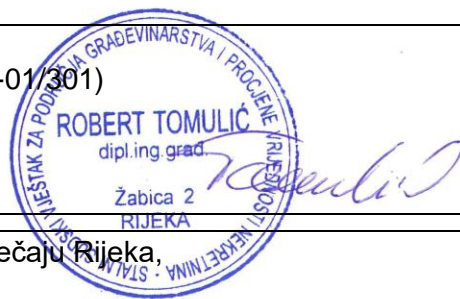


Procijenitelj:	Robert Tomulić, dipl. ing. građ. (klasa rješenja: UP/I-710-03/23-01/301)
Oznaka elaborata:	P-14/2025
Datum elaborata:	13.03.2025.
Naručitelj:	KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju Rijeka, Marijana Stepčića 34



## PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti nekretnine (stečajni postupak)

### Zemljište u naselju Žonti (grad Buzet)

k.č. 1037/1 k.o. ZRENJ (P=16.786 m<sup>2</sup>)



Smatram da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – zemljišne čestice k.č. 1037/1 k.o. ZRENJ:

***T<sub>v</sub> = 90.800,00 eur***

## SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJEJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- lokacija nekretnine	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	8
	- opis nekretnine	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu nekretnina	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine	
5.	IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
6.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	19
7.	IZJAVA procjenitelja s izjavom o neovisnosti i nepristranosti	20
8.	PRILOZI	21
	- indeksni nizovi – Istarska županija	
	- izvadak iz zemljišne knjige	
	- izvod iz katastarskog plana	
	- izvod iz posjedovnog ista	
	- fotodokumentacija	



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/301

URBROJ: 514-03-03-02/01-23-08

Zagreb, 12. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Roberta Tomulića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Robert Tomulić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Robert Tomulić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva na Građevinskom fakultetu u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-353/2019 od 6. rujna 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



BNAs89lbPkGRcIQXVwVBsQ



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

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

  
MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Robert Tomulić iz Rijeke, Žabica 2
2. Pismohrana-ovdje



BNAs89lbPkGRcIQXVwVBsQ

## **2. POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.**

---

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju ili su povezane s područjem procjene vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 67/23)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15, 42/19, 73/20)
- ostali važeći propisi i odredbe

### 3. ZADATAK PROCJENE

---

#### OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 12. ožujka 2025. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine zemljišne čestice k.č. 1037/1 k.o. Zrenj.

Zadatak ove procjene je utvrđivanje vrijednosti gore navedene zemljišne čestice.

Dan vrednovanja i kakvoće predmetne nekretnine je 12. ožujak 2025. g.

#### ***zemljišno-knjižna dokumentacija***

Uvidom u važeću zemljišnu dokumentaciju (izvadak iz zemljišne knjige u prilogu) može se utvrditi sljedeće:

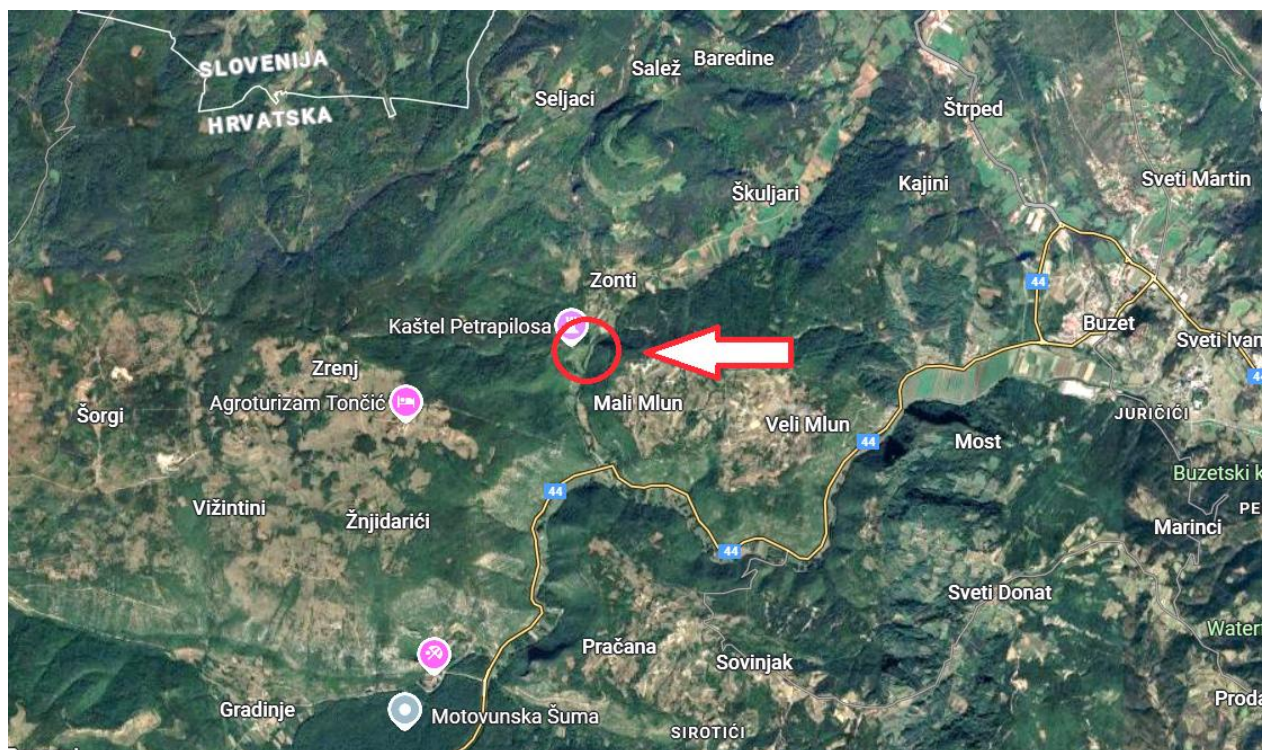
- broj zemljišta/kat. čestice: k.č. 1037/1 k.o. ZRENJ
- oznaka zemljišta: **ŠUMA**
- ZK uložak: 995
- vlasnik predmetne nekretnine je:  
*Vlasnički dio: 1/1*  
KAŠTEL VELI JOŽE D.O.O., BUZET, OPATIJA 20
- teret: Tereta nema!

