

Procijenitelj:	Robert Tomulić, dipl. ing. građ. (klasa rješenja: UP/I-710-03/23-01/301)
Oznaka elaborata:	P-78/2026
Datum elaborata:	11.09.2026.
Naručitelj:	STEČAJNA MASA IZA DRUŠTVA ŽIGANTE VINOGRADI d.o.o. OIB: 48001223132 Sveti Stjepan 57 52429 Kostanjica



PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti nekretnina

k.č. 445/1 k.o. BUJE, zk.ul. 8968
k.č. 438/3 k.o. BUJE, zk.ul. 10935
k.č. 739/5 k.o. KOSTANJICA, zk.ul. 568
k.č. 736/3, 739/1, 739/2, 990 k.o. KOSTANJICA, zk.ul. 424



	k.o. BUJE	
	k.č. 445/1	k.č. 438/3
površina zemljišta (m2)	4.358,00	1.260,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	118.000,00	50.000,00

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- legalnost objekata	
	- lokacija nekretnine	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	8
	- opis nekretnine	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine	
5.	IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	27
6.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	29
7.	IZJAVA procjenitelja s izjavom o neovisnosti i nepristranosti	30
8.	PRILOZI	31
	- indeksni nizovi za zemljišta na području Istarske županije	
	- izvanci iz BZP-a	
	- izvodi iz katastarskog plana	
	- ugovori o osnivanju prava građenja	
	- 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

R J E Š E N J E

- 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



BNAs89lbPkGRclQXVwVBsQ

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.

23
REPUBLICA HRVATSKA
MINISTARSTVO PR. I POSLOV. SUDOV
ZAGREB
MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

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



BNAs89lbPkGRclQXVwVBsQ

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, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Bilten IX 2025 (III kvartal 2025) (standardna kalkulacija radova u visokogradnji)
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- ostali važeći propisi i odredbe relevantni za područje procjenjivanja nekretnina

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 11. rujna 2026. godine koji se sastojao od pregleda nekretnina – zemljišnih čestica:

k.č. 445/1 k.o. BUJE, zk.ul. 8968

k.č. 438/3 k.o. BUJE, zk.ul. 10935

k.č. 739/5 k.o. KOSTANJICA, zk.ul. 568

k.č. 736/3, 739/1, 739/2, 990 k.o. KOSTANJICA, zk.ul. 424

Zadatak ove procjene je utvrđivanje vrijednosti k.č. 445/1 i k.č. 438/3, sve k.o. BUJE.

Dan vrednovanja i kakvoće predmetnih nekretnina je 11. rujna 2026. godine.

Napomena: Ugovori o pravu građenja za k.č. 739/5, 736/3, 739/1 i 739/2, 990, sve k.o. KOSTANJICA su istekli odnosno nije započeta gradnja građevine nakon sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja do dana procjene, a što je utvrđeno uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) i pregledom na terenu. Stoga se izračun prava građenja za iste neće provesti.

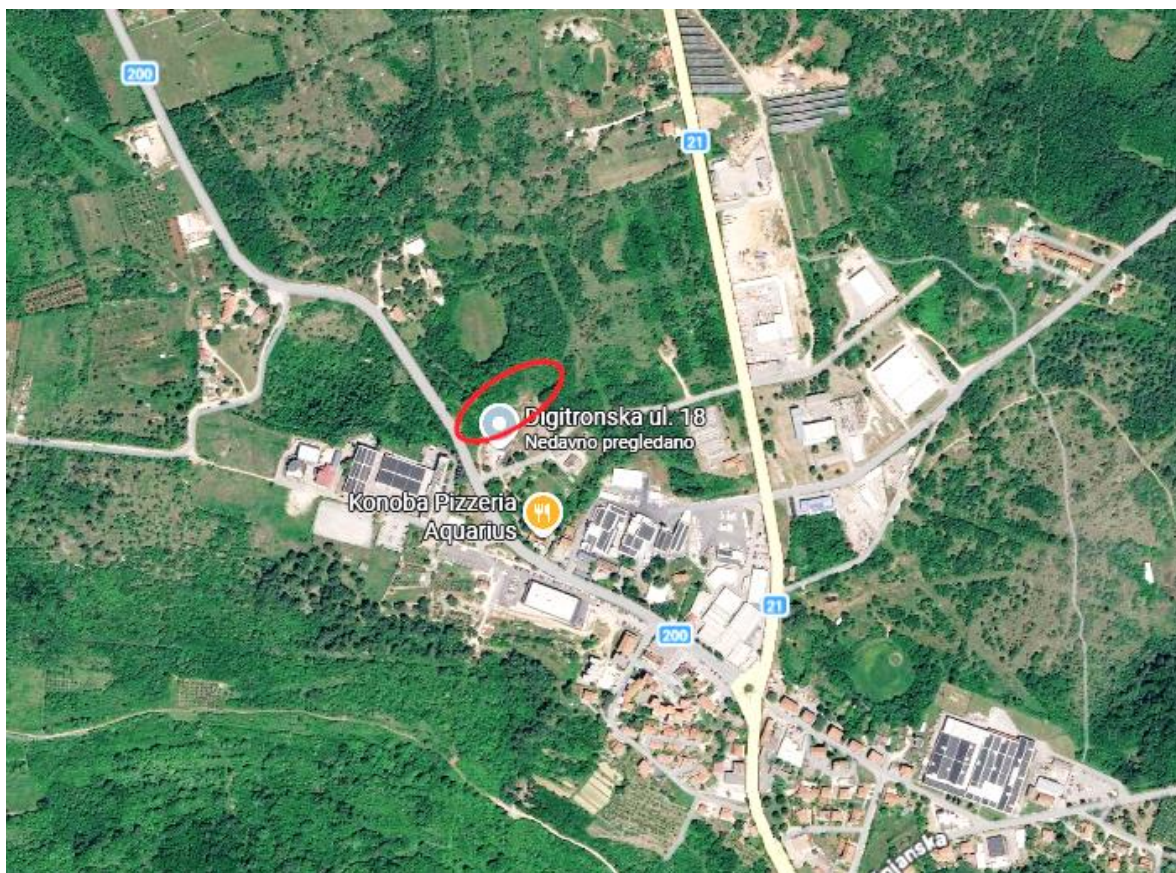
zemljišno-knjižna dokumentacija

Sva zemljišno-knjižna dokumentacija nalazi se u prilogu ove procjene.

LOKACIJA NEKRETNINE

K.č. 445/1 i 438/3 sve k.o. BUJE nalaze se u Bujama.

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



slika 1: lokacija, izvor: www.google.hr/maps



slika 2: lokacija, izvor: www.google.hr/maps

4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE s odabranom metodom procjene

OPIS NEKRETNINE

- k.č. 445/1 i 438/3 sve k.o. BUJE

LOKACIJA: predmetne zemljišne čestice nalaze se u Bujama.

POVRŠINA: 5618 m², i to:

k.č. 445/1 P=4358 m²

k.č. 438/3 P=1260 m²

OBLIK I UREĐENJE ZEMLJIŠTA: zemljišne čestice su međusobno razdvojene cestom (k.č. 3893/2), neuređene, obrasle nižim i srednje visokim raslinjem. Na istima nema izgrađenih objekata.

