

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

2411212

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Adresa nekretnine: Montizana, 52440 Poreč
(k.č. 3369/2, 3369/24 k.o. Žbandaj)
Naručitelj: odvjetnik Ivan Garac

Datum kakvoće: 28.11.2024
Datum vrednovanja: 03.12.2024
Datum izrade: 03.12.2024
Svrha: za potrebe postupka likvidacije

Procjenitelj: Igor Rajčić dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za područje arhitekture, građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

ZADATAK

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

ODABIR METODE I PROCJENA

**IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA**

ZAKLJUČAK

DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/692
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 14. studenoga 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Igora Rajčića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Radnički dol 15, OIB: 41605665766, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Igor Rajčić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Radnički dol 15, OIB: 41605665766, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja, arhitekture, građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 22. studenim 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Igor Rajčić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjercnu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirani inženjer arhitekture, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, 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 Zagrebu, broj: 4 Su-932/2020 od 16. studeni 2020. kojim se imenuje sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



514|UPI710032401692|5

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni 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 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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja 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 Zagrebu 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.



DOSTAVITI:

1. Igor Rajčić, Zagreb, Radnički dol 15
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401692|5



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 1241/2021
Zagreb, 20. rujna 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Prudens certus d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba PRUDENS CERTUS d.o.o. (OIB 13991651353) sa sjedištem u Zagrebu, Radnički dol 15 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženja

1. Pravna osoba Prudens certus d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Prudens certus d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Igora Rajčića stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Prudens certus d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim
sudskim vještacima, te je riješeno kao u izradi

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. PRUDENS CERTUS d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 63/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica 2016)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 99/24)
- Bilten IGH "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" XII 2022
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti MPUGDI 8/5/23
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE na adresi Montizana, 52440 Poreč (k.č. 3369/2, 3369/24 k.o. Žbandaj).

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Investicijska vrijednost – predstavlja cijenu nekretnine za određenog investitora i njegove posebne uvjete, a koja ne mora biti prihvatljiva drugim osobama

Fer vrijednost – predstavlja cijenu nekretnine koja je racionalno dogovorena između dvije određene stranke prema njihovim posebnim uvjetima kako bi došlo do transakcije, pri čemu nekretnina ne mora biti izložena tržištu, a stranke sudjeluju dobrovoljno ne ovise jedna o drugoj.

Datum kakvoće: 28.11.2024

Datum vrednovanja: 03.12.2024

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i prema metodama koje se temelje na međunarodnim standardima procjene vrijednosti (IVS - International Valuation Standards).

SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI: za potrebe postupka likvidacije.

Pretpostavke i ograničavajuće okolnosti:

Procjena se izrađuje uvidom dostavljenu dokumentaciju od strane naručitelja ili trećih osoba, neslužbenu javno dostupnu dokumentaciju sa portala ministarstava, projektnu i ostalu dostupnu dokumentaciju, uz pretpostavku vjerodostojnosti iste. Stoga je u daljnjem postupku preporučeno korištenje i provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u elaboratu.

Potencijalnom kupcu predmetne nekretnine, uz ovaj elaborat, savjetuje se i dodatni vlastiti uvid u pravni status, te po potrebi detaljnija analiza upisanih i neupisanih tereta.

Pretpostavke iznesene u ovom elaboratu mogu varirati u ovisnosti o promjenama na tržištu, koje se ne mogu sa točnošću predvidjeti.

Procjenitelj ne preuzima odgovornost za vjerodostojnost dostavljene dokumentacije. Sadržaj ovog dokumenta je strogo povjerljiv i ne smije se koristiti u druge svrhe osim navedene. Nije dozvoljeno korištenje ovog elaborata ili dijelova ovog elaborata za druga izvješća, kao ni prezentacija i prosjeđivanje istog drugoj osobi ili subjektu bez prethodne suglasnosti PRUDENS CERTUS d.o.o.

Činjenice iznesene u ovom elaboratu utvrđene su prema važećim propisima i u skladu su sa postavljenim zadatkom.

Izneseni stavovi, subjektivni su stavovi procjenitelja sa višegodišnjim iskustvom vezanim uz tržište nekretnina.

Elaborat procjene vrijednosti nekretnine kao jedan od faktora u donošenju daljnjih poslovnih odluka nije jedini mjerodavan, niti presudan za njihovo donošenje.

Procjenitelj ne odgovara za poslovne odluke naručitelja koje se djelomično ili u cijelosti temelje na ovom izvješću, ne jamči stabilnost tržišta i u skladu s tim ispravnost pretpostavki, zbog čega one predstavljaju određeni stupanj neizvjesnosti, a posljedično i rizika.

Procjenitelj nema obavezu promijeniti ili ažurirati ovo izvješće ako naknadno nastupe okolnosti koje se razlikuju od onih na dan vrednovanja.

Ovaj elaborat procjene važeći je isključivo kao cjelovito izvješće i potrebno ga je pročitati u cijelosti prije donošenja daljnjih odluka.