#### LOKACIJA NEKRETNINE

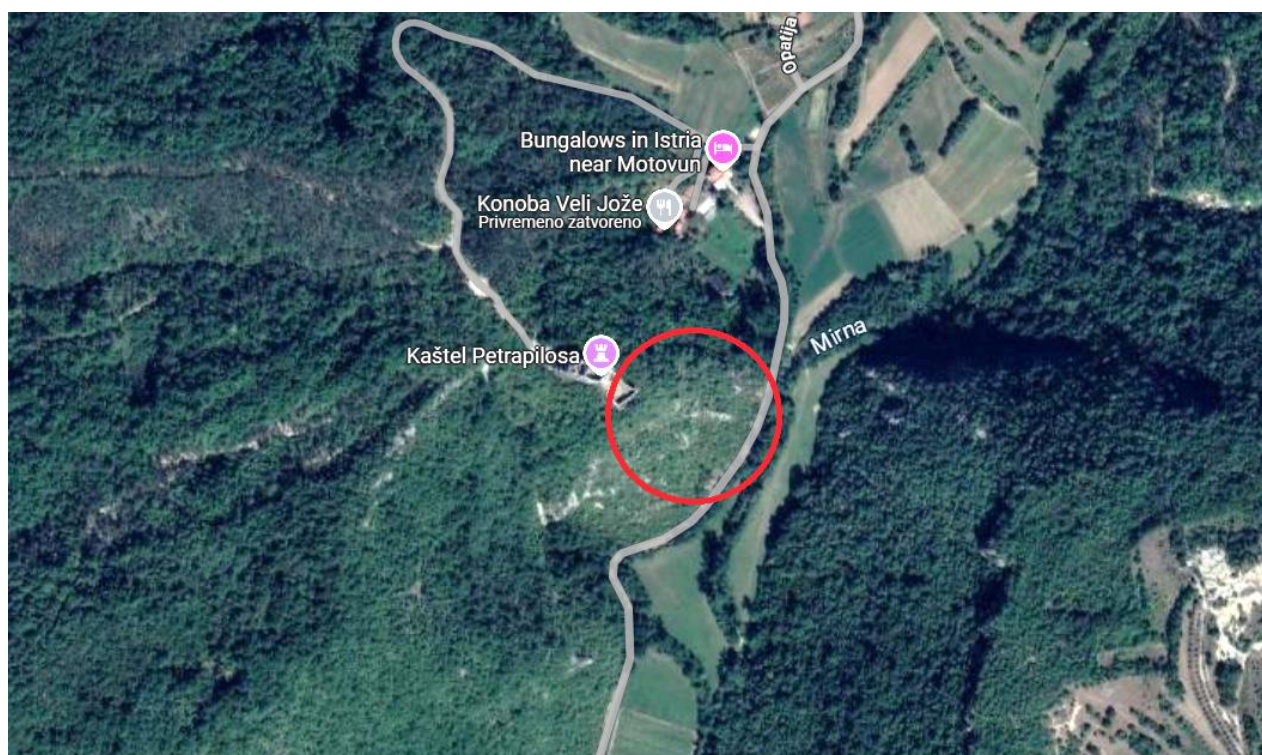
Predmetna nekretnina – zemljišna čestica je smještena u naselju Žonti (grad Buzet).

U nastavku dana je lokacija predmetne nekretnine, a detaljniji položaj dan je na izvodu iz katastarskog plana (u prilogu ove procjene).





slika 1: lokacija, izvor: [www.google.hr/maps](http://www.google.hr/maps)



slika 2: lokacija, izvor: [www.google.hr/maps](http://www.google.hr/maps)

## 4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE s odabranom metodom procjene

---

### OPIS NEKRETNINE

- k.č. 1037/1 k.o. ZRENJ

LOKACIJA: zemljišna čestica je smještena u naselju Žonti (grad Buzet).

POVRŠINA: 16.786 m<sup>2</sup>

OBLIK I UREĐENJE ZEMLJIŠTA: zemljišna čestica je višekutnog oblika, neuređena, šumsko zemljište bez izgrađenih objekata na istom

KONFIGURACIJA: nepovoljna, teren je u strmijem padu (nagibu) sjeverozapad-jugoistog

PRISTUPNI PUT: zemljište ima prilaz na javno-prometnu površinu – asfaltiranu cestu

INFRASTRUKTURA: sva osnovna infrastruktura se nalazi u blizini (blizina izgrađenih objekata)

NAMJENA: izvan granica građevinskog područja naselja, zaštitna šuma (Š2)

Predmetna nekretnina nema posebnih tehničkih ili drugih značajki koje bi bile važne za valoriziranje te ih bilo potrebno istaknuti.

