
Naručitelj: **TALIR d.o.o. u stečaju**
Medvedgradska 32
10000 Zagreb
OIB: 51627050403

Predmet procjene: **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **Brdo**
52460 Buje
k.č. 1871/2
k.o. Brdo
z.k. uložak 349

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

1573,52 EUR

Tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu naručitelja:

360,00 EUR

Datum: rujan, 2024.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

SADRŽAJ :**0. OPĆI DIO**

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA**5. ZAKLJUČAK****6. PRILOZI**

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana
- indeksi cijena stambenih objekata

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.
godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 2 od 3


REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I USLUGE

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22, 10000 Zagreb, tel/fax: +385 1 3865179, mob: +385 91 2227902, mail: ured@jadrano.hr

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, vještačenja u graditeljstvu, proizvodnju, trgovinu i usluge
Zapoljska 22, Zagreb, tel/fax: 3865179, mob 091 2227 902

Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB 61870106507

Direktor društva i jedini član uprave je Andrej Babić. Temeljni kapital društva je 20.000,00 Kn.

Žiro račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj 2360000 – 1101815406, IBAN HR762360001101815406

Porezni broj 1827637

E – mail : andrej@jadrano.hr

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine
NARUČITELJ:	TALIR d.o.o. u stečaju Medvedgradska 32 10000 Zagreb OIB: 51627050403
LOKACIJA:	k.č.br. 1871/2 k.o. Brdo
DAN VREDNOVANJA:	25.09.2024.
DAN KAKVOĆE:	18.09.2024.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **poljoprivrednog zemljišta** u naselju Brdo, u sastavu grada Buja.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Nakon snimanja postojećeg stanja nekretnina i uvida u postojeću dokumentaciju utvrdio sam kako slijedi u nalazu i zaključku.

Za dan vrednovanja nekretnine uzima se 25.09.2024. kada su nalaz i mišljenje izrađeni.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **349**, k.o. Brdo, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1871/2	PAŠNJAK				
		UKUPNO:				

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **28**, k.o. Brdo, nalazi se:

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1871/1	SOTO BOMBAR	284	6		
			ORANICA	284			
		1871/2	SOTO BOMBAR	442	6		
			ORANICA	442			
		1871/3	SOTO BOMBAR	1057	6		
			LIVADA	1057			

Iz navedenog je vidljivo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **nije usklađeno**. Obzirom da u ZK ulošku nije upisana površina čestice, kao mjerodavna površina uzet će se ona upisana u posjedovni list.

Kao vlasnici predmetne nekretnine upisani su:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 37/48 REPUBLIKA HRVATSKA	
5.	Suvlasnički dio: 1/48 TALIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 51627050403, MEDVEDGRADSKA ULICA 32, 10000 ZAGREB	
5.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-8837/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 87. ST-915/2017 07.06.2019	na 5 (1.1), 7 (1.1)
7.	Suvlasnički dio: 10/48 TALIR D.O.O., ZAGREB, MEDVEDGRADSKA 32	
7.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-8837/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 87. ST-915/2017 07.06.2019	na 5 (1.1), 7 (1.1)

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je predmet procjene poljoprivredno zemljište na k.č. 1871/2, k.o. Brdo.

Predmetna nekretnina smještena je u naselju Brdo u sklopu grada Buja, cca 600 m od središnjeg dijela naselja Brdo te 3,5 km istočno od naselja Momjana.



Prema Prostornom planu uređenja grada Buja, zemljište 1871/2 se prema prikazu Korištenje i namjena prostora nalazi u području Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene - vrijedno obradivo tlo (P2).



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je pravokutnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom, neograđenom terenu. Kolni i pješački prilaz na parcelu je sa jugoistočne strane, iz ulice Brdo. Parkiranje automobila nije predviđeno.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **442,00 m²** (površina je preuzeta iz Posjedovnog lista te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz sjeverozapadnu, sjeveroistočnu i jugozapadnu među nalaze se k.č. 1871/1, 1872/6 i 1871/3, k.o. Brdo (u naravi neuređena poljoprivredna zemljišta)

Uz jugoistočnu među nalazi se k.č. 3672/1, k.o. Brdo (u naravi javnoprometna površina, ulica Brdo).

tehnički opis	ZEMLJIŠTE k.č. 5847/22 k.o. Novi
k.č.	1871/2
k.o.	Brdo
posjedovni list	29
zk.ul.br.	349
plan	Prostorni plan uređenja grada Buja
namjena	P2
urbano pravilo	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	-
površina zemljišta	544,00 m²
lokacija	naselje Brdo
prilaz	pješački i kolni prilaz
parkiranje vozila	-

2. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 20/17
- 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
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 68/18, 110/18
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/18
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2021.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- Prostorni plan uređenja grada Buja

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se 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 koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je 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.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnim nekretninama označenima kao **k.č. 1871/2, k.o. Brdo**, koje se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku **Momjan – šume**.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za RH od Državnog Zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata.