Procjenitelj ne preuzima odgovornost za parcijalno korištenje ovog elaborata.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti procjenitelja:

Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ja, niže potpisani, potvrđujem da ja ili moji srodnici u prvom stupnju ispunjavamo uvjete neovisnosti kako slijedi:

- nismo uključeni u postupak obrade financiranja, donošenja odluke o financiranju i procesu osiguranja financiranja;
- nismo vođeni ili pod utjecajem kreditne sposobnosti dužnika;
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi s rezultatom procjene;
- nemamo interesa za procijenjenu imovinu;
- nismo povezana osoba niti s kupcem niti s prodavateljem procijenjene imovine;
- dajem nepristran, jasan, transparentan i objektivan izvještaj o procjeni;
- nisam primio naknadu povezanu s rezultatom procjene

Procjenitelj nekretnine: Igor Rajčić dipl. ing. arh.,
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.

LOKACIJA

Montižana je naselje u sastavu Grada Poreča.

Poreč se nalazi na zapadnoj strani Istarskog poluotoka, 45.2258 stupnjeva sjeverne širine i 13.593 stupnjeva istočne dužine. Leži na nadmorskoj visini od 29 metara.

Grad, koji je star gotovo dvije tisuće godina, nalazi se u luci koju od mora štiti otočić Sveti Nikola. Od oko 10.500 stanovnika grada, većina živi u predgrađima. Porečka općina ima ukupno oko 20.000 stanovnika.

Porečka regija ili *Poreština* pokriva 142 km², s obalom dugom 37 km, od rijeke Mirne kod Novigrada na sjeveru do Funtane i Vrsara na jugu. U Poreštinu osim samog grada Poreča spadaju općine Funtana, Kaštelir-Labinci, Sveti Lovreč, Tar-Vabriga, Višjan, Vrsar i Vižinada.

Kroz cijelu povijest ovog područja, sve do dolaska turizma, stanovnici su živjeli gotovo isključivo od zemljoradnje i ribarstva. Zato Poreč nema nikakve znatnije industrije osim prehrambene. Danas je glavni izvor prihoda turizam. U porastu su sektori trgovine, bankarstva i komunikacija.

Država: Hrvatska

Županija: Istarska

Površina 2,9 km²

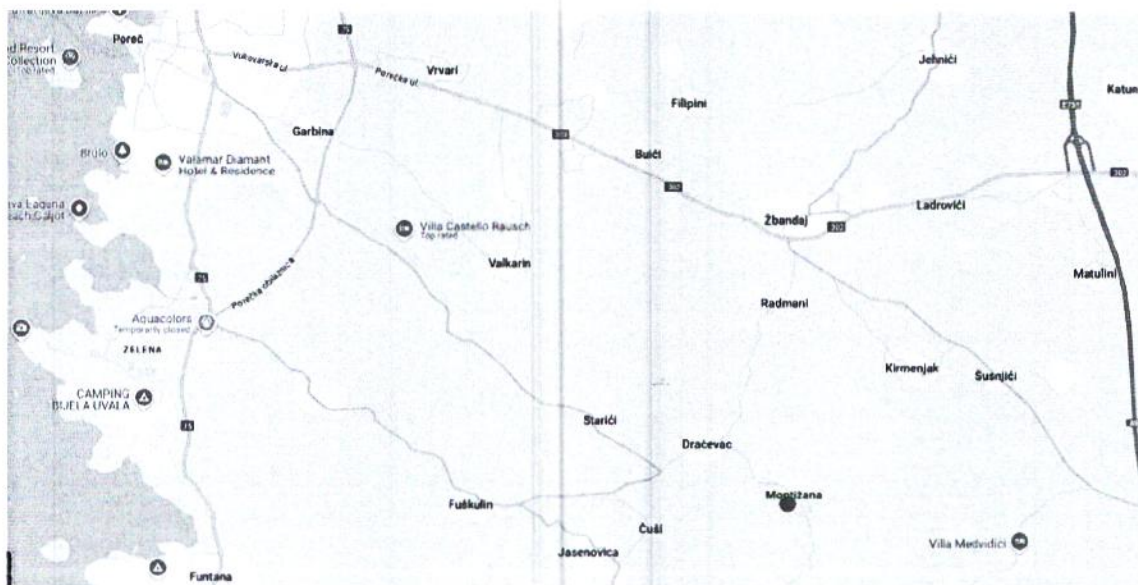
Ukupna: 142 km²

Stanovništvo (2021.)

Ukupno: 54 stanovnika

*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE



Stambene nekretnine na atraktivnim lokacijama
Zemljišta za stambenu izgradnju na atraktivnim lokacijama
Stambene nekretnine izvan atraktivnih lokacija
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan atraktivnih lokacija
Poslovni prostori na atraktivnim lokacijama
Zemljišta za poslovnu izgradnju na atraktivnim lokacijama
Poslovni prostori izvan atraktivnih lokacija
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan atraktivnih lokacija
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi
Skladišta namijenjena specifičnoj upotrebi
Poljoprivredna i šumska zemljišta
Ostale specijalne nekretnine

Infrastrukturno okruženje

škole, trgovački centri, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba u Poreču

Onečišćenje

Elementi onečišćenja nisu utvrđeni i nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Emitiranje

Emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora izvan graničnih vrijednosti nije utvrđena.