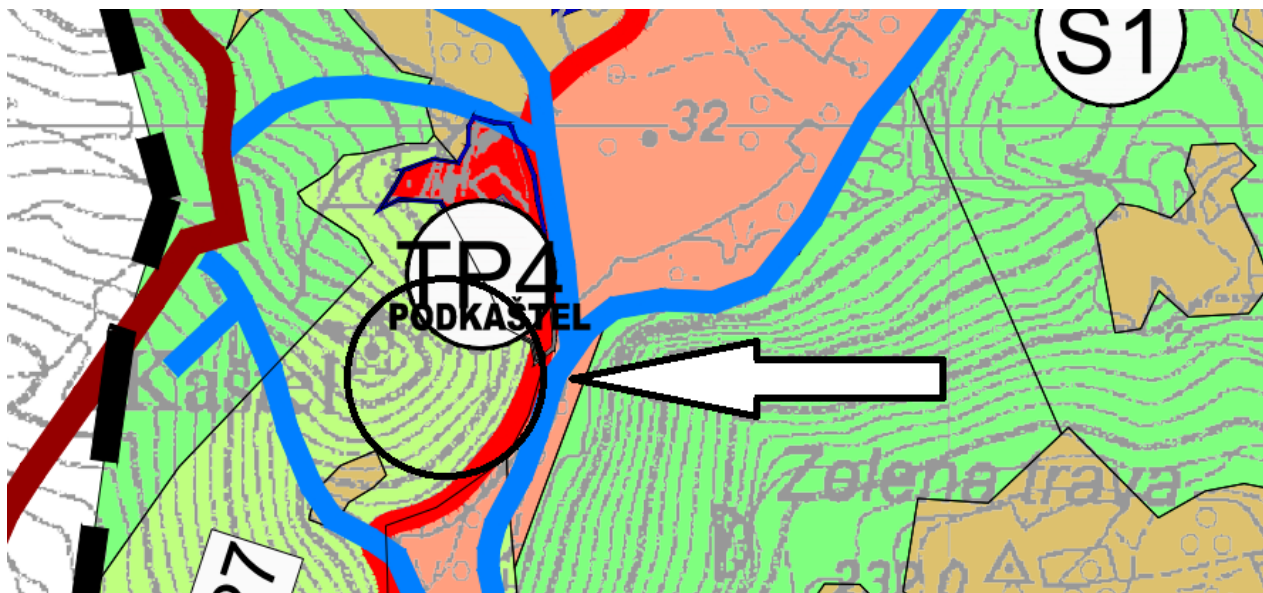
### PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

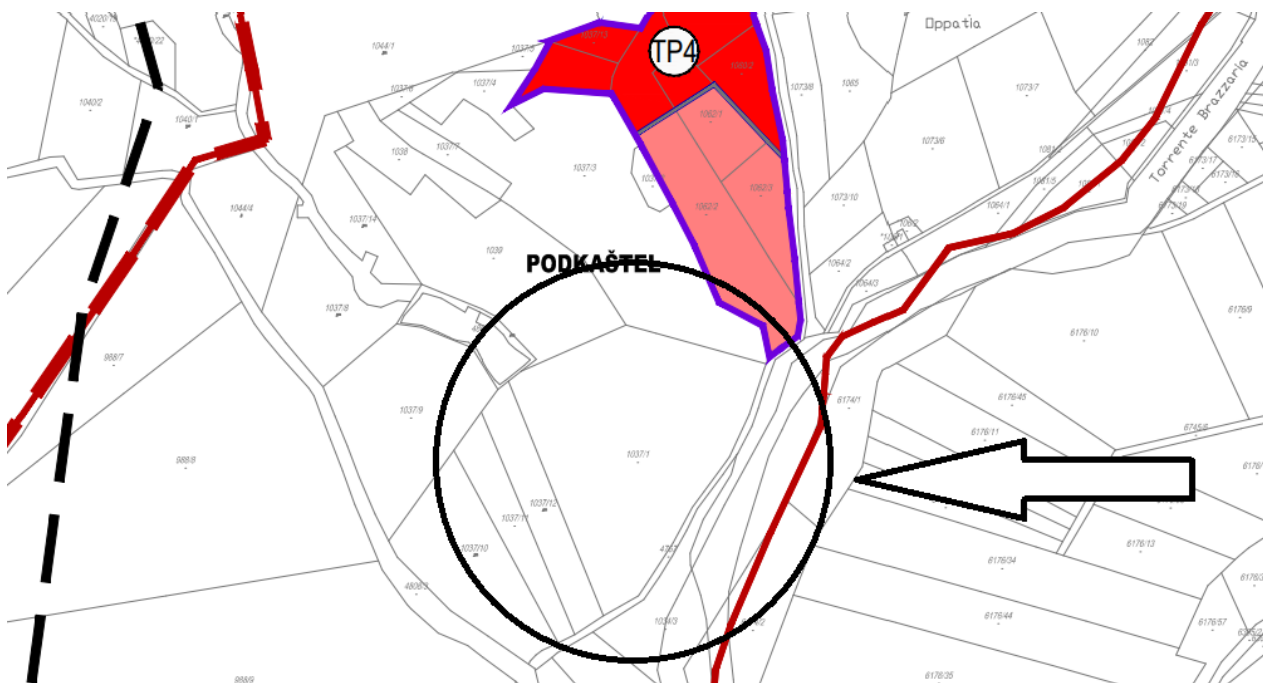
- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Zemljišna čestica se nalazi izvan granica građevinskog područja naselja, u namjeni zaštitna šuma (Š2), a što je utvrđeno uvidom u kartografske prikaze PPUG Buzeta (SN Grada Buzeta 5/22).





Š2 ZAŠTITNA ŠUMA



slike 3 i 4: izvodi iz grafičkog dijela PPUG Buzeta  
kartografski prikazi: 1 (Korištenje i namjena površina) i 4.3. (Građevinsko područje)

Detaljniji uvjeti gradnje definirani su u gore navedenom planu.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretninu.

## STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvor: Upravni Odjel za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za analizu tržišta nekretnosti

UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE PREMA VRSTI NEKRETNOSTI						
VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽBENOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1391	545	0	0	0	-22,03%
OK – stambena zgrada (kuća)	523	16	0	0	0	-44,03%
PZG – poslovne zgrade	44	0	29	0	0	+43,14%
PP – poslovni prostori	37	0	611	0	0	-17,24%
GZG – gospodarske zgrade	15	0	4	0	0	-53,66%
VIK – nekretn. za povr. boravak	17	2	0	0	0	+216,67%
G – garaža	24	0	7	0	0	-22,50%
PGM – parkirno garažno mjesto	6	0	1	0	0	-68,18%
VPM – parkirno mjesto	13	0	0	0	0	-48,00%
RN – različite nekretnosti	336	0	0	0	0	+8,04%
OŠ – ostalo	672	0	1	0	0	-38,98%
RU – ruševine	1	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	2770	0	87	0	1	-31,33%
PZ – poljoprivredno zemljište	2653	0	111	0	0	-20,87%
ŠZ – šumsko zemljište	292	0	22	0	0	-50,86%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	38	0	0	0	0	+22,58%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	6	0	0	+20,00%
SKL – skladište	0	0	20	0	0	-28,57%

**5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.**

VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1391	234.373.236,87 €	99.152,69 m <sup>2</sup>	2.363,76 €/m <sup>2</sup>	+25,43%
OK – stambena zgrada (kuća)	523	154.671.069,83 €	391.093,79 m <sup>2</sup>	395,48 €/m <sup>2</sup>	+24,12%
PZG – poslovne zgrade	44	7.012.927,45 €	75.928,74 m <sup>2</sup>	92,36 €/m <sup>2</sup>	-80,06%
PP – poslovni prostori	36	3.722.160,00 €	2.596,12 m <sup>2</sup>	1.433,74 €/m <sup>2</sup>	+9,70%
GZG – gospodarske zgrade	15	703.740,00 €	26.961,33 m <sup>2</sup>	26,10 €/m <sup>2</sup>	+152,41%
VIK – nekretn. za povr. boravak	17	18.665.176,27 €	7.506,12 m <sup>2</sup>	2.486,66 €/m <sup>2</sup>	+101,87%
G – garaža	24	320.699,76 €	497,88 m <sup>2</sup>	644,13 €/m <sup>2</sup>	+212,42%
PGM – parkirno garažno mjesto	6	100.000,00 €	90,75 m <sup>2</sup>	1.101,93 €/m <sup>2</sup>	+44,09%
VPM – parkirno mjesto	13	55.117,39 €	314,62 m <sup>2</sup>	175,19 €/m <sup>2</sup>	-38,19%
RN – različite nekretnosti	336	39.836.703,16 €	1.754.811,73 m <sup>2</sup>	22,70 €/m <sup>2</sup>	+67,89%
OS – ostalo	655	81.748.507,75 €	853.586,02 m <sup>2</sup>	95,77 €/m <sup>2</sup>	+76,61%
RU – ruševine	1	28.000,00 €	943,90 m <sup>2</sup>	29,66 €/m <sup>2</sup>	-58,45%
GZ – građevinsko zemljište	2770	272.770.160,81 €	4.162.744,59 m <sup>2</sup>	65,53 €/m <sup>2</sup>	+8,33%
PZ – poljoprivredno zemljište	2653	64.620.540,38 €	13.580.886,06 m <sup>2</sup>	4,76 €/m <sup>2</sup>	+70,93%
ŠZ – šumsko zemljište	292	4.796.956,16 €	974.452,63 m <sup>2</sup>	4,92 €/m <sup>2</sup>	+78,30%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	38	114.822,89 €	25.749,15 m <sup>2</sup>	4,46 €/m <sup>2</sup>	-37,46%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	8814				
<b>UKUPNO U ZK:</b>	8833				

**5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA**

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
2653	64.620.540,38 €	13.580.886,06 m <sup>2</sup>	4,76 €/m <sup>2</sup>

**5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI**

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	1048	8.207.145,23 €	560.998,59 m <sup>2</sup>	14,63 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	425	5.223.871,90 €	605.786,21 m <sup>2</sup>	8,62 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	406	6.591.778,95 €	1.162.056,79 m <sup>2</sup>	5,67 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	206	3.925.849,30 €	1.022.319,87 m <sup>2</sup>	3,84 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	119	7.608.574,41 €	846.491,50 m <sup>2</sup>	8,99 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	93	2.921.521,12 €	819.936,00 m <sup>2</sup>	3,56 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	356	30.141.799,48 €	8.563.297,10 m <sup>2</sup>	3,52 €/m <sup>2</sup>



5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NAŠLJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BALE - VALLE	51	4.297.725,00 €	228.464,29 m²	18,81 €/m²
BARBAN	35	598.392,30 €	195.704,56 m²	3,06 €/m²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	55	2.620.642,58 €	363.590,56 m²	7,21 €/m²
BUJE - BUJE	122	14.812.744,65 €	2.385.821,96 m²	6,21 €/m²
BUZET	101	439.837,21 €	217.739,28 m²	2,02 €/m²
CEROVLJE	17	21.925,23 €	39.730,29 m²	0,55 €/m²
FAŽANA - FASANA	75	1.747.844,88 €	64.868,78 m²	26,94 €/m²
FUNTANA - FONTANE	6	268.000,00 €	18.097,00 m²	14,81 €/m²
GRAČIŠĆE	5	15.390,00 €	8.209,00 m²	1,87 €/m²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	55	269.568,55 €	154.102,22 m²	1,75 €/m²
KANFANAR	38	447.444,62 €	249.378,13 m²	1,79 €/m²
KAROJBA	17	66.324,50 €	39.920,84 m²	1,66 €/m²
KASTEELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	40	1.090.011,04 €	347.135,08 m²	3,14 €/m²
KRŠAN	40	304.732,01 €	107.517,40 m²	2,83 €/m²
LABIN	41	1.531.030,21 €	352.704,00 m²	4,34 €/m²
LANIŠĆE	4	2.543,00 €	2.599,39 m²	0,98 €/m²
LIŽNJAN - LISIGNANO	265	3.488.188,21 €	469.088,57 m²	7,44 €/m²
LUPOGLAV	17	189.374,34 €	150.240,50 m²	1,26 €/m²
MARČANA	222	2.960.423,86 €	916.202,05 m²	3,23 €/m²
MEDULIN	220	2.749.077,78 €	262.074,76 m²	10,49 €/m²
MOTOVUN - MONTONA	13	315.510,00 €	74.219,75 m²	4,25 €/m²
NOVIGRAD - CITTANOVA	22	588.164,00 €	32.440,80 m²	18,13 €/m²
OPRTLJ - PORTOLE	71	712.840,34 €	1.025.039,28 m²	0,70 €/m²
PIČAN	30	135.739,90 €	56.864,08 m²	2,39 €/m²
POREČ - PARENZO	143	3.474.049,57 €	792.951,92 m²	4,38 €/m²
RAŠA	18	170.428,36 €	34.832,50 m²	4,89 €/m²
ROVINJ - ROVIGNO	112	3.405.476,43 €	503.672,74 m²	6,76 €/m²
SVETA NEDELJA	30	526.895,97 €	285.811,00 m²	1,84 €/m²
SVETI LOVREČ	21	1.183.605,00 €	149.343,00 m²	7,93 €/m²
SVETI PETAR U ŠUMI	14	58.227,00 €	34.791,00 m²	1,67 €/m²
SVETVINČENAT	109	1.668.516,84 €	647.917,62 m²	2,58 €/m²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	38	2.603.536,80 €	298.172,23 m²	8,73 €/m²
TINJAN	37	1.627.107,25 €	488.152,00 m²	3,33 €/m²
UMAG - UMAGO	248	3.452.183,39 €	389.837,38 m²	8,86 €/m²
VIŠNJAN - VISIGNANO	45	1.822.766,90 €	873.878,60 m²	2,09 €/m²
VIŽINADA - VISINADA	37	1.426.300,00 €	429.235,00 m²	3,32 €/m²
VODNJAN - DIGNANO	150	1.922.686,53 €	413.162,99 m²	4,65 €/m²
VRSAR - ORSERA	18	692.500,00 €	133.335,00 m²	5,19 €/m²
ŽMINJ	71	912.786,11 €	344.040,51 m²	2,65 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	2653			
UKUPNO U ZKC:	2653			

5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
292	4.796.956,16 €	974.452,63 m²	4,92 €/m²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	180	1.414.979,86 €	90.347,69 m <sup>2</sup>	15,66 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	39	599.242,61 €	57.149,44 m <sup>2</sup>	10,49 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	21	392.415,23 €	60.664,10 m <sup>2</sup>	6,47 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	14	510.500,00 €	70.986,40 m <sup>2</sup>	7,19 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	3	136.832,00 €	22.756,00 m <sup>2</sup>	6,01 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	7	152.698,86 €	60.508,00 m <sup>2</sup>	2,52 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	28	1.590.287,60 €	612.041,00 m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BALE - VALLE	11	128.416,00 €	47.804,15 m <sup>2</sup>	2,69 €/m <sup>2</sup>
BARBAN	3	18.247,00 €	15.339,00 m <sup>2</sup>	1,19 €/m <sup>2</sup>
BUJE - BUJE	1	12.500,00 €	26.084,50 m <sup>2</sup>	0,48 €/m <sup>2</sup>
BUZET	8	23.318,86 €	57.177,50 m <sup>2</sup>	0,41 €/m <sup>2</sup>
CEROVLJE	1	564.200,00 €	15.458,00 m <sup>2</sup>	36,50 €/m <sup>2</sup>
FAŽANA - FASANA	6	337.936,07 €	24.076,26 m <sup>2</sup>	14,04 €/m <sup>2</sup>
GRAČIŠĆE	1	3.000,00 €	1.788,00 m <sup>2</sup>	1,68 €/m <sup>2</sup>
GROŽNJAN - GRISIGNANA	5	35.229,00 €	56.204,84 m <sup>2</sup>	0,63 €/m <sup>2</sup>
KAROJBA	3	102.180,00 €	13.454,00 m <sup>2</sup>	7,59 €/m <sup>2</sup>
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	46.450,60 €	66.358,00 m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>
LABIN	1	2.000,00 €	1.024,00 m <sup>2</sup>	1,95 €/m <sup>2</sup>
LIŽNJAN - LISIGNANO	11	160.461,48 €	21.691,92 m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>
LUPOGLAV	10	416.735,00 €	226.433,50 m <sup>2</sup>	1,84 €/m <sup>2</sup>
MARČANA	91	881.713,03 €	65.103,44 m <sup>2</sup>	13,54 €/m <sup>2</sup>
MEDULIN	13	143.852,01 €	10.999,07 m <sup>2</sup>	13,08 €/m <sup>2</sup>
NOVIGRAD - CITTANOVA	1	11.926,00 €	14.908,00 m <sup>2</sup>	0,80 €/m <sup>2</sup>
PIČAN	1	500,00 €	161,00 m <sup>2</sup>	3,11 €/m <sup>2</sup>
POREČ - PARENZO	4	32.462,00 €	29.416,60 m <sup>2</sup>	1,10 €/m <sup>2</sup>
RAŠA	6	170.664,00 €	16.878,00 m <sup>2</sup>	10,11 €/m <sup>2</sup>
ROVINJ - ROVIGNO	9	552.145,60 €	44.754,20 m <sup>2</sup>	12,34 €/m <sup>2</sup>
SVETA NEDELJA	1	8.000,00 €	800,00 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
SVETI LOVREČ	4	11.506,00 €	5.043,50 m <sup>2</sup>	2,28 €/m <sup>2</sup>
SVETVINČENAT	5	82.620,00 €	41.837,00 m <sup>2</sup>	1,97 €/m <sup>2</sup>
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	1	28.260,00 €	942,00 m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>
TINJAN	2	1.600,00 €	1.844,50 m <sup>2</sup>	0,87 €/m <sup>2</sup>
UMAG - UMAGO	31	421.260,00 €	49.735,71 m <sup>2</sup>	8,47 €/m <sup>2</sup>
VIŠNJAN - VISIGNANO	2	32.500,00 €	25.673,00 m <sup>2</sup>	1,27 €/m <sup>2</sup>
VIŽINADA - VISINADA	2	43.000,00 €	41.886,00 m <sup>2</sup>	1,03 €/m <sup>2</sup>
VODNJAN - DIGNANO	51	461.020,50 €	40.382,44 m <sup>2</sup>	11,42 €/m <sup>2</sup>
VRSAR - ORSERA	2	53.000,00 €	2.954,50 m <sup>2</sup>	17,94 €/m <sup>2</sup>
ŽMINJ	4	10.253,00 €	8.240,00 m <sup>2</sup>	1,24 €/m <sup>2</sup>
UKUPNO OBRADENIH:	292			
UKUPNO U ZKC:	292			

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	65,53 €/m <sup>2</sup>	+14,99%
2022	56,98 €/m <sup>2</sup>	-12,23%
2021	64,92 €/m <sup>2</sup>	-7,92%
2020	70,50 €/m <sup>2</sup>	+3,21%
2019	68,31 €/m <sup>2</sup>	+41,11%
2018	48,41 €/m <sup>2</sup>	+2,07%
2017	47,43 €/m <sup>2</sup>	+17,15%
2016	40,49 €/m <sup>2</sup>	+11,60%
2015	36,28 €/m <sup>2</sup>	-7,06%
2014	39,04 €/m <sup>2</sup>	-0,65%
2013	39,29 €/m <sup>2</sup>	+7,37%
2012	36,60 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	4,76 €/m <sup>2</sup>	+143,67%
2022	1,95 €/m <sup>2</sup>	-31,52%
2021	2,85 €/m <sup>2</sup>	+13,45%
2020	2,51 €/m <sup>2</sup>	-7,04%
2019	2,70 €/m <sup>2</sup>	+34,79%
2018	2,01 €/m <sup>2</sup>	-7,33%
2017	2,16 €/m <sup>2</sup>	-14,42%
2016	2,53 €/m <sup>2</sup>	+17,48%
2015	2,15 €/m <sup>2</sup>	+10,71%
2014	1,94 €/m <sup>2</sup>	+49,42%
2013	1,30 €/m <sup>2</sup>	+3,13%
2012	1,26 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	4,92 €/m <sup>2</sup>	+49,70%
2022	3,29 €/m <sup>2</sup>	-8,74%
2021	3,60 €/m <sup>2</sup>	+3,77%
2020	3,47 €/m <sup>2</sup>	+36,27%
2019	2,55 €/m <sup>2</sup>	+7,02%
2018	2,38 €/m <sup>2</sup>	-12,60%
2017	2,72 €/m <sup>2</sup>	+8,57%
2016	2,51 €/m <sup>2</sup>	-2,03%
2015	2,56 €/m <sup>2</sup>	+36,60%
2014	1,87 €/m <sup>2</sup>	+34,16%
2013	1,40 €/m <sup>2</sup>	-1,80%
2012	1,42 €/m <sup>2</sup>	+0,00%

Prema svemu navedenom, smatram da je procijenjena vrijednost predmetne nekretnine korektna i primjerena uvjetima tržišta.



## KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na lokalnom području: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (78/2010, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020). U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (A, B i C).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

## VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### *Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)*

---

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### *Troškovna metoda procjene nekretnine*

---

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je kako kupac nikad ne bi platio nekretninu više od onoga koliko bi ona iznosila da izgradi istu takvu nekretninu na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine ovom metodom potrebno je odbiti troškove amortizacije objekta, a dodati troškove poput zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka i dr.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća i objekata koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili su specifične iz drugih obilježja.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### *Prihodovna metoda procjene nekretnine*

---

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup nekretnine.

Ekonomska intuicija metode: nijedan investitor neće za nekretninu platiti više od onoga što će dobiti od njezinog korištenja.

Prihodovna metoda svoje utemeljenje ima u ekonomskoj/financijskoj analizi.

Sadašnja vrijednost imovine odgovara zbroju diskontiranih budućih prihoda koje imovina ostvaruje. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

## ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE

Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je metoda:

- za procjenu zemljišta: **poredbena (usporedna) metoda**

Za procjenu vrijednosti zemljišta odabrana je poredbena metoda obzirom da postoji mogućnost neposredne usporedbe transakcija (prodaja), tj. usporedbe vrijednosti promatranog zemljišta i vrijednosti sličnih u stvarnim transakcijama.

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje prema izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena (u prilogu procjene)

Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova Istarske županije (u prilogu procjene).



5. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova objavljenih od Upravnog Odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.č. 1037/1 k.o. Zrenj (P = 16.786 m2)

- indeks cijena nekretnina (2024. g.): 330,50
- kategorija zemljišta: 4.1.
- namjena: izvan granica građevinskog područja naselja, zaštitna šuma (Š2)

PRIVREMENI KOMPARATIVNI UZORAK

ID ZKC	Grad/Op	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u promjeni	Namjena	Status podatka	Cjenovni blok	kategorija zemljišta	cijena (eur/m2)	
1691030	BUZET	HUM	1954/42	08.03.2022.	3.500,00 EUR	1.794,00 M²	Š1 - ...	PROVEDENA EVALUACIJA	HUM, FORČIĆI, KOMPANJ, ...	4.1.	1,95	○
1690963	BUZET	BUZET	3069/109	20.10.2021.	3.158,25 EUR	2.104,00 M²	Š1 - ...	PROVEDENA EVALUACIJA	BUZET, MALI MLUN, VELI M...	4.1.	1,50	○
1707265	BUZET	BUZET	2430/124	25.08.2021.	6.674,30 EUR	4.658,00 M²	Š1 - ...	PROVEDENA EVALUACIJA	ZONTI, ŠKULJARI, SELJACI, ...	4.1.	1,43	○

Procjenjivano zemljište nalazi se u naselju Žonti (grad Buzet), namjenom izvan granica građevinskog područja naselja, zaštitna šuma (Š2). Kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta nedaleko procjenjivanog, smještena na području grada Buzeta, a sva namjenom izvan granica građevinskog područja naselja (namjene Š1).

