s daljnjim aktivnostima za izgradnju objekta.

Zahvaljujem Vam na razumijevanju, suradnji i podršci našoj službi svih ovih godina te se nadam pozitivnom ishodu. Za sve dodatne informacije stojim Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,



Ravnateljica
Tatjana Čemerkić, dr.med.spec.