

Naručitelj: **B.P. GRUPA D.O.O. BUZET**
u stečaju
SVETI IVAN DOL BR. 10
BUZET
OIB: 81903043625

Predmet: **Procjena tržišne vrijednosti**
nekretnine XII/2020

Tip nekretnine: **poljoprivredno zemljište**

Adresa: **k.o. Hum, k.č.3060/3**



Tržišna vrijednost nekretnine: **400,00 kn**

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: **Nikola Anić, dipl.ing.građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade procjene: **19.12.2020.**

Datum kakvoće nekretnine: **19.12.2020.**

Datum vrednovanja nekretnine: **19.12.2020.**

Sadržaj

1	UVODNI PODACI	3
1.1	OPĆE INFORMACIJE	3
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	3
1.3	PODACI O OČEVIDU	3
1.4	IDENTIFIKACIJA	5
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	5
1.4.2	POSJEDOVNI LIST	7
1.4.3	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	8
1.4.4	PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE	9
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	9
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	10
2.2	LOKACIJA	10
2.3	OPREMLJENOST	11
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH	12
2.5	OPIS NEKRETNINE	13
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	14
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	15
3.3	Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje	17
3.4	Interkvalitativno izjednačavanje	17
3.5	Isključivanje neuobičajenih okolnosti	19
3.6	Usvojene jedinične cijene zemljišta	19
3.7	Tržišna vrijednost zemljišta	19
3.8	Tržišna vrijednost nekretnine	20
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	20
4.1	PREDMET PROCJENE	20
4.2	VLASNIK	20
4.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	20
5	FOTOGALERIJA	21



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-184/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Mr.oec. Nikola Anić, ing.grad. iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Poljoprivredno zemljište
Adresa nekretnine:	-
Podaci iz zemljišne knjige:	k.o.: Hum z.k.uložak: 1324 k.č. 3060/3 Livada
Katastarski podaci:	k.o. Hum k.č. 3060/3 Područni ured za katastar Pula-Polo Ispostava Buzet

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	B.P. GRUPA D.O.O. BUZET u stečaju SVETI IVAN DOL BR. 10 BUZET OIB: 81903043625
Vlasnik:	B.P. GRUPA D.O.O. BUZET u stečaju SVETI IVAN DOL BR. 10 BUZET OIB: 81903043625 udio 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:	19.12.2020.
Datum vrednovanja procjene:	19.12.2020.
Datum obilaska terena	15.12.2020.

Opseg obilaska:

Obavljen je očevid zemljišta.

Korištena dokumentacija:

-

Na očevidu su prisutni:

-

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 18.12.2020. 23:32

Katastarska općina: 302139, HUM

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1871/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1324

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat, čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3060/3	LIVADA			54	
		UKUPNO:			54	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 B.P. GRUPA D.O.O. BUZET, OIB: 81903043625, BUZET, SVETI IVAN DOL BR. 10	
2.2	Zaprimljeno 23.01.2017.g. pod brojem Z-1871/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 10 ST-1050/16-10 18.01.2017	na 2 (1.1), 2 (2.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 02.01.2013. broj Z-2/13 Temeljem rješenja Općinskog suda u Pazinu posl.broj Ovr-1143/12-2 od 28. prosinca 2012. godine uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine za glavni dug u iznosu od 1.611.572,27 Kn (milijunšestojedanaestisućpetstosedaidesetdvijekuncidvadesetsedamlipa), sa kamatama, naknadama i troškovima, na teret kat.čest.broj 3060/3 LIVADA sa 54 m2, upisane u A. vlasništvo B.P. GRUPA d.o.o. Buzet, Buzet, Sveti Ivan Dol br. 10 (OIB: 81903043625), u korist: REPUBLIKA HRVATSKA	1.611.572,27 KN	
	1.2 Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba prava zaloge pod C 1.1. dopuštena.		
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302139, HUM

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1324

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 25.10.2013. broj Z-797/13 Temeljem rješenja Općinskog suda u Pazinu posl.broj Ovr-342/13-2 od 23. Listopada 2013. godine zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja, određene do proteka roka od 15 dana od pravomoćnog okončanja parničnog postupka, koji se po zahtjevu predlagatelja osiguranja BAVARIA N.V., Nizozemska, De Stater 1, NL-5737 RV Lieshout vodi pred sudom Istočni Brabank u Nizozemskoj pod brojem L13030559/PQU, ili do drukčije odluke suda, na kat.čest.broj 3060/3 LIVADA sa 54 m ² , upisanoj u A, vlasništvo I. Protivnika osiguranja B.P. GRUPA d.o.o. Buzet, Buzet, Sveti Ivan Dol br. 10 (OIB: 81903043625).		
3.			
3.1	Zaprimljeno 24.08.2016.g. pod brojem Z-24251/2016 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI POSL.BROJ O-DO-3427/2016 TKU/TKU 23.08.2016, Temeljem članka 84a Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13, 60/13) – dokaz: Prijedlog za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj O-DO-3427/2016 (TKU/TKU) od 23. kolovoza 2016. Godine zabilježuje se pokretanje, odnosno postojanje ovršnog postupka ovrhovoditelja REPUBLIKE HRVATSKE-MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA na kat.čest.broj 3060/3 livada sa 54 m ² , upisanoj u zk.ul.broj 1324 k.o. Hum, vlasništvo ovršenika B.P. GRUPA d.o.o. Buzet, Buzet, Sv. Ivan Dol br. 10 OIB: 81903043625.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 13.09.2016.g. pod brojem Z-26141/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE POSL.BROJ O-DO-3427/2016 TKU/TKU 23.08.2016, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, STALNA SLUŽBA U PAZINU POSL.BROJ 6 OVR-6127/2016-2 25.08.2016 REPUBLIKA HRVATSKA	703.406,57 KN	
4.2	Zaprimljeno 13.09.2016.g. pod brojem Z-26141/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE POSL.BROJ O-DO-3427/2016 TKU/TKU 23.08.2016, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, STALNA SLUŽBA U PAZINU POSL.BROJ 6 OVR-6127/2016-2 25.08.2016		m 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 17.11.2016.g. pod brojem Z-33007/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI KLASA: 423-07/16-01/41, UR.BROJ: 563-02-01/293-16-1 21.10.2016, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, STALNA SLUŽBA U LABINU POSL.BROJ OVR-7890/2016-2 08.11.2016, na nekretninama upisanim u A, u iznosu 175.056,14 kuna i ostalih uvjeta iz rješenja o osiguranju uz zabilježbu ovršivosti tražbine na ime: FOND ZA ZAŠTITU OKOLIŠA I ENERGETSKU UČINKOVITOST, ZAGREB, RADNIČKA CESTA BR. 80	175.056,14 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2020.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.12.2020. 11:30:15

Stranica: 2

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/IrServices.jsp?action=publicLdbExtract>)

1.4.2 POSJEDOVNI LIST



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.12.2020. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HUM (Mbr. 302139)

Posjedovni list: 600

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	BAVARIA PIVO D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA 52, ZAGREB (VLASNIK)	81903043625

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/m2	Broj D.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3060/3	ŠAVKIĆI	54	2		
			LIVADA	54			
Ukupna površina katastarskih čestica				54			

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

(Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>)

1.4.3 KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

19/12/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA VERZIJA

K.a. HUM, 302139
k.d. hr: 3060/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo isписа 1: 500

Izvor: mojribo.plata 1:2880



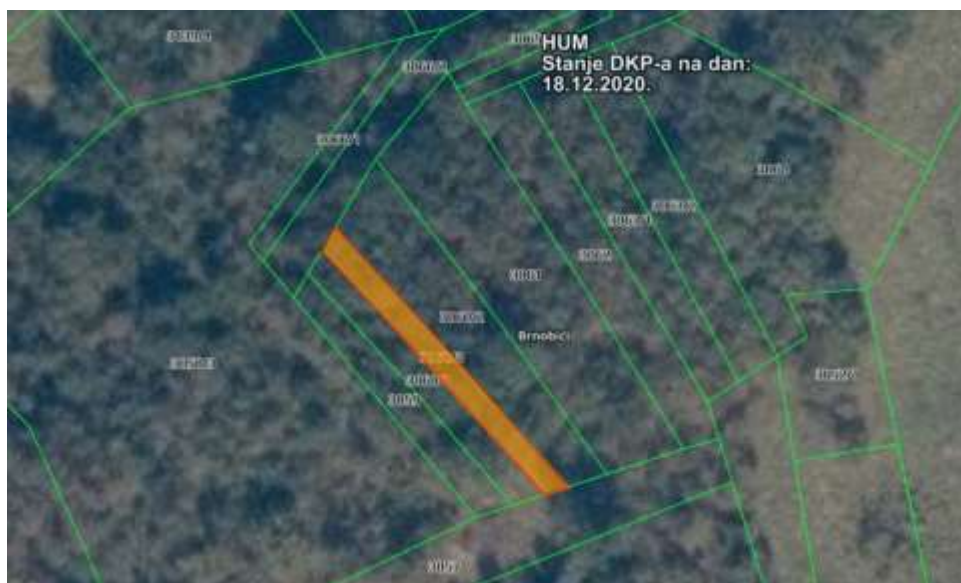
Datum ispisa: 19.12.2020

<https://oss.uredjenzemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

(Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>)

1.4.4 PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE



(Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)

k.o. Hum

k.o. Hum

Zemljišno-knjižno stanje			Katastarsko stanje		
zkč.	površina		k.č.	površina	
3060/3	54,00	m2	3060/3	54,00	m2
Ukupno:	54,00	m2	Ukupno:	54,00	m2

1.5 POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

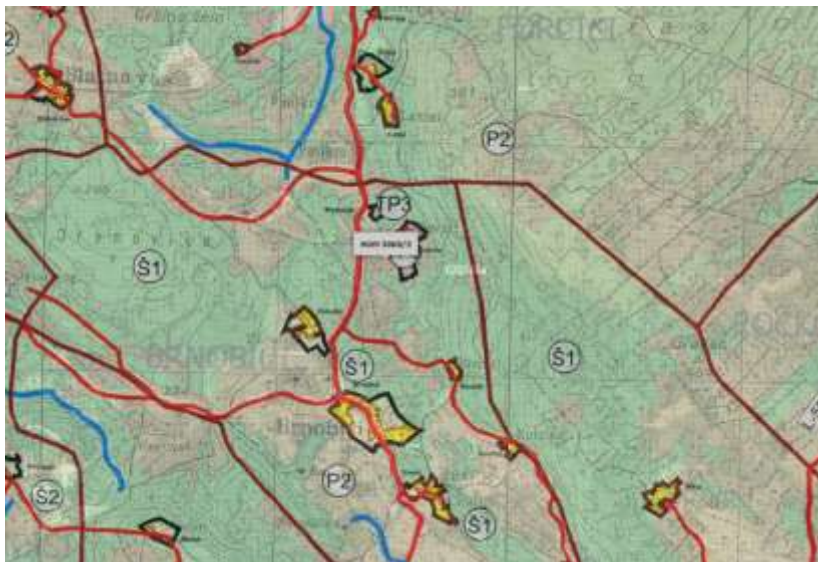
- Uredba o procjeni nekretnina ("Narodne novine" 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina ("Narodne novine" 79/14)
- GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik 16/2007, 8/2009)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Poljoprivredno zemljište /k.č. 3060/3 k.o. Hum

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nekretnina se prema PPUOG Buzet – nekretnina se nalaze u P2 – osobito vrijedno obradivo tlo.



GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA I GRADEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA	
PROSTORI I POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE	
GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA	
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA
IZDVOJENA GRADEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I1 - industrijska, I2 - zanatlijska, I3 - energetika, I4 - poljoprivredna
	POSLOVNA NAMJENA K - opća poslovna namjena, K1 - uslužna, K3 - komunalno - servisna
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA TRP - turističko razvojni područje, TP - turističko područje
	DRUŠTVENA NAMJENA D6 - muzej
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R2 - korišćeni sport, R5 - streljana, R6 - polivalentni sportski centar, R9 - paraglajding
	GRUBLJE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
POVRŠINE IZVAN GRADEVINSKOG PODRUČJA	
	POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA E3 - eksploatacijsko polje
	OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
	ZAŠTITNA ŠUMA
	ŠUMA POSEBNE NAMJENE
	VODNE POVRŠINE

(Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište, te zemljište u mjestu Donja Pušća na adresi Kumrovečka cesta 97. Nekretnina se nalazi sjeverno od mjesta Brnobići.



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

Prilaz s javno prometne površine:

Nema prilaza sa javne površine

Potencijal mikrolokacije:

-



(Izvor: <https://www.google.hr/maps>)

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:

Srednja prometna povezanost

Prometnice:

Zemljište nema direktan pristup na prometnicu

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

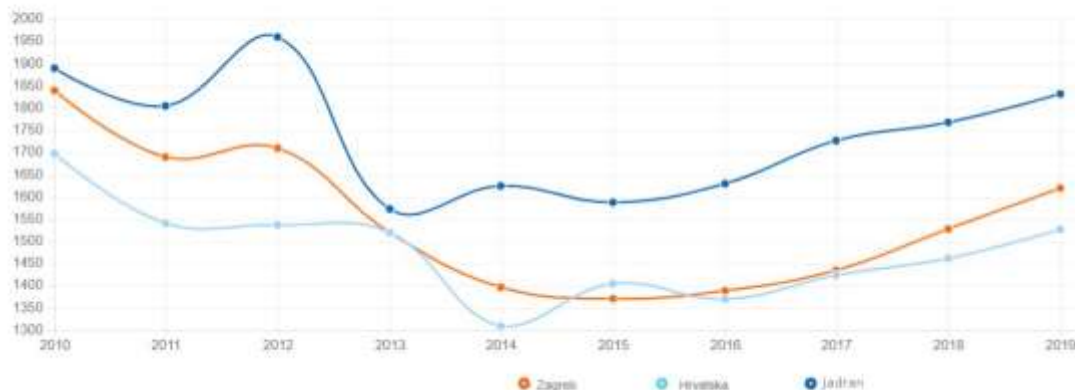
Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realovanih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



2.5 OPIS NEKRETNINE

Predmetni objekt je poljoprivredno zemljište trapeznog oblika položenog u smjeru SZ-JI koja se nalaze u poljoprivrednoj namjeni, omjer stranica je 1:15. Kultura na zemljištu je šuma.

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke odabrana je poredbena metoda za vrijednosti zemljišta.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini.

Obzirom da su nam bili dostupni podatci o realiziranim transakcijama za zemljišta s istom namjenom kao i predmetna nekretnina. Uzeli smo druga dostupna građevinska zemljišta sa E-nekretnina za koja potpisani vještak iskustveno smata da se u nedostaku iste nemjene i veličine nekretnine mogu se koristiti nekretnine druge namjene uz primenu korekcijskih faktora i interkvalitativno izjednačenje. Interkvalitativno izjednačavanje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.vrijednosti korisnog prostora stanova. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnje tri godine.

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m2)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	jedinična cijena eur/m2	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	4195256	3572,75	2.027,23	07.02.20.	0,57	109,31	115,90	1,06	0,60
2	KP	3615713	539,00	472,87	04.08.17.	0,88	102,26		1,13	0,99
3	KP	4361342	22,00	13,23	11.11.20.	0,60	115,90		1,00	0,60

1.

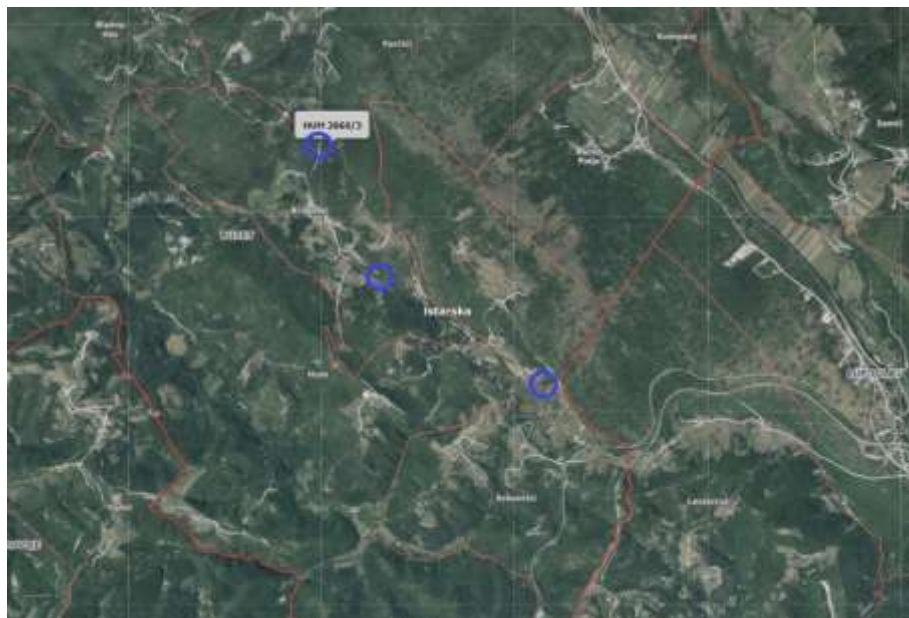
Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1223096
Datum prijave	19.12.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4195256
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.572,75
Vrijednost nekretnine (KN)	15.100,00
Datum ugovora	19.12.2020.
POREZI:	
Napomena: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Primitak podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Opterećenje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	HUM, FORČIĆI, KOMARNO, ROČ, BRONČIĆI, BRUNOSIĆI, KUDČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	POLJE - ŠUMA ŠIS - ŠUMA GOSPODARNE

2.

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		919033
Datum pregleda		19.12.2020.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		3615713
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		535.00
Vrijednost nekretnine (KN)		3.500.00
Datum ugovora		04.08.2017
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 		25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	HUM, FORČIĆI, KOMPANI, ROČ, ERKOVIĆI, BRNOBIĆI, ROČKO POLJE - ŠUMA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠLS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	

3.

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1342657
Datum pregleda		19.12.2020.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4361342
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.11.2020
Površina u prometu		22.00
Vrijednost nekretnine (KN)		100.00
Datum ugovora		11.11.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 		NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	HUM, FORČIĆI, KOMPANI, ROČ, ERKOVIĆI, BRNOBIĆI, ROČKO POLJE - ŠUMA	



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

3.3 Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

13.1.3
INDEX CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Metoda korištenja: da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Quarta	Indeksi od 2014 = 100 ²⁾					
			Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
Year	Quarter	Quarta	Index	Index	Index	Index	Index	Index
2011	Q1		108.91	108.30	109.34	110.21	108.43	107.76
	Q2		110.03	112.39	109.30	111.80	111.29	107.90
	Q3		111.31	113.39	110.38	113.83	111.33	108.60
	Q4		111.39	116.30	110.28	113.80	111.00	109.84
2012	Q1		111.36	118.41	109.59	112.82	111.29	109.89
	Q2		109.06	114.10	107.20	110.41	110.02	108.90
	Q3		109.06	112.89	107.30	108.44	109.21	108.67
	Q4		109.40	108.03	104.12	107.31	104.43	104.02
2013	Q1		109.28	110.72	102.60	106.31	105.13	103.92
	Q2		109.03	106.07	103.19	103.40	103.24	104.86
	Q3		104.97	109.24	103.00	103.19	100.99	101.84
	Q4		103.03	107.39	102.01	102.30	104.13	104.00
2014	Q1		102.94	105.29	101.98	102.84	103.08	103.24
	Q2		103.40	104.19	102.43	102.23	104.11	103.47
	Q3		103.00	107.84	100.87	102.29	102.09	104.84
	Q4		103.14	106.86	100.07	100.17	103.88	104.43
2015	Q1		101.00	100.87	101.10	101.62	101.08	100.20
	Q2		99.13	99.87	99.30	99.84	99.47	100.90
	Q3		99.88	100.89	99.37	99.82	100.01	99.14
	Q4		99.30	99.40	100.18	98.82	100.51	100.40
2016	Q1		101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2		100.20	99.80	101.20	99.91	100.33	100.42
	Q3		100.31	96.67	102.30	101.80	101.00	101.74
	Q4		100.70	94.84	101.97	100.30	101.29	98.20
2017	Q1		100.80	90.86	102.51	100.72	102.25	95.83
	Q2		104.09	96.71	100.17	102.89	100.68	100.89
	Q3		100.13	97.76	100.65	104.40	103.46	100.20
	Q4		108.40	96.73	103.88	110.40	108.67	102.20
2018	Q1		108.84	99.00	111.39	112.10	110.54	100.57
	Q2		109.20	99.31	111.67	114.51	109.30	98.94
	Q3		113.02	100.70	116.00	116.80	112.20	106.51
	Q4		113.94	101.40	119.00	118.82	113.08	102.00
2019	Q1		117.30	100.00	119.33	120.82	118.67	100.00
	Q2		120.00	100.00	123.40	121.10	119.24	103.34
	Q3		121.30	100.00	123.30	121.40	118.00	103.80
	Q4		124.90	100.40	128.00	127.30	120.00	109.04
2020	Q1		128.20	107.00	132.12	140.70	125.00	109.31
	Q2		138.07	111.34	134.00	142.54	130.00	110.90

3.4 Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE			115,9		109,31	102,26	115,90
JEDINIČNA CIJENA c1					0,60	0,99	0,60
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	0,85
					1,00	1,00	1,18
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
JAVNI PRJUEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	0,85
					1,00	1,00	1,18
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00		0,80	0,85	1,00
					1,25	1,18	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)			-				
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE					-	-	-
0,90	do	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)							
namjena			P2		P2	P2	P2
ki			1,00		1,00	1,00	1,00
KP					1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)			-		-	-	-
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:					1,2500	1,1800	1,3920
Usklađena jedinična cijena c2:					0,75	1,17	0,84

3.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1	Hum	3059	0,75	18,5%
2	Hum	1747/6	1,17	-27,2%
3	Hum	767/12	0,84	8,7%
Prosječna vrijednost:			0,92	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 6,92 \text{ kn/m2} = 0,92 \text{ EUR/m2 zemljišta}$$

3.6 Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c1 = 7,00 \text{ kn/m2}$$

3.7 Tržišna vrijednost zemljišta

k.o.	Hum					
k.č.	3060/3	P (m2)		c2 (kn/m2)		
		54	*	7,00	=	378,00
Ukupno:		54				378,00

3.8 Tržišna vrijednost nekretnine

T_{vr} = 50,22 € EUR = 378,00 kn

Zaokružana tržišna vrijednost nekretnine:

T_{vr} = 53,15 EUR = 400,00 kn

4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 19.12.2020. koji je iznosio 1 EUR = 7,526195 Kn.

4.1 PREDMET PROCJENE

Nekretnina je poljoprivredno zemljište upisano u općinski sud u Pazinu, katastarska općina: Hum, z.k.uložak: 1324, k.č. 3060/3

4.2 VLASNIK

B.P. GRUPA D.O.O. BUZET u stečaju, SVETI IVAN DOL BR. 10, BUZET, OIB:81903043625
udio 1/1;

4.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

T_{vr} = 400,00 kn

U Zagrebu, 19.12.2020 godine

Izradio:

Nikola Anić dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA