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA														
PROCIJENJIVANA NEKRETNINA:														
adresa nekretnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR		vrsta nekretnine	ukupna površina (m2)	vrsta nekretnine	Prostorni plan uređenja grada Buja			kategorija zemljišta	cjeloviti blok	dan vrednovanja	dan kakvoće		
	k.č.	k.o.				namjena	cca površina u namjeni (m2)	namjena					kis	
Brdo-Buje	1871/2	Brdo	PZ - poljoprivredno zemljište	442,00	PZ - poljoprivredno zemljište		442,00	P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo	4.2.	Momjan - šume	25.09.2024.	18.09.2024.	-	
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJE IZRAČUNA:														
r.br.	adresa	KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	vrijednost nekretnine (€)	datum sklapanja ugovora	Prostorni plan uređenja grada Buja			kategorija zemljišta		
		IDZKC	IDPN						namjena	urbano pravilo	kis			
1	Brdo-Buje	1800932	4897879	PZ - poljoprivredno zemljište	1.137,00 m2	2,92 €/m2	3.318,07 EUR	28.09.2022.	P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo	-	-	4.1.	Momjan - šume	
2	Brdo-Buje	1613028	4687360	PZ - poljoprivredno zemljište	4.942,00 m2	2,70 €/m2	13.343,40 EUR	17.12.2021.	P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo	-	-	4.1.	Momjan - šume	
3	Brdo-Buje	1561658	4628609	PZ - poljoprivredno zemljište	3.794,00 m2	2,70 €/m2	10.243,80 EUR	15.10.2021.	P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo	-	-	4.2.	Momjan - šume	
4	Brdo-Buje	1512274	4533133	PZ - poljoprivredno zemljište	1.884,00 m2	2,34 €/m2	4.404,14 EUR	09.06.2021.	P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo	-	-	4.2.	Momjan - šume	
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):														
r.br.	adresa	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (€/m2)	datum sklapanja ugovora	indeksi nizovi za zemljišta RH (A) na datum ugovora	indeksi nizovi za zemljišta RH (B) na dan kakvoće	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)				
		IDZKC	IDPN											
1	Brdo-Buje	1800932	4897879	1.137,00 m2	2,92 €/m2	28.09.2022.	139,65	170,84	1,223	3,57 €/m2				
2	Brdo-Buje	1613028	4687360	4.942,00 m2	2,70 €/m2	17.12.2021.	124,37	170,84	1,374	3,71 €/m2				
3	Brdo-Buje	1561658	4628609	3.794,00 m2	2,70 €/m2	15.10.2021.	124,37	170,84	1,374	3,71 €/m2				
4	Brdo-Buje	1512274	4533133	1.884,00 m2	2,34 €/m2	09.06.2021.	122,17	170,84	1,398	3,27 €/m2				