KONFIGURACIJA: teren je pretežito ravan, odnosno blažeg nagiba

PRISTUPNI PUT: k.č. 438/3 se nalazi uz samu javno-prometnu površinu - asfaltiranu cestu, dok se k.č. 445/1 nalazi uz makadamski put

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

NAMJENA: unutar granica gospodarske - poslovne i proizvodne namjene (K, I1)

OSTALO: ozelenjen okoliš

Predmetne nekretnine nemaju posebnih tehničkih ili drugih značajki koje bi bile važne za valoriziranje te ih bilo potrebno istaknuti.

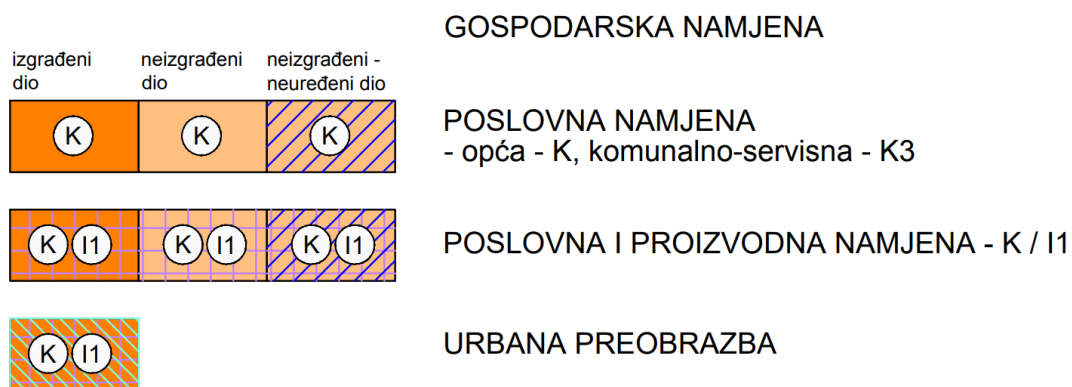
PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

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.

K.č. 445/1 i k.č. 438/3 sve k.o. BUJE nalaze se unutar granica gospodarske - poslovne i proizvodne namjene (K, I1), što je utvrđeno kartografskim prikazom 4.5.a – Granice građevinskog područja – k.o. Buje prema PPUG Buja – pročišćeni tekst (SN Grada Buja 13/23)





slika 3: izvod iz grafičkog dijela plana

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

Ukupan promet zemljištima na području Istarske županije u 2025. g. iznosi:

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1196	912	0	0	0	-10,72%
OK – stambena zgrada (kuća)	467	50	0	0	0	+12,00%
PZG – poslovne zgrade	51	0	19	0	0	-10,26%
PP – poslovni prostori	24	0	709	0	0	+101,37%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	114	7	0	0	0	+12,000,00%
G – garaža	25	0	9	0	0	-17,07%
PGM – parkirno garažno mjesto	14	0	0	0	0	+7,69%
VPM – parkirno mjesto	11	0	1	0	0	+100,00%
RN – različite nekretnine	195	0	0	0	0	-50,38%
OS – ostalo	470	0	0	0	0	-25,87%
RU – ruševine	1	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1116	0	24	2	0	-50,69%
PZ – poljoprivredno zemljište	672	0	76	0	0	-65,66%
ŠZ – šumsko zemljište	197	0	4	1	0	-18,22%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	-93,33%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100,00%
SKL – skladište	0	0	16	0	0	+220,00%

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1196	228.951.555,09 €	79.890,96 m ²	2.865,80 €/m ²	+9,68%
OK – stambena zgrada (kuća)	467	113.839.258,61 €	220.219,35 m ²	516,94 €/m ²	+63,89%
PZG – poslovne zgrade	51	8.711.561,75 €	140.226,38 m ²	62,12 €/m ²	+28,25%
PP – poslovni prostori	24	4.067.915,00 €	1.917,30 m ²	2.121,69 €/m ²	-0,40%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	114	64.059.350,74 €	95.381,56 m ²	671,61 €/m ²	+0,00%
G – garaža	25	439.300,00 €	477,96 m ²	919,11 €/m ²	+53,71%
PGM – parkirno garažno mjesto	14	330.750,00 €	248,85 m ²	1.329,11 €/m ²	+27,28%
VPM – parkirno mjesto	11	125.750,00 €	150,01 m ²	838,28 €/m ²	+169,42%
RN – različite nekretnine	192	16.421.754,49 €	978.771,43 m ²	16,78 €/m ²	+29,15%
OS – ostalo	453	55.698.277,06 €	697.364,58 m ²	79,87 €/m ²	+16,32%
RU – ruševine	1	7.000,00 €	25,00 m ²	280,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1116	104.469.426,97 €	1.130.271,90 m ²	92,43 €/m ²	+10,60%
PZ – poljoprivredno zemljište	672	10.343.892,64 €	2.061.497,21 m ²	5,02 €/m ²	-40,57%
ŠZ – šumsko zemljište	197	2.895.107,74 €	886.945,11 m ²	3,26 €/m ²	+8,24%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	800,00 €	318,50 m ²	2,51 €/m ²	-74,30%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	4534				
UKUPNO U ZKC:	4554				

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1116	104.469.426,97 €	1.130.271,90 m ²	92,43 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	311	3.112.097,99 €	34.286,02 m ²	90,77 €/m ²
300 - 500 m ²	107	5.030.344,00 €	43.740,53 m ²	115,00 €/m ²
500 - 800 m ²	243	19.151.698,04 €	157.776,71 m ²	121,38 €/m ²
800 - 1000 m ²	125	13.858.679,81 €	111.202,70 m ²	124,63 €/m ²
1000 - 1500 m ²	174	18.174.898,10 €	208.289,54 m ²	87,26 €/m ²
1500 - 2000 m ²	69	10.228.848,76 €	119.370,11 m ²	85,69 €/m ²
više od 2000 m ²	86	34.912.860,27 €	455.606,29 m ²	76,63 €/m ²