Energetski certifikat

-

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud: u Pazinu
Zemljišnoknjižni odjel: POREČ - PARENZO
kat. općina: ŽBANDAJ
z.k.uložak br.: 2191
br. poduloška:
z.k.č.br.: 3369/2, 3369/24
opis nekretnine: PAŠNJAK, PUT
vlasnik nekretnine: LOTUS PROMET D.O.O., ZAGREB, ULICA GRADA
VUKOVARA 238/A

površina čestice: 1317 m²

KATASTAR (identifikacija)

k. č. br.: 3369/2, 3369/24
kat. općina: ŽBANDAJ
površina čestice: 1317 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetno zemljište nalazi se u naselju Montizana cca 5 km istočno od centra Poreča. Zemljište je neizgrađeno, gotovo u cjelosti travnato, a u jednom dijelu radi se o pristupnom putu. Okruženo je stambenim i objektima i objektima obiteljskih gospodarstava. Zemljište je u laganom padu prema istoku. Prema prostornom planu namjena je stambena. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom ulicom.

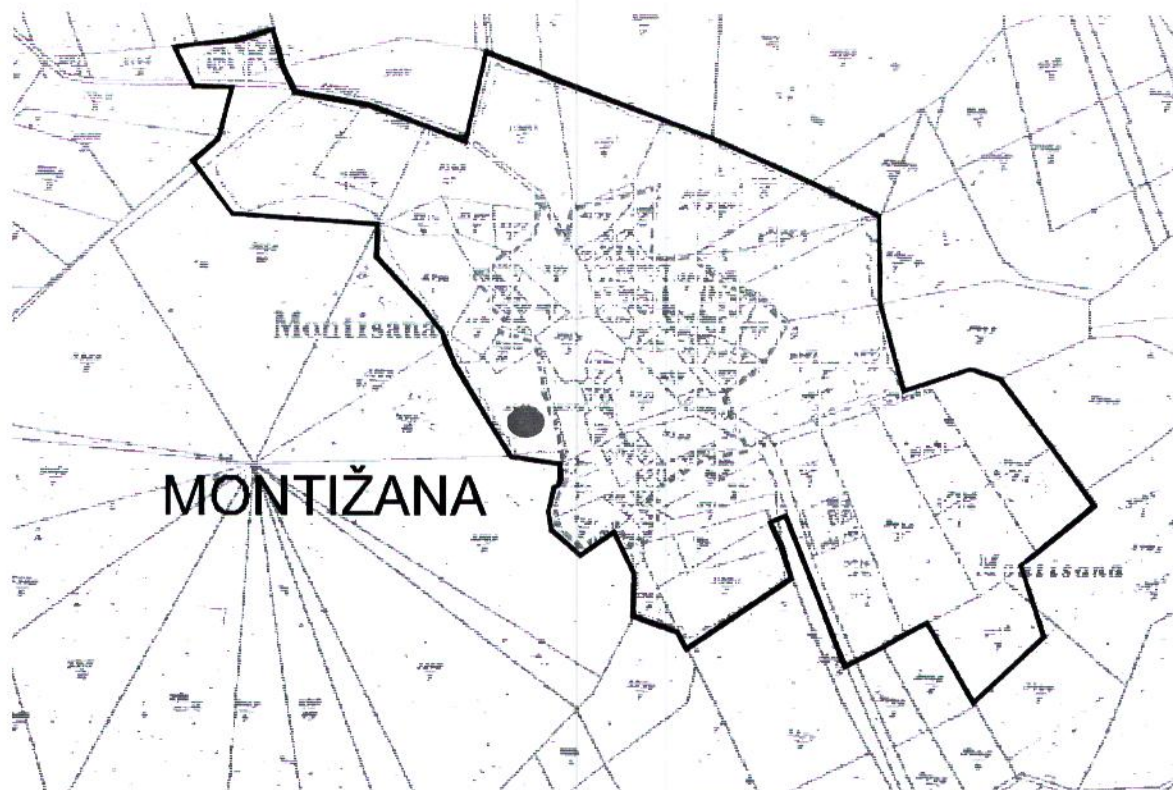
LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Pristup predmetnoj nekretnini omogućen je sa javne prometne površine k.č.3383/1 k.o. Žbandaj.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvotka.

Prostorni plan uređenja Grada Poreča



LEGENDA:

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

 STAMBENA NAMJENA

 NEIZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

GRANICE

 GRAĐEVINSKO PODRUČJE

 ZBIJENI DIO NASELJA

 OBUHVAT OBAVEZNE IZRADE UPU-a

4.12.a

4.12.b

4.12.c

FOTODOKUMENTACIJA



PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

Na predmetnom području u protekloj godini zabilježen je manji promet tipološki sličnih nekretnina, a trenutna je ponuda veća od potražnje.