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):													
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	k.č.	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		IDZKC				k.o.							
1	Brdo-Buje	1800932	4897879	871/2		Momjan		1.137,00 m2	3,57 €/m2	-	-	1,00	3,57 €/m2
2	Brdo-Buje	1613028	4687360	1469/4		Momjan		4.942,00 m2	3,71 €/m2	-	-	1,00	3,71 €/m2
3	Brdo-Buje	1561658	4628609	1461		Momjan		3.794,00 m2	3,71 €/m2	-	-	1,00	3,71 €/m2
4	Brdo-Buje	1512274	4533133	814/8		Momjan		1.884,00 m2	3,27 €/m2	-	-	1,00	3,27 €/m2
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)													
r.br.		E-nekretnine		IDPN	k.č.	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjivnog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)
		IDZKC				k.o.							
1	Brdo-Buje	1800932	4897879	871/2		Momjan		1.137,00 m2	3,57 €/m2	4.1.	4.2.	1,00	3,57 €/m2
2	Brdo-Buje	1613028	4687360	1469/4		Momjan		4.942,00 m2	3,71 €/m2	4.1.	4.2.	1,00	3,71 €/m2
3	Brdo-Buje	1561658	4628609	1461		Momjan		3.794,00 m2	3,71 €/m2	4.2.	4.2.	1,00	3,71 €/m2
4	Brdo-Buje	1512274	4533133	814/8		Momjan		1.884,00 m2	3,27 €/m2	4.2.	4.2.	1,00	3,27 €/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:												
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeaka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Brdo-Buje	1800932	4897879	871/2	Momjan	1.137,00 m2	3,57 €/m2	3,57 €/m2	3,57 €/m2	0,28%	0,01	0,00
2	Brdo-Buje	1613028	4687360	1469/4	Momjan	4.942,00 m2	3,71 €/m2	3,71 €/m2	3,71 €/m2	4,18%	0,15	0,02
3	Brdo-Buje	1561658	4628609	1461	Momjan	3.794,00 m2	3,71 €/m2	3,71 €/m2	3,71 €/m2	4,18%	0,15	0,02
4	Brdo-Buje	1512274	4533133	814/8	Momjan	1.884,00 m2	3,27 €/m2	3,27 €/m2	3,27 €/m2	-8,18%	-0,29	0,08
							3,56 €/m2			=	3,56 €/m2	
				Standardno odstupanje (±)					0,31	8,74%		0,11
				Pravilo dva-sigma (±)					0,62			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:				442,00 m2	x	3,56 €/m2	1.573,52 EUR					

4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA				
k.č.1871/2, k.o. Buje				
ZEMLIŠTE				
k.č. 1871/2, k.o. Buje		442,00 m2	1.573,52 EUR	
ukupno:			1.573,52 EUR	
tržišna vrijednost nekretnine:			1.573,52 EUR	
koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti		1,00		
tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu naručitelja, 11/48:			360,60 EUR	
ili okruglo:			360,00 EUR	

5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine – poljoprivrednog zemljišta na k.č. 1871/2, k.o. Brdo upisane u z.k. uložak 349 k.o. Brdo, iznosi:

1.573,52 EUR

Tržišna vrijednost 11/48 dijela predmetne nekretnine u vlasništvu naručitelja iznosi:

360,60 EUR

Ili okruglo:

360,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 25.09.2024.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

6. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana
- indeksi cijena stambenih objekata



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 19.09.2024. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301779, BRDO

Broj ZK uložka: 349

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8837/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1871/2	PAŠNJAK				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 37/48	REPUBLIKA HRVATSKA	
5. Suvlasnički dio: 1/48	TALIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 51627050403, MEDVEDGRADSKA ULICA 32, 10000 ZAGREB	
5.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-8837/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 87. ST-915/2017 07.06.2019	na 5 (1.1), 7 (1.1)
7. Suvlasnički dio: 10/48	TALIR D.O.O., ZAGREB, MEDVEDGRADSKA 32	
7.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-8837/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 87. ST-915/2017 07.06.2019	na 5 (1.1), 7 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2024.



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

Stanje na dan: 19.09.2024. 15:08

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRDO (Mbr. 301779)

Posjedovni list: 28

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	CAPPELLARI MARIA, TRG SVETOG ZENONA 12, BRTONIGLA	
1/2	GLADIĆ MASSIMO, TRST CESARE ROSSI 54, ITALIJA	