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m2)	namjena zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	kategorija zemljišta	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1691030	1,95	Š1	108,01	3,06	4.1.	5,97	10,35
1690963	1,50	Š1	94,40	3,50	4.1.	5,25	-2,96
1707265	1,43	Š1	94,40	3,50	4.1.	5,02	-7,21
Prosječna cijena (eur/m2):						5,41	

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%

REKAPITULACIJA

površina zemljišta (m2)	16.786,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	90.812,26
tržišna vrijednost zemljišta (eur/m2)	5,41

## 6. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.	predmetna nekretnina	zemljište u naselju Žonti (grad Buzet)
2.	zk uložak broj zemljišta (kat. čestice) i katastarska općina	995 k.č. 1037/1 ZRENJ
3.	vlasnik nekretnine	Vlasnički dio: 1/1 KAŠTEL VELI JOŽE D.O.O., BUZET, OPATIJA 20
4.	naručitelj procjene	KAŠTEL VELI JOŽE d.o.o. u stečaju Rijeka, Marijana Stepčića 34
5.	mjesto i datum procjenjivanja	Rijeka, 13. ožujka 2025. g.
6.	REZULTAT PROCJENE	
	ukupna površina zemljišta	16.786 m <sup>2</sup>
	<b>procijenjena vrijednost (eur)</b>	<b>90.812,26</b>
	procijenjena vrijednost za 1m <sup>2</sup> (eur/m <sup>2</sup> )	5,41

Smatram da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – zemljišne čestice k.č. 1037/1 k.o. ZRENJ:

- **90.812,26 eur**, odnosno zaokruženo **90.800,00 eur**

- napomena: svi navedeni iznosi u ovom zaključku procjembenog elaborata ne sadrže PDV.

  
Robert Tomulić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke

## 7. IZJAVA PROCJENITELJA s izjavom o neovisnosti i nepristranosti

---

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i metodama i pozitivnim propisima Republike Hrvatske, te sukladno kodeksu etike.

Moja naknada za izvršenu uslugu izrade ovog procjembenog elaborata ne ovisi o zaključku elaborata.

Ispunjavam stručnu spremu i imam Rješenje o imenovanju izdano od Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje poslova procjenjivanja nekretnina.

### IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata bio sam neovisan i nepristran, osobno nezainteresiran za predmet procjene odnosno za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.

  
Robert Tomulić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke

## 8. PRILOZI

---

- indeksni nizovi – Istarska županija
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvod iz posjedovnog ista
- fotodokumentacija



## INDEKSNI NIZOVI – ISTARSKA ŽUPANIJA

INDEKSNI NIZOVI – ISTARSKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	106,40	114,30	109,84	110,44	116,40	130,42	136,56	134,18	127,47
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	140,43	158,65	160,59	166,59	185,12	172,72	241,27	269,43	305,71
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	122,92	86,09	115,71	77,77	192,26	94,40	108,01	220,18	330,50
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	100,00	100,00	89,66	114,75	112,69	138,61	142,62	164,39	193,02

Izvor: Upravni Odjel za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za analizu tržišta nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE  
Stanje na dan: 12.03.2025. 20:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uložka: 995

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4129/2025  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1037/1	ŠUMA				
		UKUPNO:				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KAŠTEL VELI JOŽE D.O.O., BUZET, OPATIJA 20	
1.2	Zaprimljeno 04.03.2025.g. pod brojem Z-4129/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-73/2025-58 04.03.2025, zabilježuje se stečajni postupak.	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.03.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 200846/2025



Kontrolni broj: 296626232547f17

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



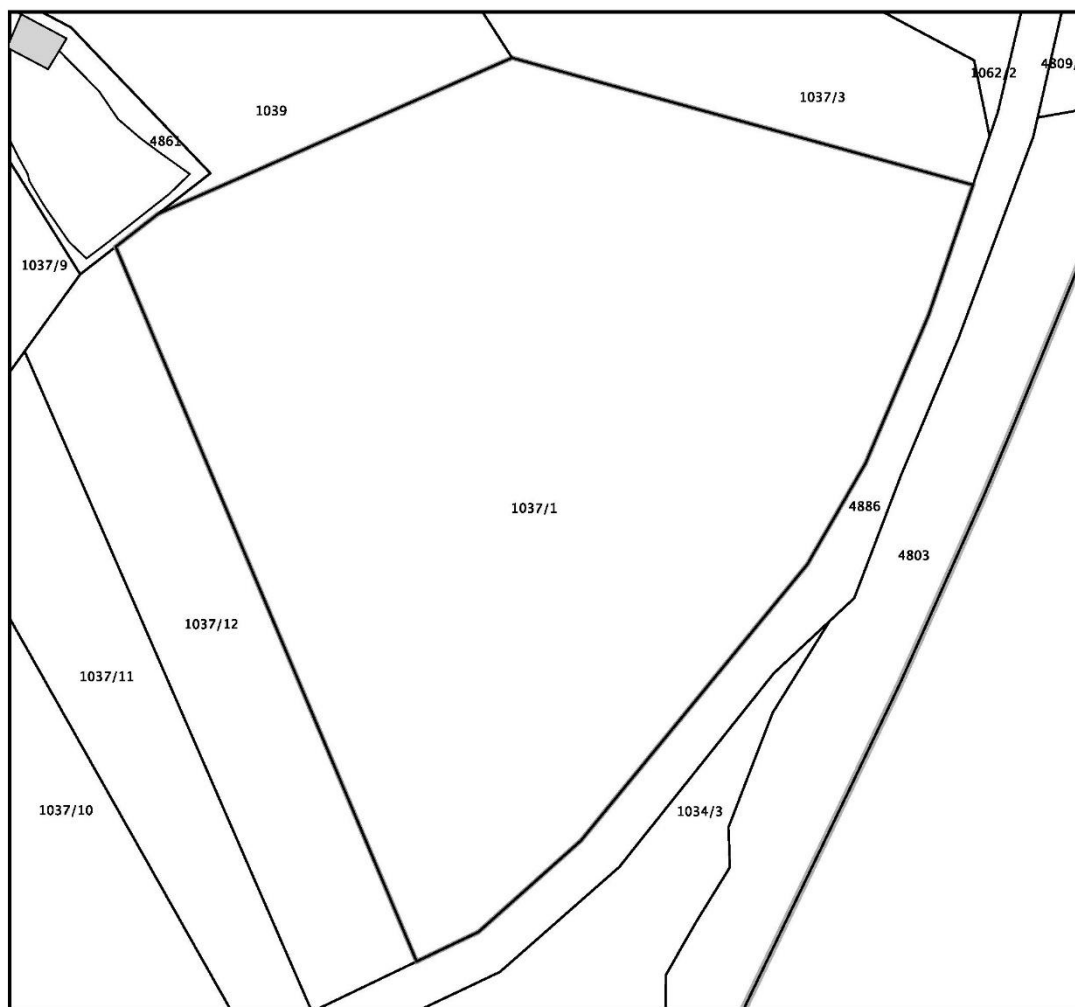
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

K.o. ZRENJ  
k.č.br.: 1037/1

Stanje na dan: 12.03.2025.  
OSS evidencijski broj: 687597/2025

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 296626264f9a369

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-  
BUJE

Stanje na dan: 12.03.2025

OSS evidencijski broj: 687597/2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZRENJ (Mbr. 302040)

Posjedovni list: 685

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KAŠTEL VELI JOŽE D.O.O., OPATIJA 20, BUZET (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1037/1	POD KAŠTEL	16786	9		
			ŠUMA	3393			
			NEPLODNO OSTALO	13393			
Ukupna površina katastarskih čestica				16786			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 29662627030f0c3

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



## FOTODOKUMENTACIJA

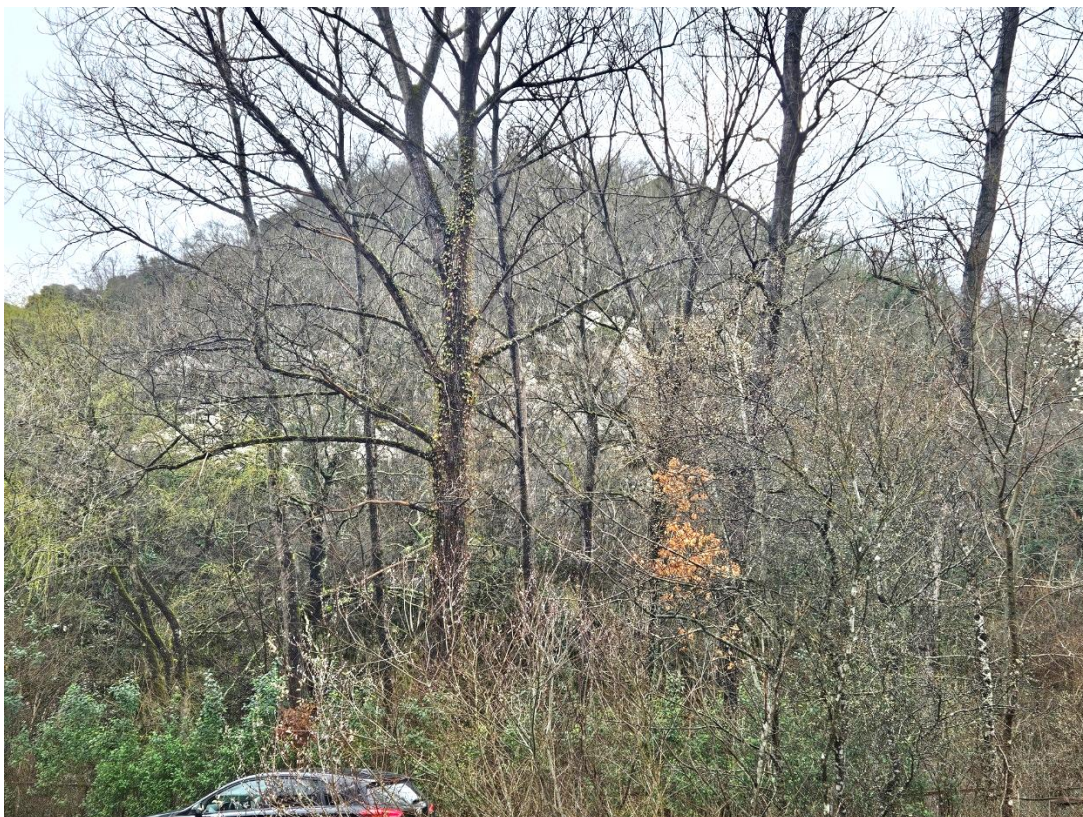


zemljište



zemljište





zemljište



prilazna cesta s jugoistočne strane