Za premetnu nekretninu može se pretpostaviti vrijeme prodaje u trajanju od **18 mjeseci**, računajući od početka adekvatnog oglašavanja.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Kamata na kredite je i dalje relativno niska, a novac u banci nije isplativ, što je razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

U drugoj polovici 2023. godine nastavljen je rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po nižim stopama. Vidljiv je pad prometa naročito posljednjih mjeseci. Promet stanova u prvom polugodišnjem razdoblju, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pao je za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Razlika između traženih i realiziranih cijena je sve veća, što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Može se zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini očekuje se i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno o kojem dijelu Hrvatske se radi. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. Posljednjih 12 mjeseci je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se događaju gotovo isključivo u priobalnim županijama. Svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

*www.burza-nekretnina.com

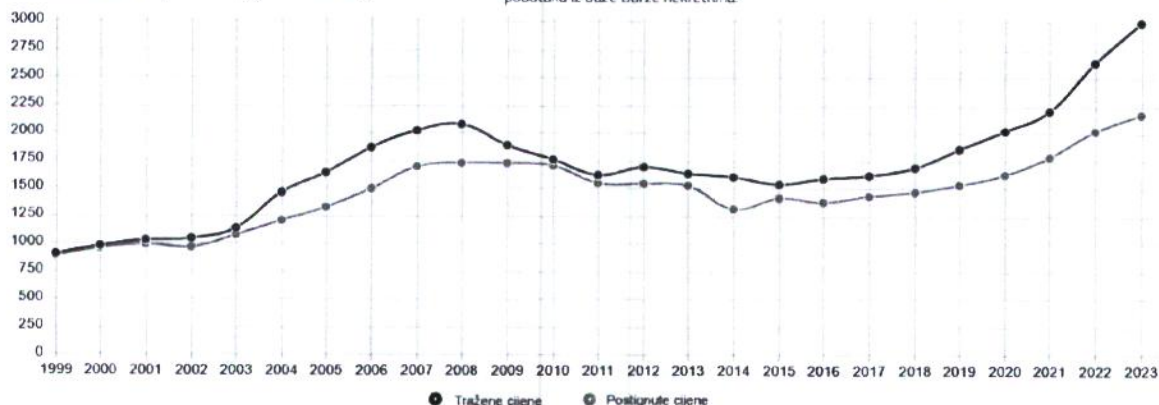
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



Prosječno postignute cijene

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



PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnosti definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnosti na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnosti u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnosti". Prema Eurostatu, indeks cijena stambenih nekretnosti za Hrvatsku u 4. kvartalu 2022. iznosi 170 (2015 = 100).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
2022.	Q4	158,32	142,51	124,37
	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
2023.	Q4	193,94	160,87	146,19
	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
2024.	Q4	206,63	179,04	167,17
	Q1	210,30	181,47	154,22
	Q2	218,40	188,98	180,96

Izvor: DZS

Broj transakcija po vrsti ugovora u 2022. i 2023. godini

Vrsta ugovora/godina	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene
Kupoprodaja	116.734	116.961	0,2%
Najam	39.971	47.406	19,5%
Zakup	50.142	49.641	-0,1%
Ukupno	186.533	191.740	3,5%

Izvori: EIZ i MPGI.

2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m²

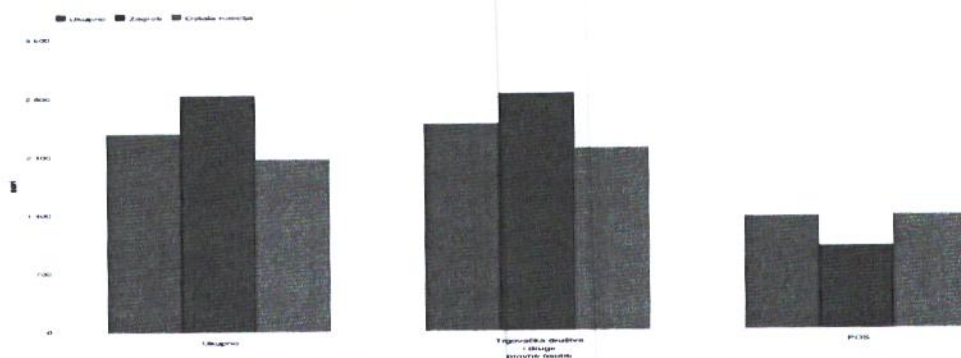
euri

	2022.			2023.			2024.
	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	I. – VI.	VII. – XII.	I. – XII.	
Republika Hrvatska	2 131	2 237	2 188	2 219	2 278	2 246	2 377
Zagreb	2 454	2 733	2 578	2 623	2 762	2 684	2 830
Ostala naselja	1 746	1 946	1 870	1 916	1 966	1 940	2 059
Prema prodavatelju stanova							
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a							
Republika Hrvatska	2 178	2 286	2 237	2 326	2 359	2 342	2 473
Zagreb	2 463	2 742	2 587	2 633	2 762	2 690	2 835
Ostala naselja	1 799	2 002	1 926	2 048	2 063	2 055	2 177
POS							
Republika Hrvatska	1 288	1 131	1 212	1 305	1 280	1 295	1 342
Zagreb	1 043	977	1 017	1 005	-	1 005	977
Ostala naselja	1 306	1 138	1 224	1 313	1 280	1 300	1 347