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.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1632/4	STRAPADURA	378	6		
			LIVADA	378			
		1642/1	STRAPADURA	1636	6		
			ORANICA	1636			
		1645	STRAPADURA	557	6		
			LIVADA	557			
		1646	STRAPADURA	338	6		
			LIVADA	338			
		1647/2	STRAPADURA	611	6		
			LIVADA	611			
		1663/1	STRAPADURA	1975	6		
			ORANICA	1975			
		1664	BAZNJA	1719	6		
			ORANICA	1719			
		1667/1	BAZNJA	3453	6		
			ORANICA	3453			
		1672/8	FENEDA	1086	6		
			ORANICA	1086			
		1675/5	FENEDA	1967	6		
			ŠUMA	1967			
		1675/6	FENEDA	3460	6		
			ŠUMA	3460			
		1699/1	KORDOLINA	25265	6		
			ŠUMA	16383			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			PAŠNJAK	6382			
			ORANICA	2500			
		1699/8	KORDOLINA	1393	6		
			ORANICA	1393			
		1700/4	KORDOLINA	2097	6		
			LIVADA	2097			
		1709/1	KORDOLINA	2262	6		
			ORANICA	2262			
		1709/4	KORDOLINA	79	6		
			LIVADA	79			
		1709/5	KORDOLINA	299	6		
			LIVADA	299			
		1709/6	KORDOLINA	1061	6		
			ORANICA	1061			
		1713/1	KORDOLINA	1532	6		
			ŠUMA	1532			
		1738	DORINA	1298	6		
			ORANICA	1298			
		1739/1	DORINA	597	6		
			ORANICA	597			
		1743/2	FORLANIJA	223	6		
			LIVADA	223			
		1743/5	FORLANIJA	489	6		
			PAŠNJAK	489			
		1774/1	FORLANIJA	54	6		
			ŠUMA	54			
		1774/3	FURLANIJA	47	6		
			ŠUMA	47			
		1775/3	FURLANIJA	144	6		
			ORANICA	144			
		1775/5	FURLANIJA	306	6		
			ORANICA	306			
		1775/7	FURLANIJA	944	6		
			PAŠNJAK	944			
		1784	FURLANIJA	1276	6		
			ORANICA	1276			
		1785	FURLANIJA	298	6		
			PAŠNJAK	298			
		1807/3	FURLANIJA	716	6		
			ORANICA	358			
			VOĆNJAK	358			
		1807/8	FURLANIJA	867	6		
			ORANICA	867			
		1807/13	FURLANIJA	417	6		
			VOĆNJAK	417			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1820/2	KLANČIĆ	536	6		
			LIVADA	536			
		1823/1	KLANČIĆ	888	6		
			ORANICA	888			
		1823/3	KLANČIĆ	748	6		
			ORANICA	748			
		1823/5	KLANČIĆ	345	6		
			LIVADA	345			
		1829	KLANČIĆ	489	6		
			ORANICA	489			
		1830/4	KLANČIĆ	284	6		
			PAŠNJAK	284			
		1831	KLANČIĆ	86	6		
			ŠUMA	86			
		1832	KLANČIĆ	446	6		
			ORANICA	446			
		1841/3	REBAR	2007	6		
			PAŠNJAK	2007			
		1842/1	REBAR	960	6		
			ORANICA	960			
		1844	REBAR	1025	6		
			ORANICA	1025			
		1845/2	KOROMAČJE	784	6		
			ŠUMA	784			
		1846/3	REBAR	950	6		
			LIVADA	190			
			ORANICA	760			
		1846/4	REBAR	356	6		
			ŠUMA	356			
		1866/3	SOTO REBAR	388	6		
			PAŠNJAK	388			
		1868/1	DRIO REBAR	489	6		
			ORANICA	489			
		1868/2	DRIO REBAR	1683	6		
			LIVADA	1683			
		1868/4	DRIO REBAR	83	6		
			ORANICA	83			
		1868/6	DRIO REBAR	504	6		
			LIVADA	504			
		1870/1	SOTO BOMBAR	338	6		
			LIVADA	338			
		1870/2	SOTO BOMBAR	385	6		
			LIVADA	385			
		1870/3	SOTO BOMBAR	392	6		
			LIVADA	392			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1871/1	SOTO BOMBAR	284	6		
			ORANICA	284			
		1871/2	SOTO BOMBAR	442	6		
			ORANICA	442			
		1871/3	SOTO BOMBAR	1057	6		
			LIVADA	1057			
		1872/1	SOTO BOMBAR	1262	6		
			PAŠNJAK	462			
			ORANICA	800			
		1876/1	BAJEVICA	2319	6		
			PAŠNJAK	720			
			ORANICA	1599			
		1876/2	BAJEVICA	752	6		
			PAŠNJAK	752			
		1877	BAJEVICA	1374	6		
			ORANICA	1374			
		1880/2	BAJEVICA	1601	6		
			ORANICA	1601			
		1885/2	BAJEVICA	842	6		
			ORANICA	842			
Ukupna površina katastarskih čestica				82943			

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



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

Stanje na dan: 19.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BRDO
k.č.br.: 1871/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					Ostalo
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku