

Naručitelj: Stečajna masa iza I-GRADNJA d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Rendićeva 31  
OIB: 50124854537

Predmet: POLJOPRIVREDNA I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Bukevje, Orle

Identifikacija: k.o. Bukevje  
zk.ul.br. 304  
zk.č.br. 352/4, 353/4, 353/6 i 356/3

Površina zemljišta: 4.852 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U V/2025.G.**



Tržišna vrijednost nekretnina:

11.140,00 EUR

Suradnica:

**ŠTEFICA PREMOR**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 22.05.2025. g.



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

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznaka:

Identifikacija nekretnina:	k.o. Bukevje	
	zk.ul.br.	zk.č.br.
	304	352/4, 353/4, 353/6 i 356/3

nekretnine:  
na lokaciji: **POLJOPRIVREDNA I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Bukevje, Orle**

Dan kakvoće: 21.05.2025.

Dan vrednovanja: 22.05.2025.

Datum očevida: 21.05.2025.

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

#### 1.4. Izjava o nepristranosti

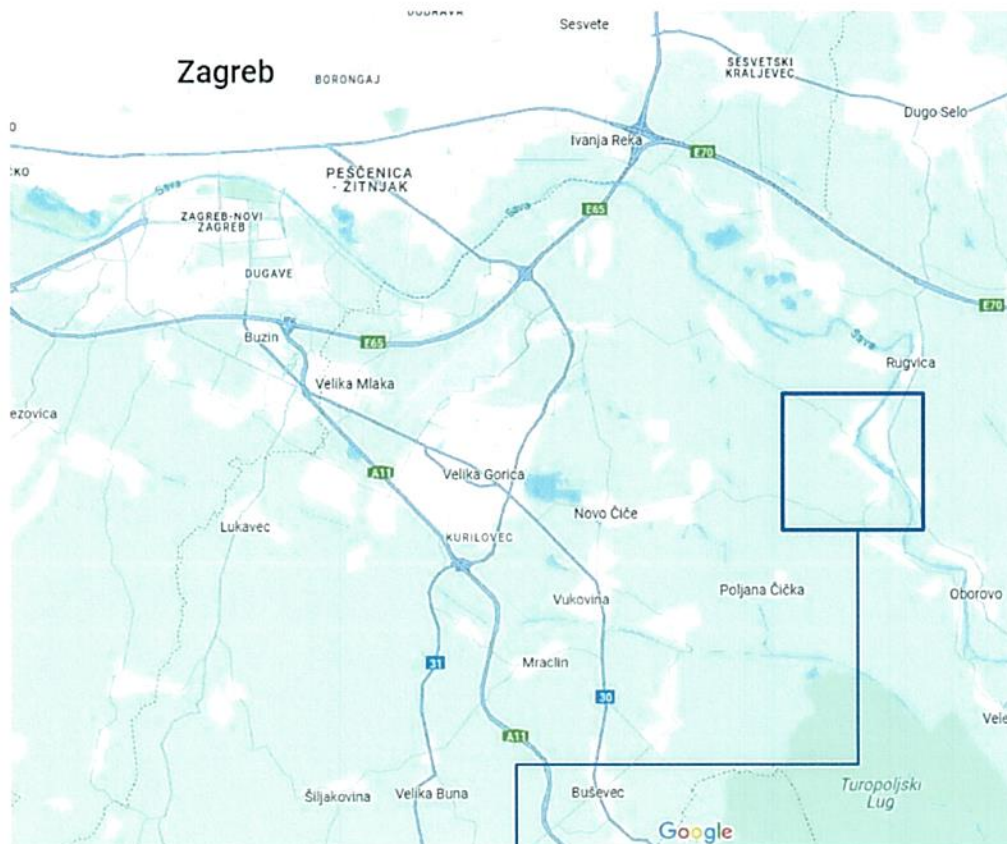
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



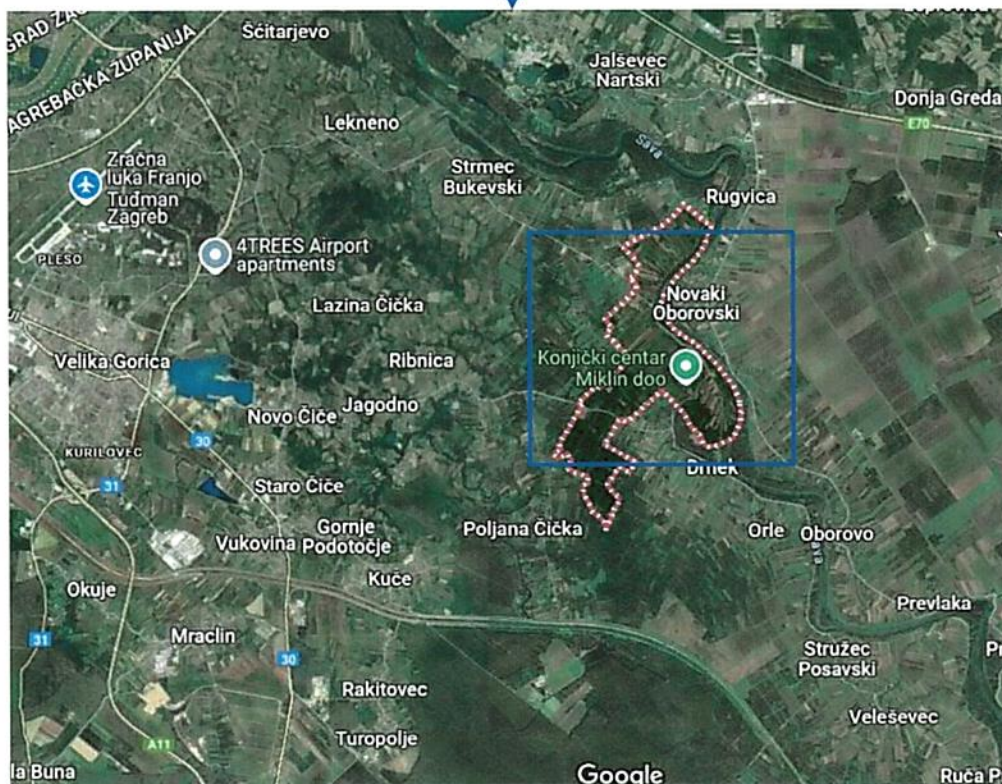
Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

## 2. NALAZ

## 2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u predočenu dokumentaciju.

## a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima z.k. uložaka iskazano je:

k.o. Bukevje

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina		
			(jutro)	(čhv)	(m2)
304	352/4	pašnjak		305	1.097
	353/4	pašnjak		662	2.381
	353/6	pašnjak		305	1.097
	356/3	voćnjak			277
<b>Ukupno:</b>					<b>4.852</b>

Naputak: 1 čhv ≈ 3,5967 m2  
1 jutro ≈ 5.754,64 m2

Vlasnik: I.-GRADNJA d.o.o. u stečaju  
Kuće, Svetog Fabijana 34  
OIB: 32782935482

## b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. Bukevje

pl.br.	k.č.br.		Površina (m2)
1776	352/4	livada	1.097
	353/4	oranica	2.381
	353/6	oranica	1.097
	356/3	voćnjak	277
<b>Ukupno:</b>			<b>4.852</b>

### c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni:

#### Zemljišno-knjižni operat:

k.o. Bukevje	P (m2)
zk.č.br. 352/4	1.097
zk.č.br. 353/4	2.381
zk.č.br. 353/6	1.097
zk.č.br. 356/3	277

---

**Ukupno: 4.852**

#### Katastarski operat:

k.o. Bukevje	P (m2)
k.č.br. 352/4	1.097
k.č.br. 353/4	2.381
k.č.br. 353/6	1.097
k.č.br. 356/3	277

---

**Ukupno: 4.852**

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

**P = 4.852 m2**

Identifikacija predmetnih zk. čestica u katastarskom operatu izvršena je uvidom u javno dostupne podatke u servisu "Uređena zemlja" na internet stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr>).

REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije  
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 304, k.o. BUKEVJE

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **352/4**

Površina 305 čhv

REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije  
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci


ZK uložak br. 304, k.o. BUKEVJE

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **353/4**

Površina 662 čhv


**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije  
 Državna geodetska uprava

Katastarski podaci      Zemljišnoknjižni podaci      ✕

**ZK uložak br. 304, k.o. BUKEVJE**      🔍


Neslužbeni izvadak      Izradi izvadak 📄


**Posjedovnica I**    Posjedovnica II    Vlastovnica    Teretovnica

---

Broj zemljišta (kat. čestice)      **353/6**      📍

Površina      305 čhv




**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije  
 Državna geodetska uprava

Katastarski podaci      Zemljišnoknjižni podaci      ✕

**ZK uložak br. 304, k.o. BUKEVJE**      🔍


Neslužbeni izvadak      Izradi izvadak 📄

**Posjedovnica I**    Posjedovnica II    Vlastovnica    Teretovnica

---

Broj zemljišta (kat. čestice)      **356/3**      📍

Površina      277 m<sup>2</sup>



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



## 2.4. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnina.

Uvidom u kartografski prikaz korištenje i namjena površina, važećih III liD PPUO Orle, kategorije zemljišta su iskazane kako slijedi u tablici:

zk.č.br.	Namjena	Površina (m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta
352/4	P1 - osobito vrijedno obradivo tlo	1.097	4.1.
353/4	P1 - osobito vrijedno obradivo tlo	2.381	4.1.
353/6	P1 - osobito vrijedno obradivo tlo	1.097	4.1.
356/3	neizgrađeno uređeno građevinsko područje naselja	277	2.
<b>Ukupno:</b>		<b>4.852</b>	

## 2.5. Opis zemljišta

Lokacija:	Naselje Bukevje u sklopu općine Orle.
Oblik parcela:	Nepravilni oblici.
Nagib terena:	Približno ravan.
Pristup:	Šumski/poljski put.
Komunalni priključci:	-
Udaljenost od naselja:	U blizini.
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja:	Udaljeno.
Građevinske poboljšice:	Nema.

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mjenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

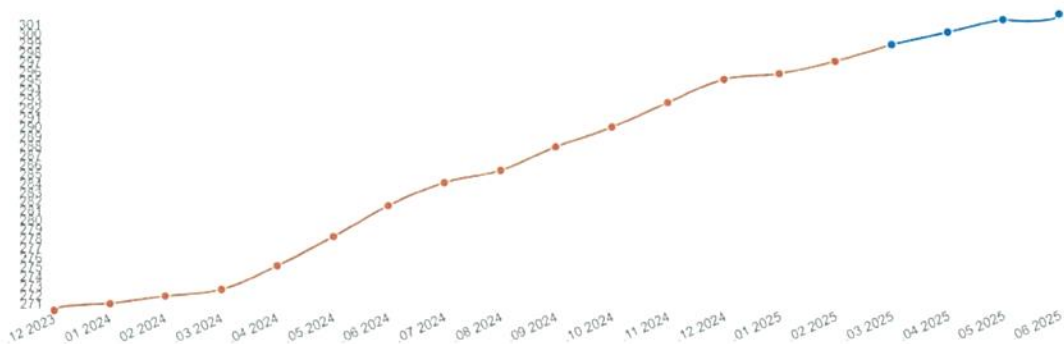
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

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

##### BN Index

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



BN indeks 04/2025

**298,7**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,64%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**9,60%**

U odnosu na početak godine

**9,07%**

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

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.