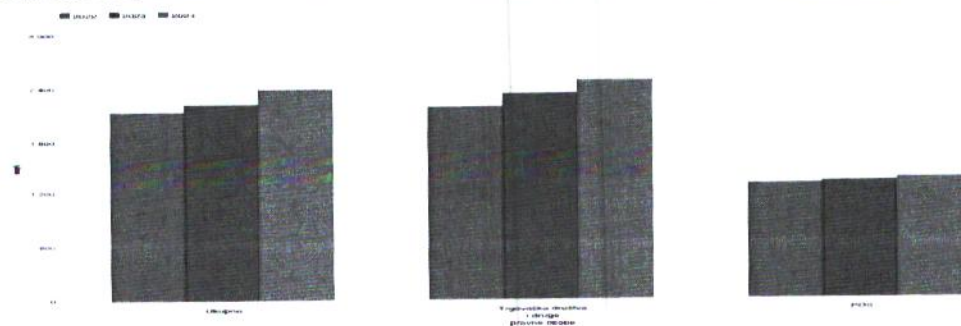
3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2024.

	Prodani stanovi			Prosječna cijena po 1 m ² , euri		
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 838	121 015	2 377	290	1 456	631
Zagreb	792	49 916	2 830	337	1 689	804
Ostala naselja	1 046	71 099	2 059	258	1 293	508
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 690	110 740	2 473	298	1 496	679
Zagreb	790	49 774	2 835	337	1 692	806
Ostala naselja	900	60 966	2 177	266	1 337	574
POS						
Republika Hrvatska	148	10 275	1 342	207	1 024	111
Zagreb	2	142	977	168	732	77
Ostala naselja	146	10 133	1 347	208	1 029	110

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2024.



G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U PRVOM POLUGODIŠTU 2022., 2023. I 2024.



ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.**

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je **POREDBENA METODA**, u skladu sa zakonom propisanim metodama obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljnom broju dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu. Odabiru se dostupne usporedne transakcije, sa približnom podudarnosti nekretnina u smislu namjene, površine, cjenovnog bloka, katnosti, položaja, neposrednog okruženja i starosti objekata. U ovom slučaju odabrana su zemljišta najmanje udaljena od predmetnog.

Za potrebe izrade elaborata korišteni su podaci provedenih transakcija evidentirani na internet stranici <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Faktor korištenja zgrade (FK) / FK MATRICA				
		A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi
Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili premašuje prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Izvor usporednih transakcija: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora

Adresa	DRAČEVAC MONSPINOSO, POREČ - PARENZO	POREČ - PARENZO ŽBANDAJ	MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO	DRAČEVAC MONSPINOSO, POREČ - PARENZO	MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO
k.č.	232	339/33	3447/1,3447/3	67/1	3446/11
k.o.	DRAČEVAC	ŽBANDAJ	ŽBANDAJ	DRAČEVAC	ŽBANDAJ
kis	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Datum pregleda	28.11.2024.	28.11.2024.	28.11.2024.	28.11.2024.	28.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	710,00	749,00	3.343,00	2.940,00	544,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	56800,00	100000,00	317585,00	202860,00	50000,00
Datum ugovora	18.6.2021	23.10.2023	12.6.2023	22.9.2022	10.10.2022
POREZI:					
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	NE	NE	NE	NE
Stopa PDV-a (%)	25	25	25	25	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	NE	NE	NE	NE
Optiranje	NE	NE	NE	NE	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO

k.č. 3369/2

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
ADRESA		Montižana	MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO	DRAČEVAC MONSPINOSO, POREČ - PARENZO	MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO
ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.	3369/2	3446/11	232	3447/1,3447/3
	ZK. O.	ŽBANDAJ	ŽBANDAJ	DRAČEVAC	ŽBANDAJ
KATASTAR	K.Č.	3369/2	3446/11	232	3447/1,3447/3
	K.O.	ŽBANDAJ	ŽBANDAJ	DRAČEVAC	ŽBANDAJ
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNOSTI	Datum pregleda		28.11.2024.	28.11.2024.	28.11.2024.
	Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)				
	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m²)	1.068,00	544,00	710,00	3.343,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)		50000,00	56800,00	317585,00
	Datum ugovora		10.10.2022	18.6.2021	12.6.2023
	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok		POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO
JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m²)			91,91	80,00	95,00
GUP	NAMJENA	GPN	GPN	GPN	GPN
	URBANA PRAVILA				
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,80	0,8	0,8	0,8
PRIMJENA					
NAPOMENA					