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	23	1.238.213,22 €	9.253,60 m ²	133,81 €/m ²
BARBAN	11	297.950,00 €	9.605,64 m ²	31,02 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	30	1.745.612,61 €	17.877,04 m ²	97,65 €/m ²
BUJE - BUJE	69	7.367.316,00 €	95.682,92 m ²	77,00 €/m ²
BUZET	93	5.318.356,72 €	130.481,71 m ²	40,76 €/m ²
CEROVLJE	15	660.492,50 €	23.347,20 m ²	28,29 €/m ²
FAŽANA - FASANA	5	1.339.766,00 €	3.801,00 m ²	352,48 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	3	344.500,00 €	830,00 m ²	415,06 €/m ²
GRAČIŠĆE	3	59.500,00 €	2.193,00 m ²	27,13 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	21	421.808,37 €	6.838,74 m ²	61,68 €/m ²
KANFANAR	45	2.238.013,50 €	26.071,08 m ²	85,84 €/m ²
KAROJBA	15	1.311.710,00 €	30.824,00 m ²	42,55 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	20	3.533.850,00 €	28.987,00 m ²	121,91 €/m ²
KRŠAN	34	1.145.067,63 €	34.034,44 m ²	33,64 €/m ²
LABIN	41	3.718.235,00 €	48.776,44 m ²	76,23 €/m ²
LANIŠĆE	8	10.941,22 €	504,02 m ²	21,71 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	20	3.468.161,00 €	27.251,50 m ²	127,26 €/m ²
LUPOGLAV	5	84.428,00 €	3.384,00 m ²	24,95 €/m ²
MARČANA	55	2.481.190,25 €	37.684,80 m ²	65,84 €/m ²
MEDULIN	40	5.527.178,73 €	27.443,85 m ²	201,40 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	2	265.410,00 €	3.629,00 m ²	73,14 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	29	3.523.986,95 €	15.728,00 m ²	224,06 €/m ²
OPRTALJ - PORTOLE	12	92.100,00 €	3.621,16 m ²	25,43 €/m ²
PIČAN	15	245.731,10 €	9.803,33 m ²	25,07 €/m ²
POREČ - PARENZO	84	15.864.405,68 €	139.716,62 m ²	113,55 €/m ²
RAŠA	43	2.558.611,53 €	38.194,83 m ²	66,99 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	34	6.144.575,97 €	24.920,37 m ²	246,57 €/m ²
SVETA NEDELJA	48	1.684.152,31 €	46.034,10 m ²	36,58 €/m ²
SVETI LOVREČ	19	919.207,00 €	13.437,00 m ²	68,41 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	3	73.940,00 €	1.594,00 m ²	46,39 €/m ²
SVETVINČENAT	29	1.806.500,00 €	25.833,56 m ²	69,93 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	20	3.538.550,00 €	21.223,50 m ²	166,73 €/m ²
TINJAN	36	1.942.625,23 €	29.103,83 m ²	66,75 €/m ²
UMAG - UMAGO	86	15.875.129,45 €	88.764,86 m ²	178,84 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	18	1.451.441,00 €	21.799,33 m ²	66,58 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	16	840.708,50 €	10.490,00 m ²	80,14 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	15	1.134.890,00 €	8.370,01 m ²	135,59 €/m ²
VRSAR - ORSERA	13	1.654.470,00 €	16.609,00 m ²	99,61 €/m ²
ŽMINJ	38	2.540.701,50 €	46.527,42 m ²	54,61 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1116			
UKUPNO U ZKC:	1116			

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
672	10.343.892,64 €	2.061.497,21 m ²	5,02 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	262	1.613.164,79 €	134.983,68 m ²	11,95 €/m ²
1000 - 2000 m ²	145	1.664.861,32 €	207.104,11 m ²	8,04 €/m ²
2000 - 4000 m ²	115	1.679.010,91 €	327.539,40 m ²	5,13 €/m ²
4000 - 6000 m ²	60	887.940,21 €	285.017,27 m ²	3,12 €/m ²
6000 - 8000 m ²	29	1.092.010,19 €	201.497,00 m ²	5,42 €/m ²
8000 - 10000 m ²	18	1.041.592,00 €	160.372,75 m ²	6,49 €/m ²
više od 10000 m ²	43	2.365.313,22 €	744.983,00 m ²	3,17 €/m ²

5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	14	477.999,30 €	117.366,09 m ²	4,07 €/m ²
BARBAN	7	95.050,00 €	44.678,50 m ²	2,13 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	19	783.356,00 €	117.891,00 m ²	6,64 €/m ²
BUJE - BUJE	25	490.487,12 €	84.522,02 m ²	5,80 €/m ²
BUZET	58	286.046,12 €	123.647,29 m ²	2,31 €/m ²
CEROVLJE	4	4.400,00 €	1.826,00 m ²	2,41 €/m ²
FAŽANA - FASANA	8	131.818,99 €	5.733,34 m ²	22,99 €/m ²
GRAČIŠĆE	5	15.790,00 €	13.821,67 m ²	1,14 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	4	38.900,00 €	21.187,67 m ²	1,84 €/m ²
KANFANAR	14	241.575,60 €	71.097,06 m ²	3,40 €/m ²
KAROJBA	12	134.851,91 €	44.766,00 m ²	3,01 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	7	88.700,00 €	37.350,13 m ²	2,37 €/m ²
KRŠAN	10	100.500,00 €	36.444,95 m ²	2,76 €/m ²
LABIN	4	42.368,00 €	28.294,00 m ²	1,50 €/m ²
LANIŠĆE	10	33.835,30 €	13.983,40 m ²	2,42 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	45	561.040,24 €	39.295,79 m ²	14,28 €/m ²
LUPOGLAV	6	9.050,00 €	28.643,00 m ²	0,32 €/m ²
MARČANA	25	294.840,00 €	85.701,28 m ²	3,44 €/m ²
MEDULIN	22	441.729,00 €	19.679,78 m ²	22,45 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	6	42.922,99 €	21.179,00 m ²	2,03 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	11	365.961,00 €	40.066,00 m ²	9,13 €/m ²
OPRTLJ - PORTOLE	13	45.117,75 €	33.261,87 m ²	1,36 €/m ²
PIČAN	18	93.072,00 €	35.434,11 m ²	2,63 €/m ²
POREČ - PARENZO	28	672.459,35 €	88.831,96 m ²	7,57 €/m ²
RAŠA	5	75.774,32 €	8.602,55 m ²	8,81 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	59	1.554.994,98 €	179.522,14 m ²	8,66 €/m ²
SVETA NEDELJA	15	97.277,00 €	59.461,13 m ²	1,64 €/m ²
SVETI LOVREČ	14	232.799,00 €	46.270,00 m ²	5,03 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	6	36.271,00 €	9.644,25 m ²	3,76 €/m ²
SVETVINČENAT	20	243.543,00 €	104.577,30 m ²	2,33 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	7	164.650,00 €	18.393,00 m ²	8,95 €/m ²
TINJAN	11	92.060,00 €	36.445,00 m ²	2,53 €/m ²
UMAG - UMAGO	82	1.462.163,07 €	186.616,79 m ²	7,84 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	12	112.406,60 €	33.028,00 m ²	3,40 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	6	65.700,00 €	33.117,67 m ²	1,98 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	27	239.230,00 €	34.153,51 m ²	7,00 €/m ²
VRSAR - ORSERA	4	56.000,00 €	7.151,00 m ²	7,83 €/m ²
ŽMINJ	29	419.153,00 €	149.812,96 m ²	2,80 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	672			
UKUPNO U ZKC:	672			

5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
197	2.895.107,74 €	886.945,11 m ²	3,26 €/m ²

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	90	644.335,00 €	44.258,79 m ²	14,56 €/m ²
1000 - 2000 m ²	32	295.712,27 €	43.604,79 m ²	6,78 €/m ²
2000 - 4000 m ²	27	329.711,67 €	77.465,27 m ²	4,26 €/m ²
4000 - 6000 m ²	19	362.853,00 €	94.524,74 m ²	3,84 €/m ²
6000 - 8000 m ²	5	170.930,00 €	35.669,00 m ²	4,79 €/m ²
8000 - 10000 m ²	3	37.566,00 €	26.365,00 m ²	1,42 €/m ²
više od 10000 m ²	21	1.053.999,80 €	565.057,52 m ²	1,87 €/m ²

5.2.20. ŠŽ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BALE - VALLE	6	157.473,40 €	68.164,96 m ²	2,31 €/m ²
BARBAN	2	7.200,00 €	4.925,00 m ²	1,46 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	13.000,00 €	16.192,00 m ²	0,80 €/m ²
BUJE - BUJE	7	169.836,00 €	37.570,27 m ²	4,52 €/m ²
BUZET	3	21.640,80 €	10.773,00 m ²	2,01 €/m ²
CEROVLJE	2	2.286,00 €	2.946,72 m ²	0,78 €/m ²
FAŽANA - FASANA	2	74.430,00 €	9.820,00 m ²	7,58 €/m ²
FUNTANA - FONTANE	1	31.000,00 €	2.281,00 m ²	13,59 €/m ²
GRAČIŠĆE	5	44.250,00 €	48.241,00 m ²	0,92 €/m ²
GROŽNJAN - GRISIGNANA	6	25.582,80 €	16.488,80 m ²	1,55 €/m ²
KANFANAR	4	44.000,00 €	53.727,50 m ²	0,82 €/m ²
KAROJBA	2	6.000,00 €	9.078,00 m ²	0,66 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	1	77.000,00 €	14.460,00 m ²	5,33 €/m ²
LABIN	3	34.183,87 €	13.063,41 m ²	2,62 €/m ²
LIŽNJAN - LISIGNANO	11	95.000,00 €	11.307,56 m ²	8,40 €/m ²
LUPOGLAV	1	30.000,00 €	19.278,00 m ²	1,56 €/m ²
MARČANA	35	385.600,00 €	17.879,48 m ²	21,57 €/m ²
MEDULIN	3	51.771,47 €	3.899,16 m ²	13,28 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	2	76.500,00 €	16.004,00 m ²	4,78 €/m ²
PIĆAN	4	10.802,00 €	6.189,69 m ²	1,75 €/m ²
POREČ - PARENZO	14	552.522,40 €	258.652,67 m ²	2,14 €/m ²
RAŠA	12	87.110,00 €	25.227,59 m ²	3,45 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	5	73.000,00 €	10.882,13 m ²	6,71 €/m ²
SVETA NEDELJA	5	41.089,00 €	12.409,00 m ²	3,31 €/m ²
SVETI LOVREČ	1	200,00 €	183,25 m ²	1,09 €/m ²
SVETVINČENAT	1	33.000,00 €	19.463,00 m ²	1,70 €/m ²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	2	34.830,00 €	8.321,00 m ²	4,19 €/m ²
TINJAN	6	81.500,00 €	27.675,50 m ²	2,94 €/m ²
UMAG - UMAGO	11	85.600,00 €	15.953,57 m ²	5,37 €/m ²
VIŠNJAN - VISIGNANO	2	57.000,00 €	14.149,00 m ²	4,03 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	2	22.000,00 €	28.494,00 m ²	0,77 €/m ²
VODNJAN - DIGNANO	25	259.600,00 €	24.583,00 m ²	10,56 €/m ²
VRSAR - ORSERA	4	81.500,00 €	33.430,85 m ²	2,44 €/m ²
ŽMINJ	6	128.600,00 €	25.231,00 m ²	5,10 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	197			
UKUPNO U ZKC:	197			

**5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINI
NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE**

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	92,43 €/m ²	+15,51%
2024	80,02 €/m ²	+22,11%
2023	65,53 €/m ²	+14,99%
2022	56,98 €/m ²	-12,23%
2021	64,92 €/m ²	-7,92%
2020	70,50 €/m ²	+3,21%
2019	68,31 €/m ²	+41,11%
2018	48,41 €/m ²	+2,07%
2017	47,43 €/m ²	+17,15%
2016	40,49 €/m ²	+11,60%
2015	36,28 €/m ²	-7,06%
2014	39,04 €/m ²	-0,65%
2013	39,29 €/m ²	+7,37%
2012	36,60 €/m ²	+0,00%

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	5,02 €/m ²	+0,21%
2024	5,01 €/m ²	+5,23%
2023	4,76 €/m ²	+143,67%
2022	1,95 €/m ²	-31,52%
2021	2,85 €/m ²	+13,45%
2020	2,51 €/m ²	-7,04%
2019	2,70 €/m ²	+34,79%
2018	2,01 €/m ²	-7,33%
2017	2,16 €/m ²	-14,42%
2016	2,53 €/m ²	+17,48%
2015	2,15 €/m ²	+10,71%
2014	1,94 €/m ²	+49,42%
2013	1,30 €/m ²	+3,13%
2012	1,26 €/m ²	+0,00%

5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	3,26 €/m ²	+67,02%
2024	1,95 €/m ²	-60,30%
2023	4,92 €/m ²	+49,70%
2022	3,29 €/m ²	-8,74%
2021	3,60 €/m ²	+3,77%
2020	3,47 €/m ²	+36,27%
2019	2,55 €/m ²	+7,02%
2018	2,38 €/m ²	-12,60%
2017	2,72 €/m ²	+8,57%
2016	2,51 €/m ²	-2,03%
2015	2,56 €/m ²	+36,60%
2014	1,87 €/m ²	+34,16%
2013	1,40 €/m ²	-1,80%
2012	1,42 €/m ²	+0,00%

7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.					
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
PZG – poslovne zgrade	19	44.500,36 €	12.125,32 m ²	3,67 €/m ²	+53,06%
PP – poslovni prostori	569	530.347,16 €	46.522,90 m ²	11,40 €/m ²	+31,67%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	8	458,28 €	150,00 m ²	3,06 €/m ²	+4,89%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	1	525,00 €	75,00 m ²	7,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	21	36.346,61 €	109.366,89 m ²	0,33 €/m ²	+310,41%
PZ – poljoprivredno zemljište	46	12.303,03 €	464.336,75 m ²	0,02650 €/m ²	+110,01%
ŠZ – šumsko zemljište	2	324,33 €	815,00 m ²	0,40 €/m ²	+374,41%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	14	5.581,15 €	1.757,73 m ²	3,18 €/m ²	-69,89%
UKUPNO OBRADENIH:	680				
UKUPNO U ZKC:	858				

7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
21	36.346,61 €	109.366,89 m ²	0,33 €/m ²

7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	14	3.571,96 €	1.147,89 m ²	3,11 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	1	15,50 €	620,00 m ²	0,03 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	3.180,00 €	954,00 m ²	3,33 €/m ²
1000 - 1500 m ²	2	600,00 €	2.573,00 m ²	0,23 €/m ²
1500 - 2000 m ²	1	1.250,00 €	1.891,00 m ²	0,66 €/m ²
više od 2000 m ²	2	27.729,15 €	102.181,00 m ²	0,27 €/m ²

7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
BALE - VALLE	6	15.759,45 €	100.314,00 m²	0,16 €/m²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	188,00 €	20,00 m²	9,40 €/m²
KANFANAR	1	100,00 €	20,00 m²	5,00 €/m²
MARČANA	1	1.605,00 €	200,00 m²	8,03 €/m²
NOVIGRAD - CITTANOVA	1	171,25 €	91,39 m²	1,87 €/m²
POREČ - PARENZO	3	13.285,00 €	4.760,00 m²	2,79 €/m²
RAŠA	1	200,00 €	1.310,00 m²	0,15 €/m²
ROVINJ - ROVIGNO	1	300,00 €	62,50 m²	4,80 €/m²
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	1	3.180,00 €	954,00 m²	3,33 €/m²
UMAG - UMAGO	4	1.157,91 €	372,00 m²	3,11 €/m²
ŽMINJ	1	400,00 €	1.263,00 m²	0,32 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	21			
UKUPNO U ZKC:	21			

7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
46	12.303,03 €	464.336,75 m²	0,02650 €/m²

7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (m²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m²
do 1000 m²	5	1.500,55 €	2.221,00 m²	0,67562 €/m²
1000 - 2000 m²	7	1.550,63 €	10.475,75 m²	0,14802 €/m²
2000 - 4000 m²	9	1.675,99 €	26.351,00 m²	0,06360 €/m²
4000 - 6000 m²	6	190,25 €	28.279,00 m²	0,00673 €/m²
6000 - 8000 m²	5	508,65 €	35.552,00 m²	0,01431 €/m²
8000 - 10000 m²	1	9,31 €	8.289,00 m²	0,00112 €/m²
više od 10000 m²	13	6.867,65 €	353.169,00 m²	0,01945 €/m²

7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/KAT. OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
BALE - VALLE	2	500,00 €	23.682,00 m ²	0,02111 €/m ²
BARBAN	5	24,85 €	22.914,00 m ²	0,00108 €/m ²
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	1	83,33 €	7.470,00 m ²	0,01116 €/m ²
BUJE - BUJE	1	54,14 €	13.534,00 m ²	0,00400 €/m ²
BUZET	1	8,33 €	1.400,00 m ²	0,00595 €/m ²
FAŽANA - FASANA	1	150,00 €	300,00 m ²	0,50000 €/m ²
KAROJBA	1	6,66 €	5.136,00 m ²	0,00130 €/m ²
KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA	11	582,52 €	185.498,00 m ²	0,00314 €/m ²
KRŠAN	2	98,33 €	86.351,00 m ²	0,00114 €/m ²
MEDULIN	2	258,00 €	4.807,75 m ²	0,05366 €/m ²
MOTOVUN - MONTONA	1	8,33 €	1.449,00 m ²	0,00575 €/m ²
NOVIGRAD - CITTANOVA	2	425,00 €	13.813,00 m ²	0,03077 €/m ²
OPRTALI - PORTOLE	2	20,00 €	4.510,00 m ²	0,00443 €/m ²
POREČ - PARENZO	2	733,34 €	18.458,00 m ²	0,03973 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	4	4.442,21 €	24.950,00 m ²	0,17804 €/m ²
SVETI PETAR U ŠUMI	1	100,00 €	921,00 m ²	0,10858 €/m ²
UMAG - UMAGO	2	1.750,00 €	3.441,00 m ²	0,50857 €/m ²
VIŽINADA - VISINADA	1	1.000,00 €	1.151,00 m ²	0,86881 €/m ²
VRSAR - ORSERA	3	1.224,99 €	32.966,00 m ²	0,03716 €/m ²
ŽMINJ	1	833,00 €	11.585,00 m ²	0,07190 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	46			
UKUPNO U ZKC:	54			

7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
2	324,33 €	815,00 m ²	0,39795 €/m ²

7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 1000 m ²	2	324,33 €	815,00 m ²	0,39795 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00000 €/m ²

7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE- ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
POREČ - PARENZO	1	58,33 €	515,00 m ²	0,11326 €/m ²
ROVINJ - ROVIGNO	1	266,00 €	300,00 m ²	0,88667 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2			
UKUPNO U ZKC:	3			

7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,33 €/m ²	-79,16%
2024	1,59 €/m ²	+794,46%
2023	0,18 €/m ²	-22,39%
2022	0,23 €/m ²	-46,12%
2021	0,43 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,00 €/m ²	+0,00%
2018	0,00 €/m ²	+0,00%
2017	0,00 €/m ²	+0,00%
2016	0,00 €/m ²	+0,00%
2015	0,00 €/m ²	+0,00%
2014	0,00 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,02650 €/m ²	-17,60%
2024	0,03216 €/m ²	+2.658,95%
2023	0,00117 €/m ²	-70,50%
2022	0,00395 €/m ²	+50,73%
2021	0,00262 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+0,00%

7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,39795 €/m ²	+374,41%
2024	0,08388 €/m ²	+1.428,69%
2023	0,00549 €/m ²	+756,48%
2022	0,00064 €/m ²	-66,72%
2021	0,00193 €/m ²	+0,00%
2020	0,00000 €/m ²	+0,00%
2019	0,00000 €/m ²	+0,00%
2018	0,00000 €/m ²	+0,00%
2017	0,00000 €/m ²	+0,00%
2016	0,00000 €/m ²	+0,00%
2015	0,00000 €/m ²	+0,00%
2014	0,00000 €/m ²	+0,00%
2013	0,00000 €/m ²	+0,00%
2012	0,00000 €/m ²	+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 m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

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 unutar sustava **eNekretnine**.

Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova za Istarsku županiju (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 unutar sustava eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova za Istarsku županiju (u prilogu procjene).

- indeks cijena nekretnina: 181,29

PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.č. 445/1 k.o. Buje

- kategorija zemljišta: 3. (nisu doneseni svi propisani prostorni planovi)
- namjena: unutar granica gospodarske-poslovne i proizvodne namjene (K, I1), urbana preobrazba

ID ZKC	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretni	Površina u prom	Namjen	Katego	Cjenovni blok
2069831	BUJE - BUJE	KAŠTEL	1204/18	18.12.2023.	214.000,00 EUR	10.715,00 M ²	I1 - ...	3. ...	BUJE - MJEŠOVITO
2368428	ŽMINJ	ŽMINJ	5006/1	02.04.2025.	127.500,00 EUR	3.000,00 M ²	I1 - ...	1. ...	ŽMINJ - PROIZVODNO
2524891	BUZET	BUZET - S...	1815/1	18.05.2026.	250.000,00 EUR	4.715,00 M ²	I1 - ...	1. ...	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO
2523310	UMAG - U...	UMAG	5149/15	03.02.2026.	60.135,00 EUR	1.337,00 M ²	I1 - ...	1. ...	MURINE - INDUSTRIJSKO

cijena (eur/m ²)
19,97
42,50
53,02
44,98

Procjenjivano zemljište je smješteno u Bujama, namjenom unutar granica gospodarske-poslovne i proizvodne namjene (K, I1). Kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta smještena na području Istarske županije, sva namjenom unutar granica gospodarske namjene.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m ²)	kategorija zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)
2069831	19,97	3.	152,07	1,19	1,00	23,76	-12,07
2368428	42,50	1.	181,29	1,00	0,60	25,50	-5,63
2524891	53,02	1.	181,29	1,00	0,60	31,81	17,73
2523310	44,98	1.	181,29	1,00	0,60	26,99	-0,11

Prosječna cijena (eur/m²): 27,02

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

REKAPITULACIJA

površina zemljišta (m ²)	4.358,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	117.753,16
tržišna vrijednost zemljišta (eur/m ²)	27,02

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje unutar sustava eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova za Istarsku županiju (u prilogu procjene).

- indeks cijena nekretnina: 181,29

PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.č. 438/3 k.o. Buje

- kategorija zemljišta: 3. (nisu doneseni svi propisani prostorni planovi)
- namjena: unutar granica gospodarske-poslovne i proizvodne namjene (K, I1), urbana preobrazba

ID ZKC	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretni	Površina u prom	Namjeri	Katego	Cjenovni blok	cijena (eur/m2)
2190004	VODNJAN...	VODNJAN	3483/3	21.02.2024.	110.000,00 EUR	2.200,00 M²	I1 - ...	2. ...	VODNJAN - INDUSTRIJSKO	50,00
2535946	MEDULIN	POMER	737/32	27.05.2026.	104.555,00 EUR	1.901,00 M²	K2 ...	2. ...	BANJOLE - ZANATSKO	55,00
2524891	BUZET	BUZET - S...	1815/1	18.05.2026.	250.000,00 EUR	4.715,00 M²	I1 - ...	1. ...	SVETI IVAN - INDUSTRIJSKO	53,02
2554089	UMAG - U...	UMAG	5149/34	31.03.2026.	140.000,00 EUR	2.162,00 M²	I1 - ...	1. ...	MURINE - INDUSTRIJSKO	64,75
2006232	POREČ - P...	ŽBANDAJ	1865/1	11.11.2022.	213.050,00 EUR	4.261,00 M²	I2 - ...	1. ...	ŽBANDAJ	50,00

Procjenjivano zemljište je smješteno u Bujama, namjenom unutar granica gospodarske-poslovne i proizvodne namjene (K, I1). Kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta smještena na području Istarske županije, sva namjenom unutar granica gospodarske namjene.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m2)	kategorija zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
2190004	50,00	2.	164,42	1,10	0,80	44,00	10,80
2535946	55,00	2.	181,29	1,00	0,80	44,00	10,80
2524891	53,02	1.	181,29	1,00	0,60	31,81	-19,89
2554089	64,75	1.	181,29	1,00	0,60	38,85	-2,17
2006232	50,00	1.	136,56	1,33	0,60	39,90	0,48
Prosječna cijena (eur/m2):						39,71	

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

REKAPITULACIJA

površina zemljišta (m2)	1.260,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	50.034,60
tržišna vrijednost zemljišta (eur/m2)	39,71

6. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.	predmetne nekretnine	k.č. 445/1 i 438/3 sve k.o. BUJE
2.	zk ulošci broj zemljišta (kat. čestica) i katastarska općina	8968, 10935 445/1, 438/3 BUJE
3.	Vlasnik nekretnina	ZIGANTE VINOGRADI d.o.o. U STEČAJU, OIB: 48001223132, SVETI STJEPAN - SAN STEFANO 57, KOSTANJICA - CASTAGNA 52460 BUJE (BUJE)
4.	naručitelj procjene	STEČAJNA MASA IZ DRUŠTVA ŽIGANTE VINOGRADI d.o.o. OIB: 48001223132 Sveti Stjepan 57 52429 Kostanjica
5.	mjesto i datum procjenjivanja	Rijeka, 11.09.2026. g.

Smatram da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – zemljišnih čestica iznosi:

	k.o. BUJE	
	k.č. 445/1	k.č. 438/3
površina zemljišta (m2)	4.358,00	1.260,00
tržišna vrijednost zemljišta (eur)	118.000,00	50.000,00

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



Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
stani 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 za zemljišta na području Istarske županije
- izvanci iz BZP-a
- izvodi iz katastarskog plana
- ugovori o osnivanju prava građenja
- fotodokumentacija

INDEKSNI NIZOVI – ISTARSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište <i>kupoprodaja</i>	100,00	106,4	105,12	109,84	110,44	116,4	130,42	136,56	152,07	164,42	181,29
Poljoprivredno zemljište <i>kupoprodaja</i>	100,00	140,43	158,65	160,59	166,69	185,12	194,75	234,68	244,00	300,29	303,05
Šumsko zemljište <i>kupoprodaja</i>	100,00	105,16	116,77	134,00	141,35	188,59	240,46	245,55	300,28	321,10	346,6
Stanovi/apartmani <i>kupoprodaja</i>	100,00	100,00	100,00	89,66	114,75	112,69	138,61	142,62	164,39	193,02	214,19
Stanovi/apartmani <i>najam</i>	100,00	100,00	115,88	120,62	127,20	125,52	136,21	136,42	137,44	172,40	180,76
Poslovni prostori <i>kupoprodaja</i>	100,00	100,00	109,89	116,68	110,09	141,40	135,88	151,65	147,69	203,31	212,61
Poslovni prostori <i>zakup</i>	100,00	100,00	100,00	100,00	91,96	90,72	97,56	99,72	109,07	112,54	135,42



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE
Stanje na dan: 11.09.2026. 12:01

OSS evidencijski broj: 2603581/2026
Katastarska općina: 301795, BUJE

Broj ZK uložka: 8968

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9254/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	445/1	3	STANICA PAŠNJAK	4358 4358	
		UKUPNO:		4358	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZIGANTE VINOGRADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48001223132, SVETI STJEPAN - SAN STEFANO 57, KOSTANJICA - CASTAGNA 52460 BUJE (BUIE)		
1.7	Zaprimljeno 28.05.2026.g. pod brojem Z-9254/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. ST-212/2026-18 (RANIJE ST-252/2025) 28.05.2026	na 1 (1.5)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.09.2026.



Kontrolni broj: 42192192bce627d

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 i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE
Stanje na dan: 11.09.2026. 12:01

OSS evidencijski broj: 2603581/2026
Katastarska općina: 301795, BUJE

Broj ZK uložka: 10935

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9254/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	438/3	13	BIBALI ŠUMA	1260 1260	
		UKUPNO:		1260	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZIGANTE VINOGRADI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48001223132, SVETI STJEPAN - SAN STEFANO 57, KOSTANJICA - CASTAGNA 52460 BUJE (BUIE)		
1.7	Zaprimljeno 28.05.2026.g. pod brojem Z-9254/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. ST-212/2026-18 (RANIJE ST-252/2025) 28.05.2026	na 1 (1.5)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.09.2026.



Kontrolni broj: 421921910dfb552

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 i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



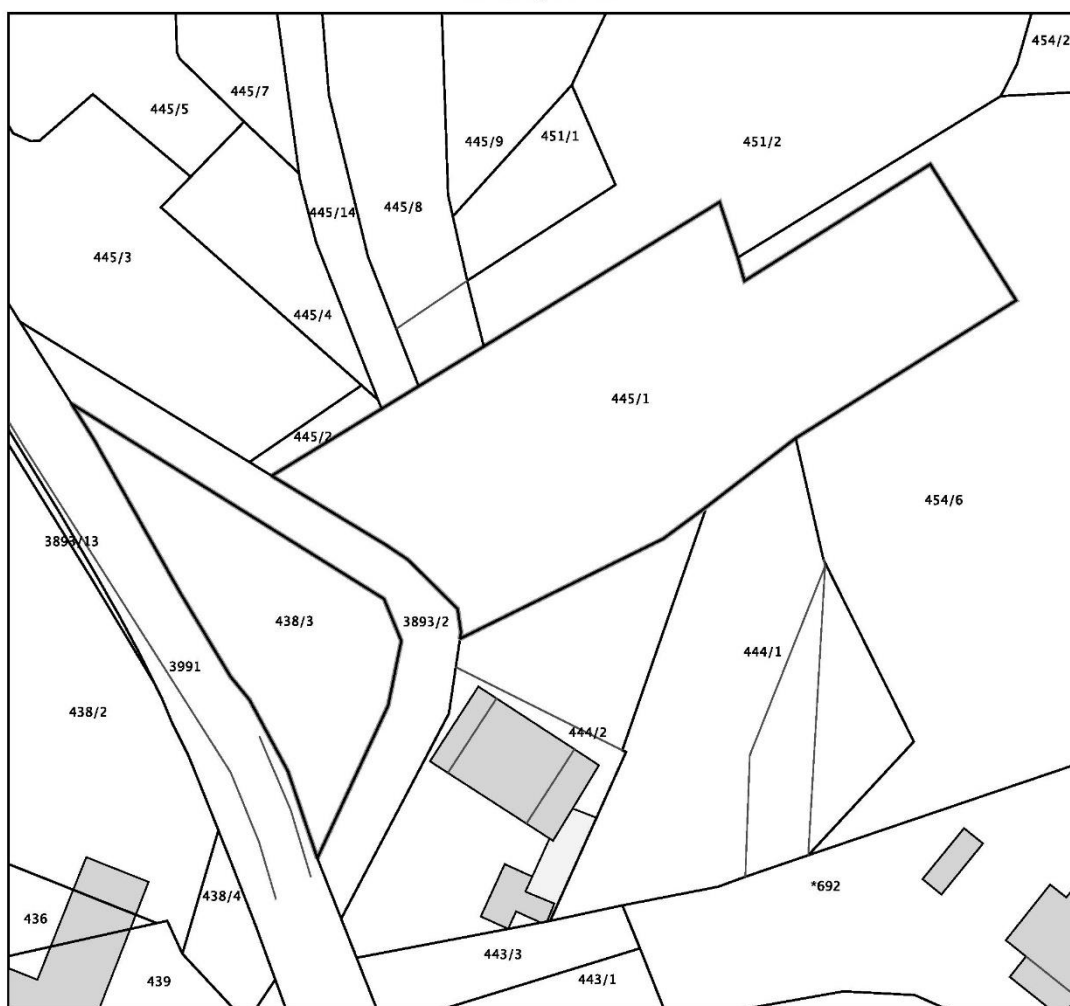
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

K.o. BUJE
k.č.br.: 438/3, 445/1

Stanje na dan: 11.09.2026.
OSS evidencijski broj: 2603581/2026

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: 421921892004cd1

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://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.

ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o., Ulica Umberta Gorjana -
Via Umberto Gorjan 5, Grožnjan - Grisignana, OIB:
15638033977, zastupano po predsjedniku uprave Giancarlo
Zigante, Portoroška 15, Plovanija, OIB: 43636622957
(u daljnjem tekstu: Vlasnik zemljišta)

i

ZIGANTE VINOGRADI d.o.o., Sveti Stjepan 57, Kostanjica -
Castagna, OIB: 48001223132, zastupano po direktorici
Gracijeli Zigante, Portoroška 15, Plovanija, OIB:
70866116724
(u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja)

dana 15. Ožujka 2023. u Bujama sklopili su sljedeći

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Predmet ovog Ugovora su nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje - Buie, označene kao:

- k.č.br. 736/3, u naravi Kostanjica oranica, površine 696 m², upisano u zk.ul. 424, k.o. Kostanjica,
- k.č.br. 739/1, u naravi Kostanjica oranica, površine 2067 m², upisano u zk.ul. 424, k.o. Kostanjica,
- k.č.br. 739/2, u naravi Kostanjica oranica, površine 460 m², upisano u zk.ul. 424, k.o. Kostanjica,
- k.č.br. 990, u naravi Kostanjica, dvorište, kuća, ukupne površine 305 m², upisano u zk.ul. 424, k.o. Kostanjica.

Članak 2.

Vlasnik zemljišta opterećuje pravom građenja nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u korist Nositelja prava građenja.

Pravo građenja osniva se radi izgradnje građevine gospodarske namjene, odnosno vinskog podruma.

Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme od 15. Ožujka 2023.godina.

Članak 3.

Nositelj prava građenja dužan je plaćati naknadu Vlasniku zemljišta u visini od 100 EUR mjesečno.

Članak 4.

Nositelj prava građenja je dužan započeti izgradnju građevina iz članka 2. stavka 2. ovog Ugovora najkasnije u roku od 1(slovima:jednu) godina od sklapanja ovog Ugovora, te završiti izgradnju u roku od 5 (slovima: pet) godine.

Članak 5.

Vlasnik zemljišta jamči Nositelju prava građenja da su nekretnine u iz članka 1. ovog Ugovora, na kojima se osniva pravo građenja, njegovo isključivo vlasništvo te da na njima ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Nositelja prava građenja.

Članak 6.

Vlasnik zemljišta **ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o.**, Ulica Umberta Gorjana - Via Umberto Gorjan 5, Grožnjan - Grisignana, OIB: 15638033977, dozvoljava Nositelju prava građenja **ZIGANTE VINOGRADI d.o.o.**, Sveti Stjepan 57, Kostanjica - Castagna, OIB: 48001223132, da bez njegove daljnje privole ili odobrenja na temelju ovog Ugovora u Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie, Općinskog suda u Pazinu, ishodi uknjižbu prava građenja na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora na ime i u korist Nositelja prava građenja.

Članak 7.

Ukoliko Nositelj prava građenja ne ispuní ili djelomično ispuní obveze iz čl. 4. ovog Ugovora, ovaj se Ugovor smatra raskinutim, a Vlasnik zemljišta će Nositelju prava građenja

dati naknadu za izgrađeni objekt kada isti uspije prodati na tržištu.

Članak 8.

Pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora prestaje protekom roka od __ godina na koji je osnovano pravo građenja, odreknućem Nositelja prava građenja, prestankom postojanja Nositelja prava građenja te ispunjenjem raskidnog uvjeta iz članka 7. ovog Ugovora.

Članak 9.

Eventualne promjene sadržaja prava građenja moguće su samo na temelju aneksa ovog ugovora između Vlasnika zemljišta i Nositelja prava građenja.

Članak 10.

Troškove osnivanja prava građenja snosi Nositelj prava građenja.

Članak 11.

U znak prihvatanja prava i obveza po ovom Ugovoru, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

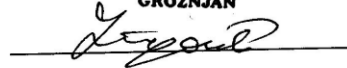
Članak 13.

Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u protivnom ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Pazinu.

Članak 14.

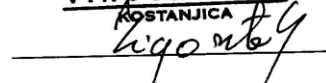
Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po 2 (slovima: dva) primjerka.

ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o.
GROŽNJAN



ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o.
d.o.o.

ZIGANTE
VINOGRADI d.o.o.
KOSTANJICA



ZIGANTE VINOGRADI

Ja, javni bilježnik **Snežana Nazarević**, Buje, Trg J.Broza Tita 1,
potvrđujem da je stranka:

ZIGANTE TARTUFI TRGOVINA d.o.o., MBS 040158203, OIB 15638033977, Grožnjan -
Grisignana, Ulica Umberta Gorjana - Via Umberto Gorjan 5, zastupano po predsjedniku uprave:
GIANCARLO ZIGANTE, OIB 43636622957, PLOVANIJA, BUJE, PORTOROŠKA UL. 15, u
mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115003434 PP BUJE, a ovlaštenje
za zastupanje utvrđeno je uvidom u Sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

ZIGANTE VINOGRADI d.o.o., MBS 130113661, OIB 48001223132, Kostanjica - Castagna,
Sveti Stjepan 57, zastupano po direktoru: **GRACIJELA ZIGANTE**, OIB 70866116724,
PLOVANIJA, BUJE, PORTOROŠKA UL. 15, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao
svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne
iskaznice br. 110508588 PP BUJE, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Sudski registar
elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u
iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-1221/2023
Buje, 15.03.2023.



Javni bilježnik
Snežana Nazarević
Javnobilježnički prisjednik
Notaio aggiunto
Dijana Akrap

SNJEŽANA
NAZAREVIĆ

Digitalno potpisao:
SNJEŽANA NAZAREVIĆ
Datum: 2023.03.15
17:53:07 +01'00'

Giancarlo Zigante, Portoroška 15, Plovanija, OIB:
43636622957
(u daljnjem tekstu: Vlasnik zemljišta)

i

ZIGANTE VINOGRADI d.o.o., Sveti Stjepan 57, Kostanjica -
Castagna, OIB: 48001223132, zastupano po direktorici
Gracijeli Zigante, Portoroška 15, Plovanija, OIB:
70866116724
(u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja)

dana 15. Ožujka 2023. u Bujama sklopili su sljedeći

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Predmet ovog Ugovora je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje - Buie, označena kao:

- k.č.br. 739/5, u naravi vinograd, površine 1321 m², upisano u zk.ul. 156, k.o. Kostanjica.

Članak 2.

Vlasnik zemljišta opterećuje pravom građenja nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u korist Nositelja prava građenja.

Pravo građenja osniva se radi izgradnje građevine gospodarske namjene, odnosno vinskog podruma.

Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme od 5 (slovima: pet) godina.

Članak 3.

Nositelj prava građenja dužan je plaćati naknadu Vlasniku zemljišta u visini od 50 EUR mjesečno.

Članak 4.

Nositelj prava građenja je dužan započeti izgradnju građevina iz članka 2. stavka 2. ovog Ugovora najkasnije u roku od 1 (slovima:jednu) godina od sklapanja ovog Ugovora, te završiti izgradnju u roku od 5 (slovima:pet) godine.

Članak 5.

Vlasnik zemljišta jamči Nositelju prava građenja da su nekretnine u iz članka 1. ovog Ugovora, na kojima se osniva pravo građenja, njegovo isključivo vlasništvo te da na njima ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Nositelja prava građenja.

Članak 6.

Vlasnik zemljišta **Giancarlo Zigante**, Portoroška 15, Plovanija, OIB: 43636622957, dozvoljava Nositelju prava građenja **ZIGANTE VINOGRADI d.o.o.**, Sveti Stjepan 57, Kostanjica - Castagna, OIB: 48001223132, da bez njegove daljnje privole ili odobrenja na temelju ovog Ugovora u Zemljišnoknjižnom odjelu Buje-Buie, Općinskog suda u Pazinu, ishodi uknjižbu prava građenja na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora na ime i u korist Nositelja prava građenja.

Članak 7.

Ukoliko Nositelj prava građenja ne ispuni ili djelomično ispuni obveze iz čl. 4. ovog Ugovora, ovaj se Ugovor smatra raskinutim, a Vlasnik zemljišta će Nositelju prava građenja dati naknadu za izgrađeni objekt kada isti uspije prodati na tržištu.

Članak 8.

Pravo građenja iz članka 2. ovog Ugovora prestaje protekom roka od __ godina na koji je osnovano pravo građenja, odreknućem Nositelja prava građenja, prestankom postojanja Nositelja prava građenja te ispunjenjem raskidnog uvjeta iz članka 7. ovog Ugovora.

Članak 9.

Eventualne promjene sadržaja prava građenja moguće su samo na temelju aneksa ovog ugovora između Vlasnika zemljišta i Nositelja prava građenja.

Članak 10.

Troškove osnivanja prava građenja snosi Nositelj prava građenja.

Članak 11.

U znak prihvaćanja prava i obveza po ovom Ugovoru, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa ugovornih strana.

Članak 13.

Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, a u protivnom ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Pazinu.

Članak 14.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaka od ugovornih strana zadržava po 2 (slovima: dva) primjerka.



Giancarlo Zigante

ZIGANTE
VINOGRADI d.o.o.



ZIGANTE VINOGRADI d.o.o.

Ja, javni bilježnik **Snježana Nazarević**, Buje, Trg J.Broza Tita 1,
potvrđujem da je stranka:

GIANCARLO ZIGANTE, OIB 43636622957, **PLOVANJA, BUJE, PORTOROŠKA UL. 15**, u
mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost
podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 115003434 PP BUJE.

ZIGANTE VINOGRADI d.o.o., MBS 130113661, OIB 48001223132, **Kostanjica - Castagna**,
Sveti Stjepan 57, zastupano po direktoru: **GRACIJELA ZIGANTE**, OIB 70866116724,
PLOVANJA, BUJE, PORTOROŠKA UL. 15, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao
svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne
iskaznice br. 110508588 PP BUJE, a ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u Sudski registar
elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 2,66 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 7,98 eur uvećana za PDV u
iznosu od 2,00 eur.

Broj: OV-1224/2023
Buje, 15.03.2023.



Javni bilježnik
Snježana Nazarević

Javnobilježnički prisjednik
Notaio aggiunto
Dijana Akrap

FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 445/1 i 438/3 sve k.o. Buje



zemljište



zemljište



zemljište



pristupni put