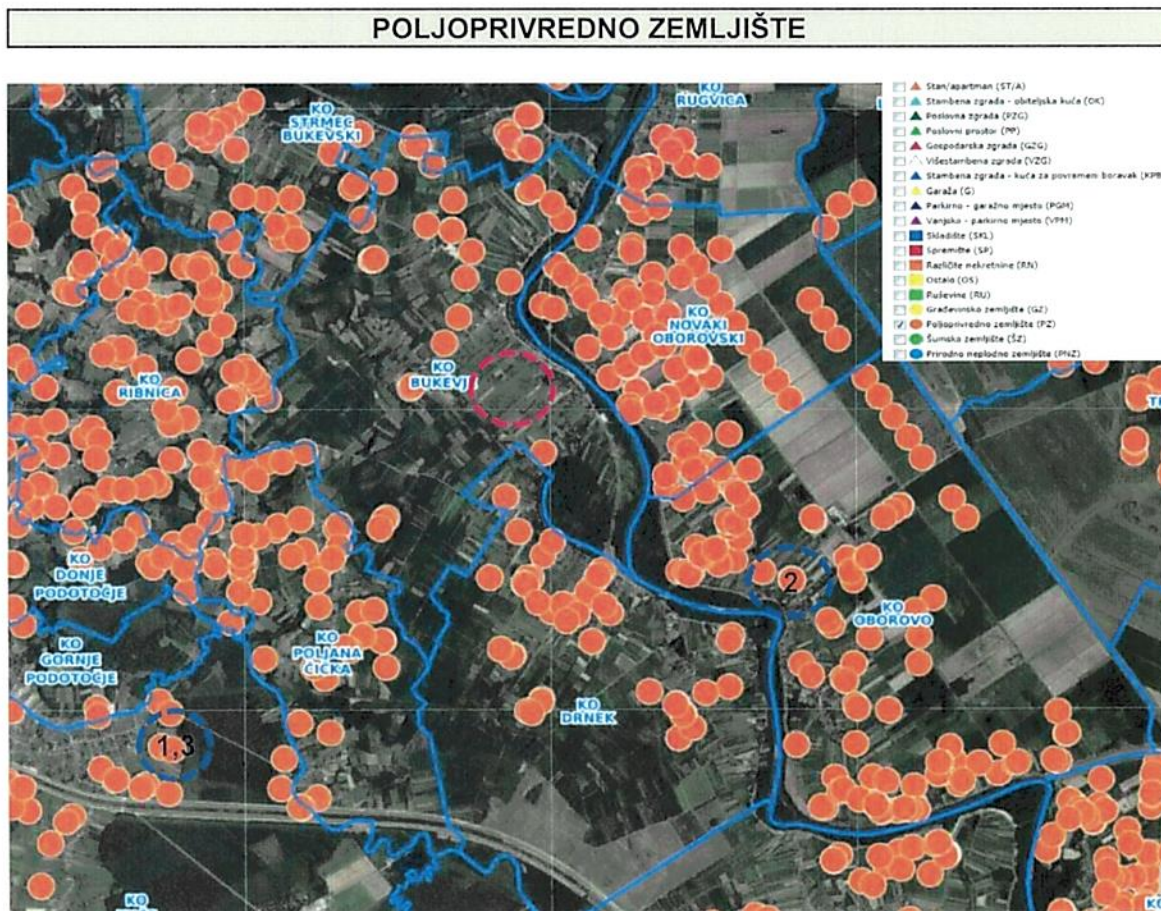
**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.**


## 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

## TRANSAKCIJA br. 1

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2109908
Datum pregleda	21.5.2025
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5275004
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.05.2024
Površina u prometu	3.686,26
Vrijednost nekretnine (KN)	27.779,70
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.687,00
Datum ugovora	05.09.2023

**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.


• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA  
POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA  
M - MJEŠOVITA NAMJENA



## TRANSAKCIJA br. 2

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2160963
Datum pregleda	21.5.2025
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5345917
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.08.2024
Površina u prometu	2.394,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.082,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.400,00
Datum ugovora	24.06.2024

**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.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka

Cjenovni blok

PROVEDENA EVALUACIJA  
OBOROVO, PREVLAKA, PRESEKA  
OBOROVSKA, NOVAKI OBOROVSKE, RUGVICA  
- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



## TRANSAKCIJA br. 3

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1835838
Datum pregleda	28.4.2025
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4941987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2023
Površina u prometu	4.391,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.883,42
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	31.03.2022

**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.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka

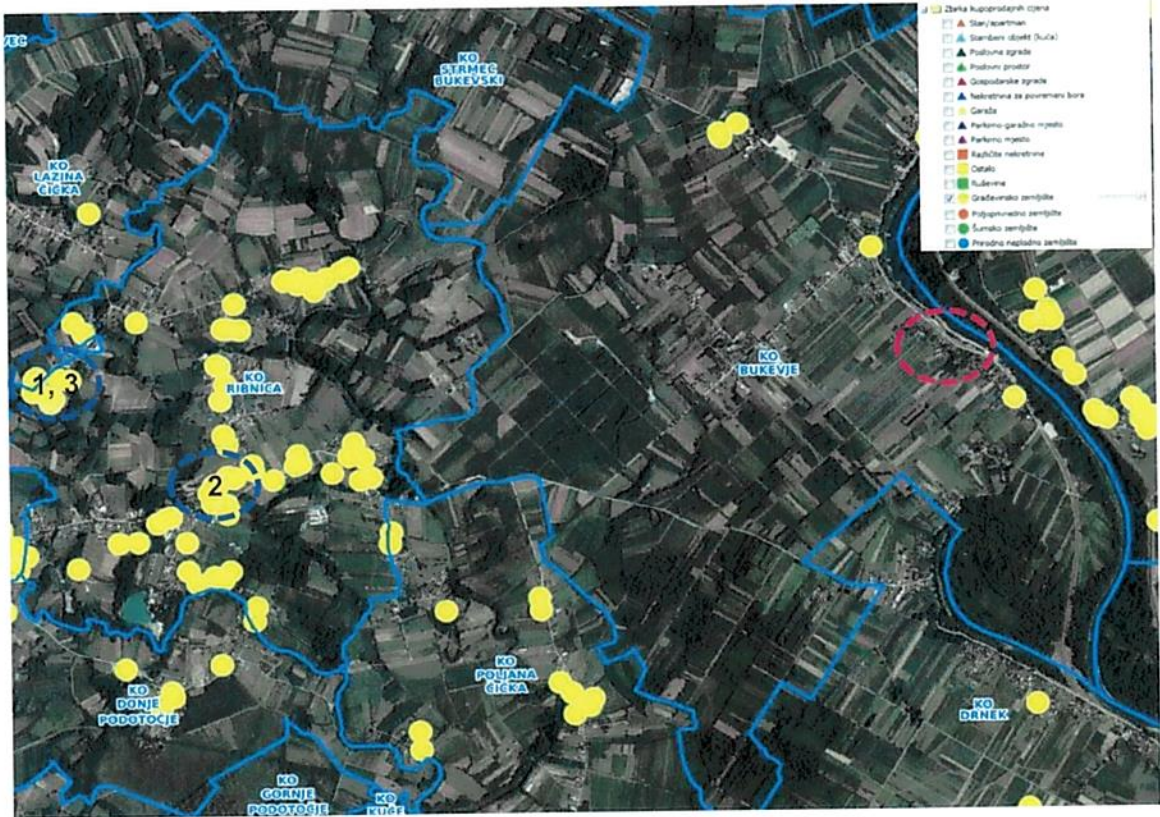
Cjenovni blok



Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA  
POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA  
M - MJEŠOVITA NAMJENA



## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



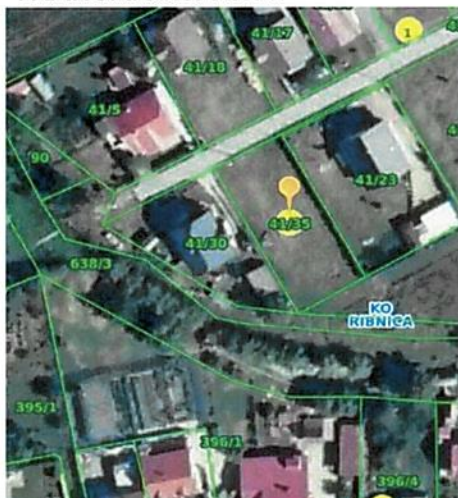
-  lokacija nekretnine koja je predmet procjene
-  lokacije poredbenih nekretnina

### TRANSAKCIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1960800
Datum pregleda	21.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5101973
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.10.2023
Površina u prometu	899,00
Vrijednost nekretnine (KN)	158.224,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	21.000,00
Datum ugovora	28.09.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RIBNICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

## TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1852035
Datum pregleda	21.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4962284
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.03.2023
Površina u prometu	721,00
Vrijednost nekretnine (KN)	135.621,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.000,00
Datum ugovora	08.03.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RIBNICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

## TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2155314
Datum pregleda	21.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5338074
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.08.2024
Površina u prometu	1.023,00
Vrijednost nekretnine (KN)	222.267,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.500,00
Datum ugovora	04.04.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RIBNICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

**a. Poljoprivredno zemljište**

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Kuče	715/1	poljoprivredno zemljište	3.686,26
2.	Oborovo	749	poljoprivredno zemljište	2.394,00
3.	Kuče	712/1	poljoprivredno zemljište	4.391,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )
1.	05.09.2023.	3.687,00	1,00
2.	24.06.2024.	2.400,00	1,00
3.	31.03.2022.	5.000,00	1,14

**b. Građevinsko zemljište**

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Ribnica	486/12	građevinsko zemljište	899,00
2.	Ribnica	41/35	građevinsko zemljište	721,00
3.	Ribnica	486/2	građevinsko zemljište	1.023,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )
1.	28.09.2023.	21.000,00	23,36
2.	08.03.2023.	18.000,00	24,97
3.	04.04.2024.	29.500,00	28,84

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Zagrebačke županije preuzetih s web stranice:

<https://www.zagrebacka-zupanija.hr/pretraga/?q=indeksni&kategorija=dokumenti>.

#### a. Poljoprivredno zemljište

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ			c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	05.09.2023.	1,00	396,67	453,33	1,143	1,14	2,7%
2.	24.06.2024.	1,00	453,33	453,33	1,000	1,00	-9,9%
3.	31.03.2022.	1,14	436,67	453,33	1,038	1,18	6,3%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>1,11</b>	

#### b. Građevinsko zemljište

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ			c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	28.09.2023.	23,36	354,66	390,38	1,101	25,71	-6,0%
2.	08.03.2023.	24,97	354,66	390,38	1,101	27,48	0,5%
3.	04.04.2024.	28,84	390,38	390,38	1,000	28,84	5,5%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>27,34</b>	

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09

## INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA ZA OBUHVAT ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

#### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

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. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

## a. Poljoprivredno zemljište

KOEFIICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					1,14	1,00	1,18
JEDINIČNA CIJENA c1					-		
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
					1,00	1,00	1,00
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 PRIJEVOZ							
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	1,00	
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
					1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
					1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 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
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	
					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.)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
					1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:					1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:					1,14	1,00	1,18

## b. Građevinsko zemljište

<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>							
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>				<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>				25,71	27,48	28,84	
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>				realizacija	realizacija	realizacija	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>							
<b>LOKACIJA</b>							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>JAVNI PRIJEVOZ</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>OBLIK PARCELE</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>VELIČINA PARCELE</b>							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA</b> (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>OBJEKTI ZA RUŠENJE</b>							
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>							
<b>VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>							
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: ČI. 21)							
KP				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)</b>							
0,25	do	4,00	2. 0,80	1. 1,00	1. 1,00	1. 1,00	
				<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	
<b>AKTI ZA GRAĐENJE</b>							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>VLASNIČKA PRAVA</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)</b>							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>Korekcijski koeficijent:</b>				<b>0,8000</b>	<b>0,8000</b>	<b>0,8000</b>	
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>				<b>20,57</b>	<b>21,98</b>	<b>23,07</b>	

#### 4.2.3. 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 vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

##### a. Poljoprivredno zemljište

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Kuče	715/1	1,14	2,7%
2.	Oborovo	749	1,00	-9,9%
3.	Kuče	712/1	1,18	6,3%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>1,11</b>	

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

$$c = 1,11 \text{ EUR/m}^2$$

##### b. Građevinsko zemljište

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Ribnica	486/12	20,57	-5,9%
2.	Ribnica	41/35	21,98	0,5%
3.	Ribnica	486/2	23,07	5,5%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>21,87</b>	

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

$$c = 21,87 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinične cijene zemljišta iznose kao što slijedi:

- a. Poljoprivredno zemljište  $c_1 = 1,11 \text{ EUR/m}^2$
- b. Građevinsko zemljište  $c_2 = 21,87 \text{ EUR/m}^2$

## 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Bukevje

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
304	352/4	1.097	*	1,11	=	1.217,66 EUR
	353/4	2.381	*	1,11	=	2.642,93 EUR
	353/6	1.097	*	1,11	=	1.217,66 EUR
	356/3	277	*	21,87	=	6.057,99 EUR
<b>Ukupno:</b>		<b>4.852</b>				<b>11.136,24 EUR</b>

## 4.3. Tržišna vrijednost nekretnina u V/2025.g.

k.o. Bukevje

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m2)	Tržišna vrijednost nekretnina
304	352/4	1.097	1.220,00 EUR
	353/4	2.381	2.640,00 EUR
	353/6	1.097	1.220,00 EUR
	356/3	277	6.060,00 EUR
<b>Ukupno:</b>		<b>4.852</b>	<b>11.140,00 EUR</b>

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

## 5.1. Predmet procjene

nekretnine: POLJOPRIVREDNA I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
na lokaciji: Bukevje, Orle

k.o. Bukevje  
zk.ul.br. 304  
zk.č.br. 352/4, 353/4, 353/6 i 356/3

5.2. Vlasnik I.-GRADNJA d.o.o. u stečaju  
Kuće, Svetog Fabijana 34

## 5.3. Površina zemljišta

P =	4.852 m <sup>2</sup>
-----	----------------------

## 5.4. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u VI/2025.g.:

k.o. Bukevje

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost
304	352/4	1.097	1.220,00 EUR
	353/4	2.381	2.640,00 EUR
	353/6	1.097	1.220,00 EUR
	356/3	277	6.060,00 EUR
<b>Sveukupno:</b>		<b>4.852</b>	<b>11.140,00 EUR</b>

c = 2,30 EUR/m<sup>2</sup> zemljišta

Zagreb, 22.05.2025. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 6. GRAFIČKI PRILOZI



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 30.04.2025. 00:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331414, BUKEVJE

Broj ZK uložka: 304

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2182/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	352/4	PAŠNJAK KOD KUĆE U MJESTU		305		
2.	353/4	PAŠNJAK KOD KUĆE U MJESTU		662		
3.	353/6	PAŠNJAK KOD KUĆE U MJESTU		305		
4.	356/3	VOČNJAK DVORNO MJESTO			277	
		UKUPNO:		1272	277	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 I.-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32782935482, ULICA SV. FABIJANA 34, KUĆE 10410 VELIKA GORICA	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA  
GORICA

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.04.2025 00:55

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUKEVJE (Mbr. 331414)

Posjedovni list: 1776

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	I-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, ULICA SV. FABIJANA 34, KUĆE 10410 VELIKA GORICA, HRVATSKA (VLASNIK)	32782935482

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		352/2	PAŠINEC	1097	6		
			LIVADA	1097			
		352/3	PAŠINEC	1097	6		
			LIVADA	1097			
		352/4	PAŠINEC	1097	6		
			LIVADA	1097			
		353/2	PAŠINEC	2266	6		
			ORANICA	2266			
		353/3	PAŠINEC	2327	6		
			ORANICA	2327			
		353/4	PAŠINEC	2381	6		
			ORANICA	2381			
		353/5	PAŠINEC	1014	6		
			ORANICA	1014			
		353/6	PAŠINEC	1097	6		
			ORANICA	1097			
		353/7	PAŠINEC	1097	6		
			PAŠNJAK	1097			
		356/3	DVORNO MJESTO	277	6		
			VOĆNJAK	277			
Ukupna površina katastarskih čestica				13750			

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



Predmetna k.č.br. 352/4



Predmetna k.č.br. 353/4



Predmetna k.č.br. 353/6



Predmetna k.č.br. 356/3