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	188,98	160,87	134,34	170,86
Korektivni faktor		1,17	1,41	1,11
UJEDNAČENA CIJENA (€/m²)		107,97	112,54	105,07

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,90	0,90	0,90	0,90
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	1
UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-80, III 25-60)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00
ARONDACIJSKE POVRŠINE	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00
SLUŽNOST PUTA	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00
SLUŽNOST VODOVA	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00
UJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)		107,97	112,54	105,07
LOKACIJA (MIKROLOKACIJA)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROMETNA POVEZANOST	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ BUKE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERETI, SLUŽNOSTI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
OBLIK I KONFIGURACIJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POVRŠINA - VELIČINA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
INFRASTRUKTURA, OSTALO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UKUPNO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ²		107,97	112,54	105,07
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m ²	108,53			

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		-0,56	4,01	-3,45
RELATIVNO ODSUPANJE		-0,51%	3,69%	-3,18%
PRIMJENA - €/m ²	108,53	107,97	112,54	105,07
MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS)	28,32	0,31	16,08	11,93
STANDARDNA DEVIJACIJA	3,76	3,47%		
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	7,53	6,93%		
VRIJEME ČEKANJA (god.)	0,0 god.			
kamatna stopa	5,00%			
ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m ²	108,53	107,97	112,54	105,07
TRŽIŠNA VRIJEDNOST				115.908,41 €
ZAOKRUŽENO				116.000,00 €

k.č. 3369/24

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
ADRESA		Montižana	MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO	DRAČEVAC MONSPINOSO, POREČ - PARENZO	MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO
ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.	3369/24	3446/11	232	3447/1,3447/3
	ZK. O.	ŽBANDAJ	ŽBANDAJ	DRAČEVAC	ŽBANDAJ
KATASTAR	K.Č.	3369/24	3446/11	232	3447/1,3447/3
	K.O.	ŽBANDAJ	ŽBANDAJ	DRAČEVAC	ŽBANDAJ
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNINE	Datum pregleda		28.11.2024.	28.11.2024.	28.11.2024.
	Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište	GZ - Građevinsko zemljište
	ID PN (PU)				
	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m²)	249,00	544,00	710,00	3.343,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)		50000,00	56800,00	317585,00
	Datum ugovora		10.10.2022	18.6.2021	12.6.2023
	Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok		POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2
	Pretežita namjena cjenovnog bloka		P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO	P3S - POLJOPRIVREDA - OBRADIVO TLO
JEDINIČNA VRIJEDNOST (€/m²)			91,91	80,00	95,00
GUP	NAMJENA	GPN	GPN	GPN	GPN
	URBANA PRAVILA				
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,80	0,8	0,8	0,8
PRIMJENA					
NAPOMENA					

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	188,98	160,87	134,34	170,86
Korektivni faktor		1,17	1,41	1,11
UJEDNAČENA CIJENA (€/m²)		107,97	112,54	105,07

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,90	0,90	0,90	0,90
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2	1	1	1
UDIO VRIJEDNOSTI (I 100, II 50-80, III 25-60)	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		0,50	0,50	0,50
ARONDACIJSKE POVRŠINE	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00
SLUŽNOST PUTA	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00
SLUŽNOST VODOVA	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni faktor		1,00	1,00	1,00
UJEDNAČENA CIJENA (€/m²)		53,99	56,27	52,54
LOKACIJA (MIKROLOKACIJA)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PROMETNA POVEZANOST	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ BUKE	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TERETI, SLUŽNOSTI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
OBLIK I KONFIGURACIJA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
POVRŠINA - VELIČINA	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
INFRASTRUKTURA, OSTALO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
UKUPNO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m²		53,99	56,27	52,54
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA - €/m²	54,26			

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		-0,28	2,00	-1,73
RELATIVNO ODSUPANJE		-0,51%	3,69%	-3,18%
PRIMJENA - €/m²	54,26	53,99	56,27	52,54
MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS)	7,08	0,08	4,02	2,98
STANDARDNA DEVIJACIJA	1,88	3,47%		
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	3,76	6,93%		
VRIJEME ČEKANJA (god.)	0,0 god.			
kamatna stopa	5,00%			
ODABRANA JEDINIČNA VRIJEDNOST - €/m²	54,26	53,99	56,27	52,54
TRŽIŠNA VRIJEDNOST				13.511,80 €
ZAOKRUŽENO				13.500,00 €

ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, koju predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE na adresi Montižana, 52440 Poreč (k.č. 3369/2, 3369/24 k.o. Žbandaj), odabrana je poredbenom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i iznosi:

k.č. 3369/2 - 116.000,00 €

k.č. 3369/24 - 13.500,00 €

ukupno

129.500,00 €

Porezi nisu uključeni.

Zagreb 03.12.2024.

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

Izrada:

Igor Rajčić dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za područje arhitekture,
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DOKUMENTACIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 03.12.2024. 16:12

Katastarska općina: 323853, ŽBANDAJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4915/2014
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2191

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3369/2	PAŠNJAK			1068	
2.	3369/24	PUT			249	
		UKUPNO:			1317	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LOTUS PROMET D.O.O., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 238/A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprimljeno 28.09.2009. broj Z-4914/09 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 22.09.2009. upisuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, č. kat. broj 3369/2 i 3369/24, radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika prema dužniku u iznosu od =68.500,00 EUR (slovima: šezdesetosamstisučetsto eura), u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke uvećano za eventualne zakonske zatezne kamate prema Odluci o diskontnoj (eskontnoj) stopi HNB koje teku od dana dospijea pa do isplate, sve naknade i troškove, u korist: MODEST M.M.D.O.O., OIB: 22076297158, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 8B, 10000 ZAGREB	68.500,00 EUR	
3.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 323853, ŽBANDAJ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2191

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 26.02.2010. broj Z-1030/10 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju od 26.02.2010. posl. broj Ovr - 215/10, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, na č. kat. br. 3369/2 i 3369/24, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 17.226,34 kn te daljnje zakonske zatezne kamate koja na iznos glavnice teku od 04.05.2009. po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do isplate, te radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do isplate, u korist: REPUBLIKE HRVATSKE		
3.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u listu "C" pod rednim brojem 1.1, sa ovos. rješenjem posl. broj Z - 1030/10.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.11.2010. broj Z-6390/10 Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 26.11.2010. godine, posl. br. Ovr-1389/10, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A, i to na k. č.br. 3369/2 i 3369/24, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja Republike Hrvatske u iznosu od =302.030,61 kuna te daljnje zakonske zatezne kamata na navedenu glavicu od dana dospijea svakog pojedinog računa po priloženom rješenju po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do isplate, te radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja rješenja po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do isplate, u korist: REPUBLIKE HRVATSKE		
4.2	Zabilježuje se ovršnost tražbine upisane sa ovosudnim Rješenjem poslovni broj Z-6390/10.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.12.2024.

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



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

Stanje na dan: 03.12.2024. 16:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽBANDAJ (Mbr. 323853)

Posjedovni list: 2356

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LACIĆ MARIJA, BAGREMOVA 9, SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3369/2	MONTIŽANA	1068	19		
			PAŠNJAK	1068			
		3369/24	MONTIŽANA	249	19		
			PUT	249			
Ukupna površina katastarskih čestica				1317			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 74095	
Datum podnošenja zahtjeva: 27.11.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ISTARSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	ŽBANDAJ, POREČ 3369/24, ŽBANDAJ, POREČ 3369/2
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	ŽBANDAJ 3369/24, ŽBANDAJ 3369/2
Grad/Općina:	POREČ - PARENZO
Naselje:	MONTIŽANA - MONTISANA
Ulica/Trg:	MONTIŽANA - MONTISANA
Kućni broj:	
Slovačni dodatak kućnom broju:	
Brojačni dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	27.11.2024.
Dan kakvoće:	27.11.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	POSTUPAK LIKVIDACIJE
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	1317
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	GPN

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	.8
Površina:	1317
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	22.11.2024. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MPUIDT
Dan isteka važenja ovlaštenja:	21.11.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	IGOR
Prezime:	RAJČIĆ
Adresa:	
Telefon:	098 781 125
e-mail:	IGOR.RAJCIC@INET.HR

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IGOR RAJČIĆ (41605665766)

ID Izvatka: 53782

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MUSALEŽ, POREČ - PARENZO	MIHATOVIĆI POREČ - PARENZO	DRAČEVAC- MONSINOSI, POREČ - PARENZO	MIHATOVIĆI, POREČ - PARENZO	POREČ - PARENZO	STANCIJA PORTUN, POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	383/24	274/3	232	277/14	339/33	85/36
6	K.O.	MUSALEŽ	NOVA VAS	DRAČEVAC	NOVA VAS	ŽBANDAJ	VARVARI
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	657	521	710	2969	749	760
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	657	521	710	2969	749	760
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	383/24	274/3	232	277/14	339/33	85/36
11	K.O.	MUSALEŽ	NOVA VAS	DRAČEVAC	NOVA VAS	ŽBANDAJ	VARVARI
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max Ki min	0.8; 0.8;	0.8; 0.8;	0.8; 0.8;	0.8; 0.8;	0.8; 0.8;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	83.71	71.02	80.00	60.63	66.76	165.79
16	PODLJEŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.12.2020	02.04.2021	18.06.2021	17.08.2021	10.01.2022	27.07.2022
19	CENOVNI BLOK	POREČ - OBRADIVO TLO 1	POREČ - ŠUMA 2	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - ŠUMA 2	POREČ - OBRADIVO TLO 1	VARVARI - STAMBENO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STARNI KOD NOVE VASI: POREČ - PARENZO	ROŠNI: POREČ - PARENZO	BONACI: POREČ - PARENZO	DRAČEVAC - MONSPINOVO: POREČ - PARENZO	MUŠALEŽ: POREČ - PARENZO	MONTIŽANA - MONTISANA: POREČ - PARENZO	MUŠALEŽ: POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	313/1	452/51, 452/52	2834/5	67/1	337/10	3446/11	337/5
6	K.O.	NOVA VAS	NOVA VAS NOVA VAS	BADERNA	DRAČEVAC	MUŠALEŽ	ŽBANDAJ	MUŠALEŽ
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m²)	1284	1295	805	2940	510	544	856
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1284	1295	805	2940	510	544	856
9	SUVLASNIČKI UDILO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	313/1	452/51, 452/52	2834/5	67/1	337/10	3446/11	337/5
11	K.O.	NOVA VAS	NOVA VAS	BADERNA	DRAČEVAC	MUŠALEŽ	ŽBANDAJ	MUŠALEŽ
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT PROJEKTOVANOSTI	Ki max	0.8;	0.8;	0.8;	0.8;	0.8;	0.8;
		Ki min						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	155.76	122.01	68.32	69.00	147.06	91.91	122.66
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.03.2022	13.03.2023	23.05.2022	22.09.2022	22.05.2023	10.10.2022	22.05.2023
18	CIJENOVNI BLOK	POREČ - ŠUMA 2	POREČ - ŠUMA 2	POREČ - ŠUMA 1	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 1	POREČ - OBRADIVO TLO 2	POREČ - OBRADIVO TLO 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOST	14	15	16	17
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	POREČ - PARENZO	MUŠALEŽ - PARENZO	POREČ - PARENZO	MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	339/33	282/20	339/33	3447/1,3447/3
6	K.O.	ŽBANDAJ	MUŠALEŽ	ŽBANDAJ	ŽBANDAJ, ŽBANDAJ
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	749	1105	749	3343
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	749	1105	749	3343
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	339/33	282/20	339/33	3447/1, 3447/3
11	K.O.	ŽBANDAJ	MUŠALEŽ	ŽBANDAJ	ŽBANDAJ
12	NAMIENJE	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOD POVEŠTAVLJENOSTI	IG max	0.8	0.8	0.8
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	133.51	106.60	73.43	95.00
16	PODLIJEŽE NAPLATI POV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.10.2023	12.06.2022	19.10.2022	12.06.2023
18	CIJENOVNI BLOK	POREČ - OBRADIVO TLO 1	POREČ - OBRADIVO TLO 1	POREČ - OBRADIVO TLO 1	POREČ - OBRADIVO TLO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Redni broj nekretnosti	K.č.	NAPOMENA
1	k.č. 383/24 k.o. MUSALEŽ	UKNIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG OGRANKA "VRVARI - MUSALEŽ - VALKARIN"
4	k.č. 277/14 k.o. NOVA VAS	NA TEMELJU PRAVOMOĆNOG RIJEŠENJA UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJ, SLUŽBA ZA RIMOVINSKO PRAVE POSLOVE, ISPOSTAVA POREČ OD 12.09.2012. GODINE, KLASA: UP/I-943-04/12-01/145, POTVRDE OD 11.10.2012. GODINE I POTVRDE OD 11.10.2012. GODINE UKNIŽUJE SE PRAVO STVARNE SLUŽNOSTI RADI GRAĐENJA I ODRŽAVANJA SUSTAVA PRIKUPLJANJA I ODVODNJE OTPADNIH VODA KANALIZACIJSKE MREŽE NASELJA MIHATOVCI, NA K.Č. BROJ 277/14
5	k.č. 339/93 k.o. ŽBANDAJ	UKNIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA CJEVOVODA VODOVODNOG OGRANKA VELENKO-BUIČ
6	k.č. 85/96 k.o. VRVARI	POSTOJI UPIS PRAVA ZALOGA
8	k.č. 452/51, 452/52 k.o. NOVA VAS	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 452/51 834 M2 I K.Č. 452/52 461 M2, OBJE K.O. NOVA VAS
14	k.č. 339/93 k.o. ŽBANDAJ	UKNIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA CJEVOVODA VODOVODNOG OGRANKA VELENKO-BUIČ
16	k.č. 339/93 k.o. ŽBANDAJ	UKNIŽENO JE PRAVO SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA CJEVOVODA VODOVODNOG OGRANKA VELENKO-BUIČ
17	k.č. 3447/1, 3447/3 k.o. ŽBANDAJ	PREDMET KUPOPRODAJE ČINE K.Č. 3447/1 POVRŠINE 1929 M2, TE K.Č. 3447/3 POVRŠINE 1414 M2 A OBE STE K.O. ŽBANDAJ

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MONTIŽANA - MONTISANA, POREČ - PARENZO odnosno na k.č. 3369/24; 3369/2 k.o. ŽBANDAJ, POREČ, ŽBANDAJ, POREČ.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/24-01/303

URBROJ: 2163-18-10/01-24-03

PULA-POLA, 28.11.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
ENCO ŽUFIĆ

ODOBRIJO/ODOBRILA:

Enco
Žufić

Digitalno
potpisao: Enco
Žufić
Datum: 2024.11.28
14:44:30 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimski športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje