

Trgovačko društvo ANOTELA j.d.o.o., OIB: 54922535989, sa sjedištem u Butkovići (Općina Svetvinčenat), Stancija Paradiž 98, zastupano po direktoru Ivanu Kuftiću, OIB: 58442680749, Butkovići, Stancija Paradiž 98, daje slijedeću

## IZJAVU O PRISTUPANJU DUGU

Kojom sukladno odredbi čl. 124.st.1. i 3. Stečajnog zakona izjavljuje da pristupa dugu trgovačkog društva VILE KAŠTELIR d.o.o., OIB: 99593374943, sa sjedištem u Butkovići (Općina Svetvinčenat), Stancija Paradiž 98, u prethodnom postupku radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu posl.br. St-98/2025-17.

Na dan ovjere ove izjave stečajni dužnik, odnosno trgovačko društvo VILE KAŠTELIR d.o.o., OIB: 99593374943, ima nepodmirene osnove za plaćanje koje je potrebno namiriti, sukladno Očevidniku o redoslijedu plaćanja Financijske agencije.

Ovom izjavom se trgovačko društvo ANOTELA j.d.o.o., OIB: 54922535989, sa sjedištem u Butkovići (Općina Svetvinčenat), Stancija Paradiž 98, obvezuje da će, ako to ne učini stečajni dužnik, VILE KAŠTELIR d.o.o., OIB: 99593374943, ispuniti sve dospjele obveze stečajnog dužnika prema njegovim vjerovnicima isplatom u novcu i to u roku od najkasnije dva mjeseca od dana donošenja rješenja o odobrenju pristupanja duga, dok se ostale obveze obvezuje ispuniti kako će dospijevati.

Nakon što sud odobri pristupanje dugu, trgovačko društvo ANOTELA j.d.o.o., OIB: 54922535989, sa sjedištem u Butkovići (Općina Svetvinčenat), Stancija Paradiž 98, solidarno će odgovarati za sve obveze stečajnog dužnika nastale do davanja ove izjave o pristupanju dugu.

Pristupatelj dugu, trgovačko društvo ANOTELA j.d.o.o., OIB: 54922535989, sa sjedištem u Butkovići (Općina Svetvinčenat), Stancija Paradiž 98, jamči da je u mogućnosti namiriti obveze stečajnog dužnika, a u svrhu osiguranja namirenja obveza stečajnog dužnika, dozvoljava da se na nekretnini u njegovom vlasništvu – k.č.br. 415/2 upisana u zk.ul. 4949 K.O. 324302, Svetvinčenat, u naravi građevinsko zemljište, upiše založno pravo.

Ova izjava daje se za potrebe prethodnog postupka radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom, VILE KAŠTELIR d.o.o., OIB: 99593374943, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl.br. St-98/2025.

U Pazinu, 25. travnja 2025. godine

**Anotela** j.d.o.o.  
BUTKOVIĆI, Stancija Paradiž 98  
OIB 54922535989  
Anotela j.d.o.o.  
direktor Ivan Kuftić

Ja, javni bilježnik **PATRICIA PUCIĆ**, Žminj, Pazinska 10,  
potvrđujem da je stranka:

**ANOTELA j.d.o.o., MBS 130069300, OIB 54922535989, BUTKOVIĆI, STANCIJA PARADIŽ 98**, zastupano po članu uprave **IVAN KUFTIĆ, OIB 58442680749, BUTKOVIĆI, SVETVINČENAT, STANCIJA PARADIŽ 98**, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 116942313 PU ISTARSKA, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Sukladno čl. 77. st. 4. Zakona o Javnom bilježništvu, Javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

**Broj: OV-1038/2025**

Žminj, 25.04.2025.



## PUNOMOĆ

Kojom ovlašćujem/o da me (nas) zastupa (brani)

### ODVJETNICA ANA BRBIĆ VALKOVIĆ

Ciscuttijeva 15, Pula  
OIB: 24860619074

u parničnom, izvanparničnom, kaznenom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, postupku pred Trgovačkim sudovima, pred tijelima uprave i lokalne samouprave, postupku naplate pred Financijskom Agencijom, te u poslovima sa drugim osobama

kod

Trgovački sud u Pazinu

radi

protiv

pod poslovnim brojem

St-98/2025

Ovlašćujem/o ju, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, žalbe, prijedloge, sklapa nagodbe i ostale podneske, da u moje (naše) ime daje nasljedničku izjavu, te da za mene (nas) prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde. Posebno ju ovlašćujem/o da u predmetu za koji je izdana ova punomoć u moje (naše) ime i za moj (naš) račun prima novac i druge vrijednosti po osnovu odluka suda i drugih tijela, ugovora, nagodbi, sporazuma i dr. te da o tome izdaje potvrde kao i da u moje (naše) ime i za moj (naš) račun naplaćuje troškove postupka u parničnim, kaznenim i prekršajnim postupcima te da u kaznenim i prekršajnim predmetima u moje (naše) ime i za moj (naš) račun preuzme privremeno oduzete predmete.

Pristajem/o da ju u slučaju spriječenosti zamijeni odvjetnik po njezinom izboru.

Za slučaj spora glede nagrade pristajem/o na nadležnost suda po sjedištu odvjetničkog ureda.

Mjesto, datum

Pazin, 25. 6. 2025

ANDELA J. DOO

## DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

OIB: 26147253803

52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

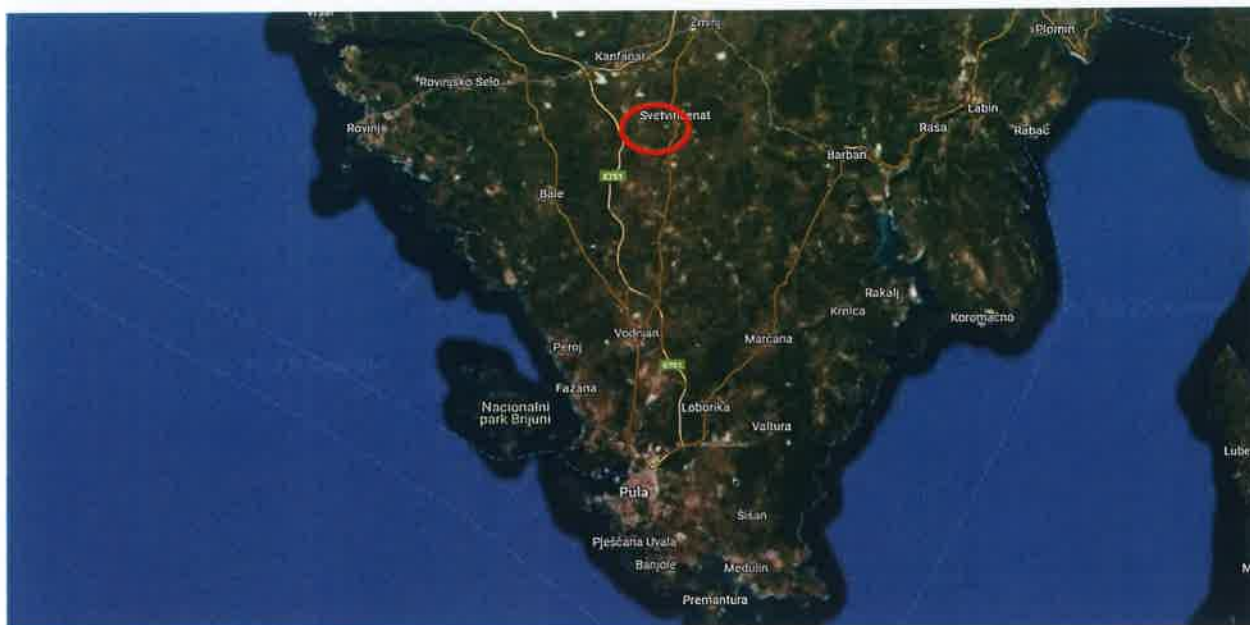
www.dl-studio.hr

e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

### PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

<b>Predmet procjene:</b>	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
<b>Lokacija nekretnine:</b>	Općina Svetvinčenat, istočno od Svetvinčenat 95 i 95A, St. Salomon Zk. Uložak: 4949 K.č.br. 415/2 Katastarska općina: Svetvinčenat
<b>Naručitelj procjene:</b>	ANOTELE j.d.o.o., Butkovići, Stancija Paradiž 98 OIB: 54922535989
<b>Svrha</b>	Upis založnog prava
<b>Broj elaborata:</b>	51/04/25



**Izrađivačica:** **Karla Božac, dipl.ing.građ.**  
*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina*

**KARLA  
BOŽAC**

Digitally signed by  
KARLA BOŽAC  
Date: 2025.04.24  
15:39:41 +02'00'

**Direktorica:** **Karla Božac, dipl.ing.građ.**

**KARLA  
BOŽAC**

Digitally signed  
by KARLA BOŽAC  
Date: 2025.04.24  
15:40:01 +02'00'

Pula, travanj 2025. godine

## **SADRŽAJ:**

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
  - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINE
  - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
  - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINE
  - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
  - 6.2. Opremljenost (pristup nekretnini, infrastruktura)
  - 6.3. Buka i zagađenje
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
  - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
  - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Općine Svetvinčenat, naselje Svetvinčenat, St. Salomon
  - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
  - 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
    - 8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
    - 8.2.2. Poredbene nekretnine
    - 8.2.3. Izračun - poredbena metoda
9. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
  - 11.1. Izvadak iz zemljišne knjige
  - 11.2. Kopija katastarskog plana i posjedovni list

## 1. SAŽETAK

<b>Svrha</b>	—	<b>Upis založnog prava</b>
<b>Naručitelj procjene:</b>	—	<b>ANOTELA j.d.o.o., Butkovići, Stancija Paradiž 98</b>
<b>Predmet procjene:</b>	—	<b>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>
Katastarska općina	—	Svetvinčenat
z.k. uložak	—	4949
Zemljišno knjižna čestica	—	415/2
Vlasnički dio:	—	<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>ANOTELA J.D.O.O., OIB: 54922535989,</b> <b>STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ</b>
Površina zemljišta - ukupna (m <sup>2</sup> )	—	1.814
pašnjak (m <sup>2</sup> )	—	1.814
<b>Lokacija nekretnine</b>	—	<b>Općina Svetvinčenat, istočno od Svetvinčenat 95 i 95A, St. Salomon</b>
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište UNUTAR granica građevinskog područja
Kategorija zemljišta	—	I kategorija
Vlasnik nekretnine	—	1. Vlasnički dio: 1/1 ANOTELA J.D.O.O., OIB: 54922535989, STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m <sup>2</sup> )	—	43,61 €/m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€)</b>	—	<b>79.108,54 €</b>
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)</b> (ZAOKRUŽENO)	—	<b>79.100,00 €</b>

Procjeniteljica:

**Karla Božac, dipl.ing.građ.**

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina*

KARLA  
BOŽAC

Digitally signed by  
KARLA BOŽAC  
Date: 2025.04.24  
15:40:19 +02'00'

## 2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2  
MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

### r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik  
Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2  
MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135

Dokument je elektronički potpisan:

Ela So i  
Kr ulja

Vrijeme potpisivanja:  
24-02-2023  
09:40:03



OP  
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
2.6.4 97-80C1169-41544 0622D34363634 333733 32373 135  
OU=Signaturne  
S=Ela So i Kr ulja  
O=Ela  
CN=Ela So i Kr ulja

Broj zapisa: dzi-5207774  
Kontrolni broj: m5wwr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/)  
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta  
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati  
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan  
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu  
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.





TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135  
Datum: 24.02.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i  
savjetovanje upisuje se:

---

SUBJEKT UPISA

---

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)  
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358  
Vodnjan, Sveta Cecilija 20  
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358  
Vodnjan, Sveta Cecilija 20  
- direktor  
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| * | - | Pružanje usluga vještačenja iz područja arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina |
| * | - | Poslovanje nekretninama   |
| * | - | Djelatnost iznajmljivanja nekretnina  |
| * | - | Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina   |
| * | - | Posredovanje u prometu nekretnina   |



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/356  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 25. listopada 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 Karle Božac, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljske i arhitektonske struke i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci kojom je stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, dokaz o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-486/2019 od 23. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila 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



514UPI710032401356:4

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja, a u skladu s dostavljenim dokazima, podnositeljica zahtjeva imenovana stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna 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 Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sveta Cecilija 20
2. Pismohrana-ovdje.



514 U PI710032401356 4

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat - („Službene novine“ br. 3/05, 5/06, 2/11, 3/14, 4/15, 7/18, 9/21, 5/23, 09/23)

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br. 4949 k.o. Svetvinčenat , stanje na dan 24.4.2025
2. E - Izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 24.4.2025
3. E - posjedovni list br. 829 k.o. Svetvinčenat , stanje na dan 24.4.2025

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta: e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

### 4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju usmenog upita - naloga

ANOTELA j.d.o.o., Butkovići, Stancija Paradiž 98

OIB: 54922535989

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

K.č.br. 415/2

K.o. Svetvinčenat

na lokaciji:

Općina Svetvinčenat, istočno od Svetvinčenat 95 i 95A, St. Salomon ,  
sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Očevidom na licu mjesta, 22.4.2025. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DAN KAKVOĆE: 22.4.2025. (dan očevida)

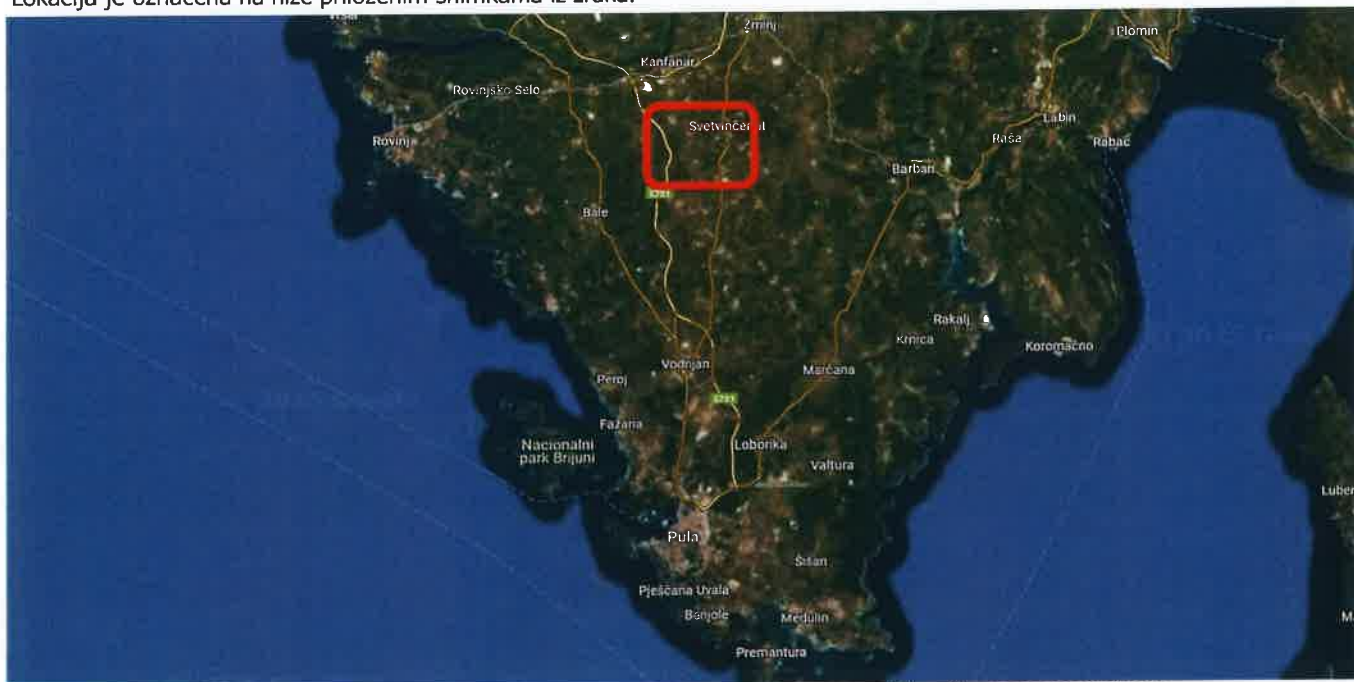
DAN VREDOVANJA: 24.4.2025. (dan izrade procjemenog elaborata)

## 5. NALAZ

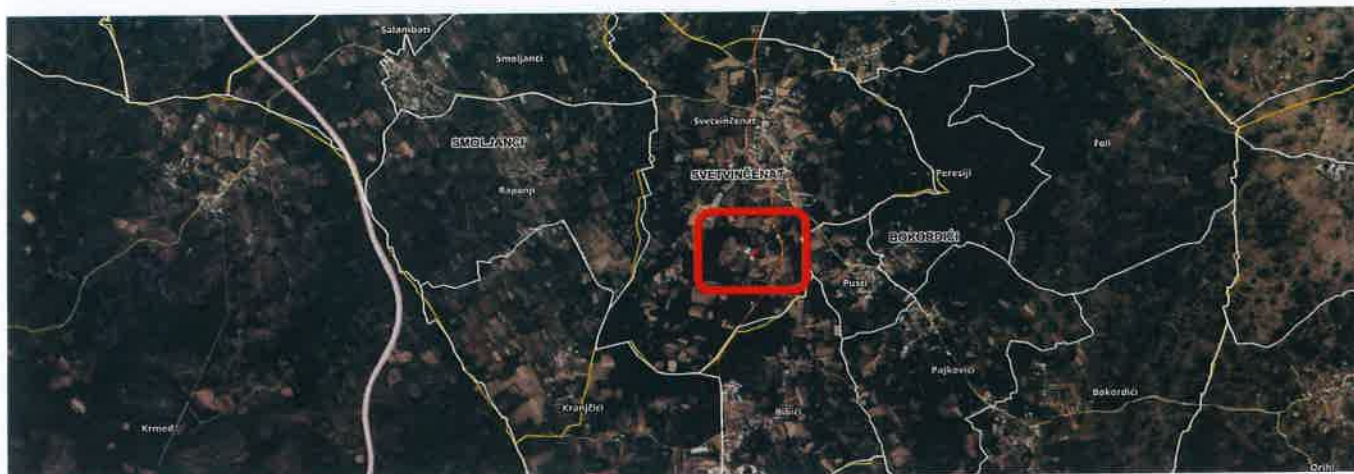
### 5.1. LOKACIJA NEKRETNOSTI

Predmetna nekretnost nalazi se na području južne Istre, u Općini Svetvinčenat, na njezinom središnjem području, cca 300 m zapadno od državne ceste D 77 Vodnjan - Pazin te cca 800 m zračne linije južno od naselja Svetvinčenat.

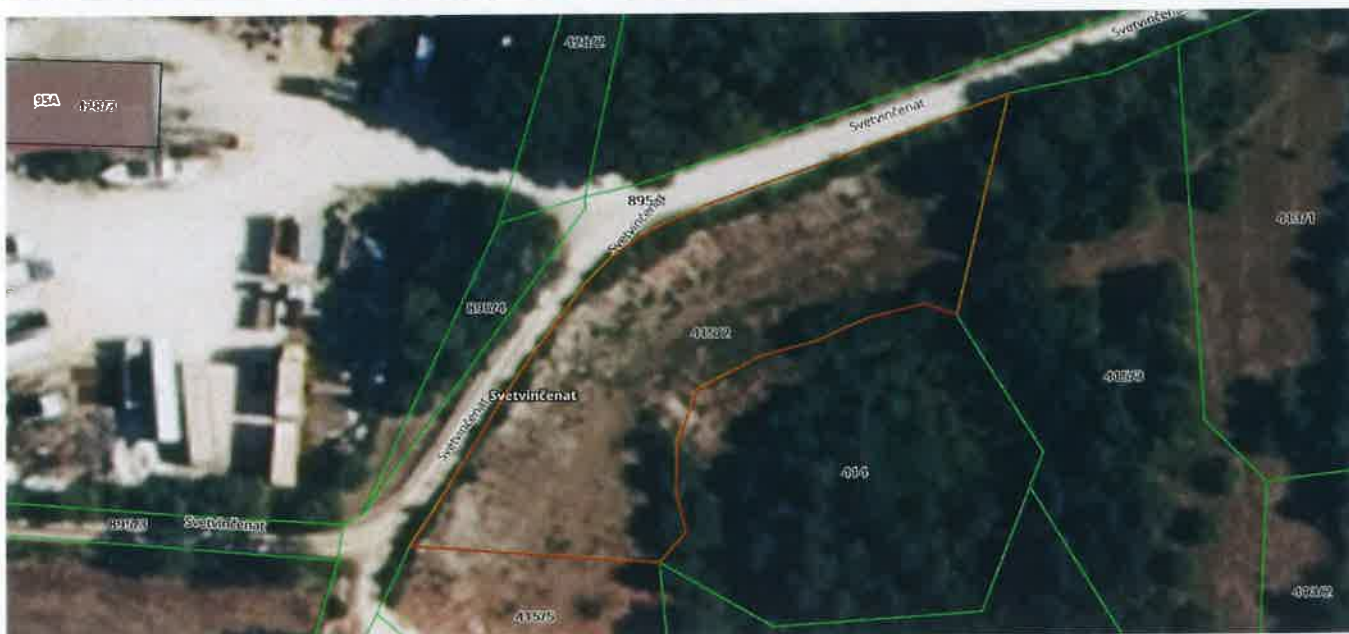
Lokacija je označena na niže priloženim snimkama iz zraka.



<https://www.google.com/maps>







<https://geoportal.dgu.hr/>

## 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnina

K.č.br. 415/2

K.o. Svetvinčenat

upisane u ZK uložak: 4949

Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Pula, upisana je kao:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	415/2	Svetvinčenat			1814	
		PAŠNJAK			1814	
		UKUPNO:			1814	

Prema vlastovnici:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ANOTELA J.D.O.O., OIB: 54922535989, STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ	

Prema tertovnici:

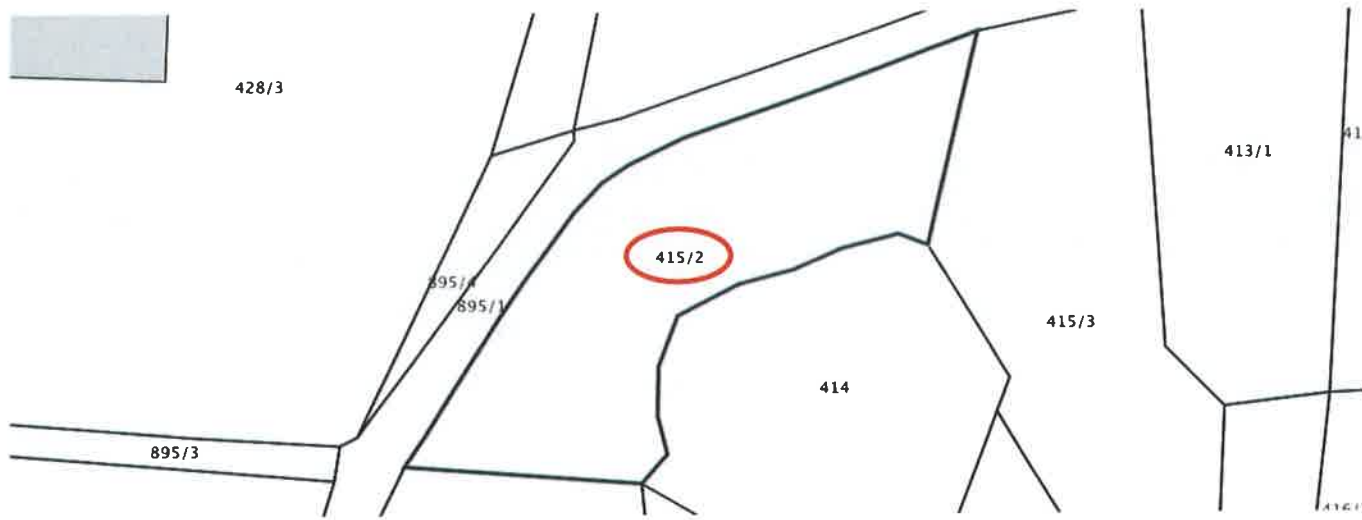
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema			

**Prema Prijepisu posjedovnog lista** Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, način uporabe:

K.č.br. 415/2

K.o. Svetvinčenat

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
		415/2	Svetvinčenat	1814	7		
			PAŠNJAK	1814			



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



### 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na snazi je:

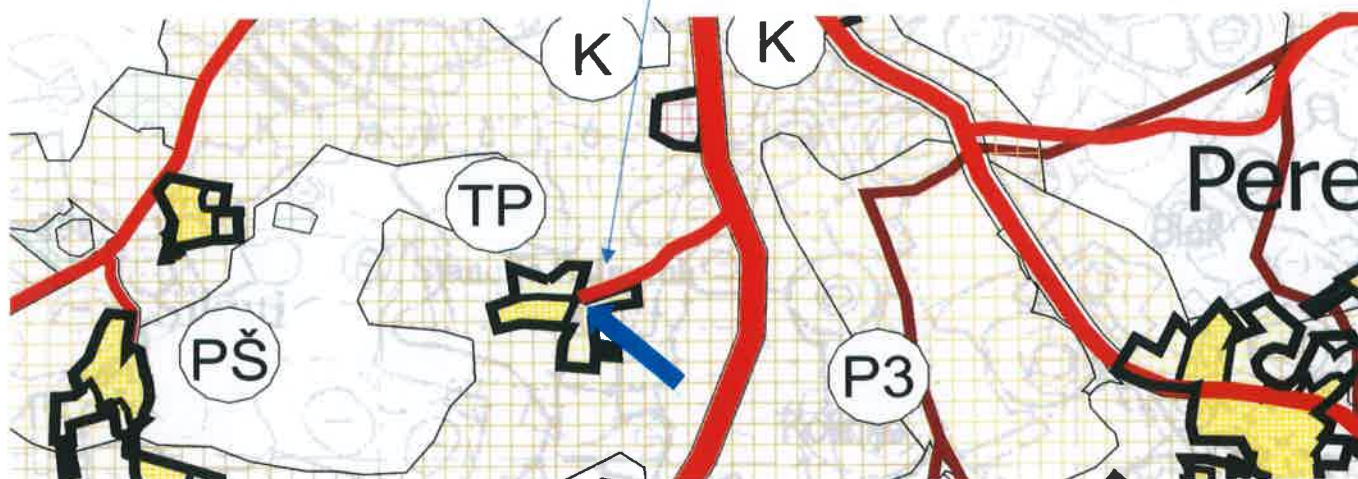
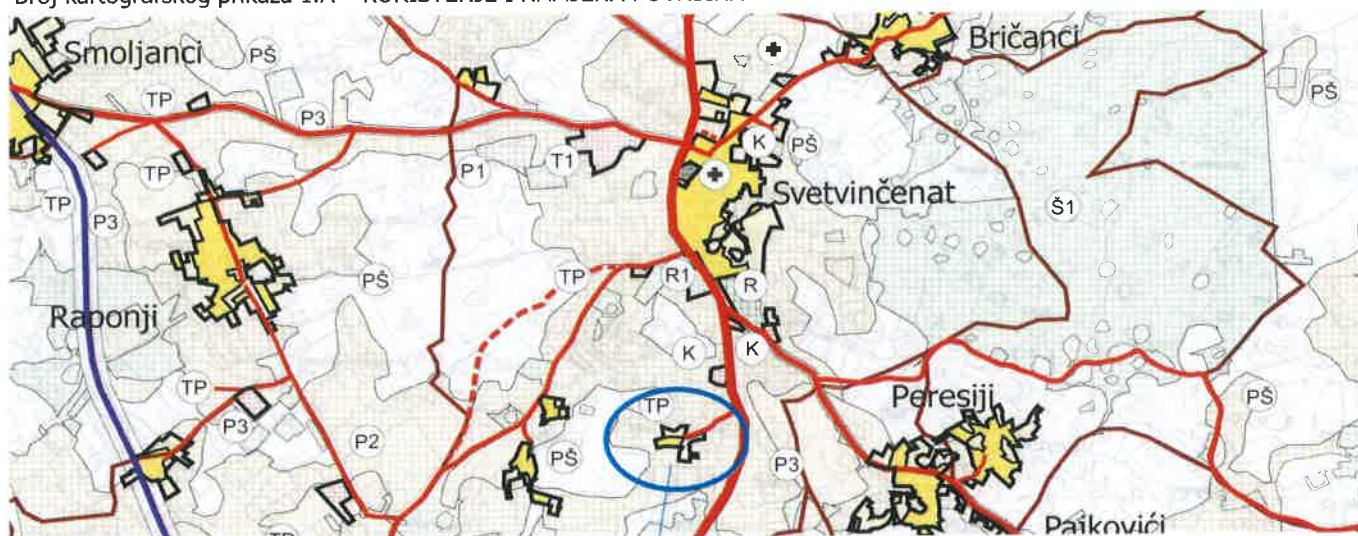
Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat - („Službene novine“ br. 3/05, 5/06, 2/11, 3/14, 4/15, 7/18, 9/21, 5/23, 09/23)

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

Procijenjivana nekretnina nalazi se UNUTAR granica građevinskog područja, neizgrađeni, uređeni dio.

Prostorni plan uređenja Općine Svetvinčenat - („Službene novine“ br. 3/05, 5/06, 2/11, 3/14, 4/15, 7/18, 9/21, 5/23, 09/23)

Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINA NASELJA



- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Broj kartografskog prikaza 4.a. – granice građevinskih područja k.o. Svetvinčenat



#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

	IZGRAĐENI DIO
	NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO

Prema odredbama PPOU Svetvinčenat:

#### 2. Uvjeti za uređenje prostora

##### Opći uvjeti građenja i uređivanja građevnih čestica

##### Članak 6.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna osnovna građevina.

Pod građevinom iz prethodnog stavka smatra se i više građevina (složena građevina), kada su funkcionalno i tehnološki povezane u jednu ekonomsku cjelinu za određenu namjenu, s izuzetkom stambenih građevina.

Na jednoj građevnoj čestici mogu se uz osnovnu građevinu graditi garaže i druge pomoćne građevine, sukladno odredbama ovog Plana.

##### Oblik i veličina građevnih čestica

##### Članak 7.

Oblik i veličina građevne čestice određuje se uzimajući u obzir namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na toj čestici planira, javnu prometnu površinu sa koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

##### Članak 8.

Veličina građevne čestice određuje se u okviru minimalnih i maksimalnih veličina građevnih čestica određenim ovim odredbama.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevinskih područja.

#### Članak 9.

Kod stambenih građevina (isključivo stambene i stambeno-poslovne) veličina građevne čestice iznosi minimalno 120 m<sup>2</sup>, a maksimalno 3.000 m<sup>2</sup>.

Izuzetno, kod interpolacije ugrađene ili poluugrađene građevine, veličina građevne čestice iznosi minimalno kao i veličina katastarske čestice, ukoliko je ista manja od 120 m<sup>2</sup>, a maksimalno 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Izgrađenost građevne čestice

#### Članak 17.

Izgrađenost građevne čestice je određena ovim Planom u skladu s posebnim propisom i primjenjuje se i kod izrade prostornih planova užih područja na području obuhvata ovog Plana.

Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se najvećim koeficijentom izgrađenosti građevne čestice (k<sub>ig</sub>) i najvećim koeficijentom iskorištenosti (k<sub>is</sub>) pri čemu kod svake građevine moraju biti zadovoljena oba parametra.

#### Članak 18.

Kod stambenih građevina (isključivo stambene i stambeno-poslovne) maksimalni koeficijent izgrađenosti (k<sub>ig</sub>) i maksimalni koeficijent iskorištenosti (k<sub>is</sub>) iznose:

- a) za slobodnostojeće građevine (k<sub>ig</sub>):
  - za čestice površine do 500 m<sup>2</sup> - do 0,5
  - za čestice površine veće od 500 do 1000 m<sup>2</sup> - do 0,4
  - za čestice površine veće od 1000 do 2000 m<sup>2</sup> - do 0,3
  - za čestice površine veće od 2000 do 3000 m<sup>2</sup> - do 0,2
- za slobodnostojeće građevine (k<sub>is</sub>):
  - za čestice površine do 500 m<sup>2</sup> - do 2,0
  - za čestice površine veće od 500 do 1000 m<sup>2</sup> - do 1,6
  - za čestice površine veće od 1000 do 2000 m<sup>2</sup> - do 1,2
  - za čestice površine veće od 2000 do 3000 m<sup>2</sup> - do 0,8
- b) za poluugrađene građevine (k<sub>ig</sub>):
  - za čestice površine do 250 m<sup>2</sup> - do 0,55
  - za čestice površine veće od 250 do 500 m<sup>2</sup> - do 0,45
  - za čestice površine iznad 500 m<sup>2</sup> - do 0,35
- za poluugrađene građevine (k<sub>is</sub>):
  - za čestice površine do 250 m<sup>2</sup> - do 2,2
  - za čestice površine veće od 250 do 500 m<sup>2</sup> - do 1,8
  - za čestice površine iznad 500 m<sup>2</sup> - do 1,4
- c) za ugrađene građevine (k<sub>ig</sub>):
  - za čestice površine do 250 m<sup>2</sup> - do 0,65
  - za čestice veće od 250 do 500 m<sup>2</sup> - do 0,5
  - za čestice površine iznad 500 m<sup>2</sup> - do 0,45
- za ugrađene građevine (k<sub>is</sub>):
  - za čestice površine do 250 m<sup>2</sup> - do 2,6
  - za čestice veće od 250 do 500 m<sup>2</sup> - do 2,0
  - za čestice površine iznad 500 m<sup>2</sup> - do 1,8

Izuzetno, kod interpolacija ugrađenih građevina na građevnim česticama manjim od 250 m<sup>2</sup>, k<sub>ig</sub> može iznositi 1,0, a k<sub>is</sub> 4,0.

Minimalna izgrađenost kod stambenih građevina (isključivo stambene i stambeno-poslovne) je površina od 60 m<sup>2</sup>.

Pomoćne građevine – bazeni tlocrtne površine do 100 m<sup>2</sup> ne uračunavaju se u izgrađenost građevne čestice.

#### Površina gradivog dijela građevne čestice

#### Članak 22.

Površina gradivog dijela građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, o namjeni građevine, o tipu izgradnje i građevnom pravcu.

#### Članak 23.

Površina gradivog dijela građevne čestice određuje se tako da je s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a na drugim stranama mora biti udaljena najmanje 3 m od granice građevne čestice za građevine s dvije nadzemne etaže, odnosno najmanje 4 m za građevine s tri nadzemne etaže ukoliko prema odredbama posebnih propisa odnosno Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03) za građevinu nije potrebno osigurati vatrogasne pristupe. Ukoliko je za građevinu propisan uvjet o osiguranju vatrogasnih pristupa minimalna širina za operativni rad vatrogasaca iznosi 5,5m.

### Visina i broj etaža građevina

#### Članak 25.

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

#### Članak 26.

Najveća dopuštena visina svih građevina, osim kuća za odmor definiranih posebnim propisom (Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16 i 69/17), Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16, 60/17 i 120/19) te Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (NN 54/16, 69/17 i 120/19) iznosi 9,0 metara. Najveća dopuštena visina kuća za odmor iznosi 7,5 m.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, u građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja Juršići, Bršići, Bankovići, Bonašini, Gilešići, Butkovići, Orlići, Dokići, Mandelići, Muškovići, St. Mićini, Paradiž, Sv. Kirin, Cirka, St. Grgur, Čipulova stancija, Klarići, Škicini, Frankina kuća, Cukrići, Cukrići 1 i Pačići najveća dopuštena visina svih građevina iznosi 7,0 m osim javnih i društvenih (škole, starački domovi i sl.) za koje iznosi 9,0 m, te vjerskih građevina (crkva) i sportsko-rekreacijskih građevina (sportska dvorana i sl.) za koje može iznositi 12,0 m.

#### Članak 27.

Kod garaža koje se grade kao zasebna građevina na građevnoj čestici stambenih građevina (isključivo stambene i stambeno-poslovne), kao i kod parkirališno-garažnih građevina za smještaj do dva osobna vozila, a koje se grade na zasebnim građevnim česticama najveća dopuštena visina građevine iznosi 2,6 m.

Visina krovne konstrukcije iznad vijenca do sljemena građevina iz stavka 1. ovog članka može iznositi najviše 1,5 m.

### Građevni pravac

#### Članak 33.

Građevni pravac određuje se na udaljenosti od maksimalno 15 m od regulacijskog pravca. Minimalna udaljenost građevnog pravca posebno se ne propisuje. Građevni pravac kod izgradnje pojedinih građevina može se odrediti i na udaljenosti većoj od 15 m od regulacijskog pravca u slijedećim slučajevima:

- ukoliko građevna čestica za izgradnju pojedinačne građevine ima takav oblik da se tlocrt građevine ne može razviti na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,
- ukoliko nepogodna konfiguracija tla ne omogućava izgradnju na udaljenosti manjoj od 15 m od regulacijskog pravca,
- ukoliko se objekt gradi u okružju postojećih građevina bilo koje namjene, a kojima je udaljenost građevnog pravca veća od 15 m od regulacijskog pravca,
- kod rekonstrukcije postojećih građevina, odnosno izgradnje zamjenske građevine,
- kod izgradnje uz javnu cestu, drugu javnu prometnu površinu i infrastrukturu drugih vrsta prometa za koje se prema posebnim propisima uvjetuju posebna rastojanja građevnog od regulacijskog pravca.

Kod građevina koje se grade kao građevine u nizu (ugrađene građevine), građevni pravac se određuje na udaljenosti minimalno 3 m, a maksimalno 15 m udaljenosti od regulacijskog pravca, s time da razlika udaljenosti između građevnih pravaca dviju susjednih građevina u nizu ne može biti veća od 3 metra.

### Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova

#### Članak 38.

Unutar uređenog i neuređenog neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja/izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja, kod stambenih građevina (isključivo stambene i stambeno-poslovne) krovništa u pravilu moraju biti dvovodna ili razvijena u više kosih krovnih ploha.

Unutar uređenog i neuređenog neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja/izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja, krovnište stambenih građevina (isključivo stambene i stambeno-poslovne), a u pravilu i ostalih, mora imati pokrov od kanalicama ili sličnog materijala, te nagib krovnih ploha mora biti između 18 i 24 stupnja, s poželjnim nagibom tijela krovnih ploha prema građevinskoj liniji.

Izuzetno, unutar uređenog i neuređenog neizgrađenog dijela građevinskih područja naselja/izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja, se dozvoljava izvedba ravnog krova, kupolastih, paraboličnih ili sličnih vitopernih krovova, terasa, sustava solarnih čelija i sl., a

dopuštena je i izvedba zelenog krova. Izuzeci se odnose na područja predviđena za izgradnju u kojima izvedba krovišta drugačijeg od onog opisanog u stavcima 1. i 2. ovog članka neće utjecati na siluetu postojećih (povijesnih) dijelova naselja.

## 6. OPIS NEKRETNOSTI

### 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnost nepravilnog je oblika, površine 1.814 m<sup>2</sup>, maksimalnih dimenzija cca 95m × 29m. Teren je ravne konfiguracije sa blagim padom prema jugoistoku. Sa sjeverozapadne međe, koja je ujedno i najduža međa, graniči sa javnoprometnom površinom - makadam. Na međi je izveden suhozid obrastao vegetacijom. Na južnoj međi izveden je ogradni zid susjedne građevne čestice. Ostale međe su obrasle vegetacijom. Pristup na nekretnost nije definiran.

Nekretnost je djelomično održavana. Na dan očevida nekretnost je obrasla visokom travom a na međama, osim na južnoj, visoko je i nisko raslinje.













## 6.2. Opremljenost (pristup nekretnini, infrastruktura)

Pristup:



Predmetna nekretnina sa sjeverozapadne strane graniči sa makadamskim putem (označeno žuto) kojeg čini k.č.br. 895/1 k.o. Svetvinčenat - LOKALNA CESTA u vlasništvu RH.

Infrastruktura:



Na užem području izgrađena je NN mreža. Vodovodna i odvodna infrastruktura u sustavu katastra infrastrukture nije evidentirana. Javno prometna površina nije asfaltirana, nije izvedena javna rasvjeta.

## 6.3. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema uočenih izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

### 7.1. Gospodarsko stanje u RH

odaci za početak 2025., razdoblje prije nego što je u travnju započela eskalacija carinskog rata, koja bi mogla imati znatne negativne učinke na gospodarska kretanja u europodručju, upućuju na nastavak razmjerno blagog rasta gospodarske aktivnosti (Slika 1.). Obujam industrijske proizvodnje, prema sezonski i kalendarski prilagođenim podacima, u siječnju je u europodručju porastao za 0,6% u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. Oporavak aktivnosti nastavljen je i u građevinarstvu, pa je tako obujam građevinskih radova u siječnju bio veći za 0,8% u odnosu na prethodno tromjesečje.

Ukupna inflacija u europodručju u ožujku se, prema prvoj procjeni, nastavila blago usporavati (na 2,2% s 2,3% u veljači). To je ponajviše bilo rezultat daljnjeg smanjivanja inflacije cijena usluga (na 3,4% s 3,7% u veljači), u uvjetima postupnog usporavanja rasta plaća, koje smanjuje inflatorne pritiske osobito u sektorima usluga koje su radno intenzivne.

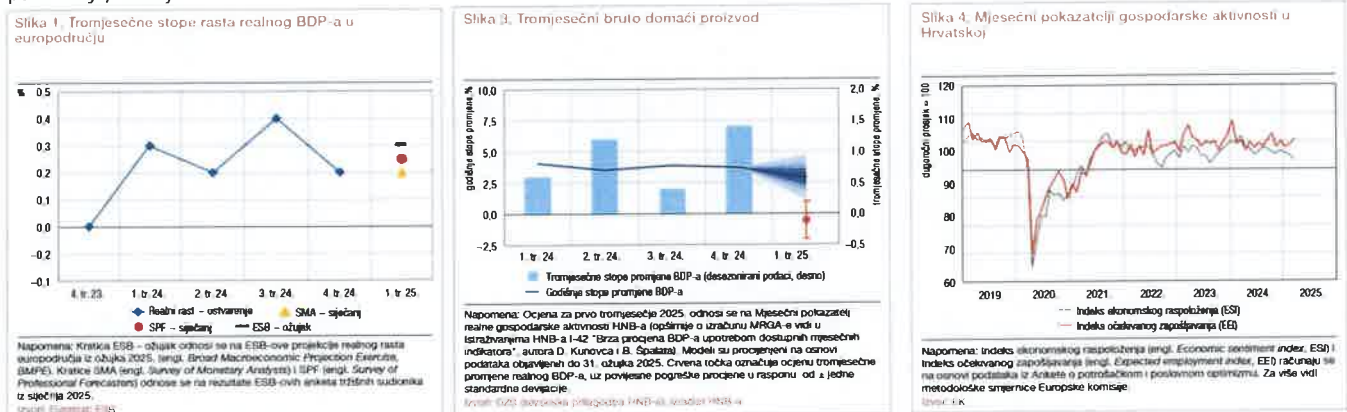
Gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj prema mjesečnim podacima za prvo tromjesečje 2025. stagnirala na razini iz prethodnog tromjesečja, zbog čega bi se godišnja stopa rasta realnog BDP-a mogla smanjiti. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a realni BDP Hrvatske u prvom bi tromjesečju mogao stagnirati na tromjesečnoj razini nakon pet uzastopnih razdoblja rasta, dok bi se na godišnjoj razini rast mogao usporiti na oko 3,0%, s 3,7% koliko je iznosio u četvrtom tromjesečju (Slika 3.).

Tako se realni promet trgovine na malo u veljači smanjio za 0,9% u odnosu na siječanj, odnosno u siječnju i veljači za 1,2% u odnosu na prethodno tromjesečje. Takva su kretanja uglavnom pod utjecajem bojkota maloprodajnih trgovačkih lanaca, čiji je najizraženiji učinak zabilježen krajem siječnja i u prvoj polovini veljače. Nadalje, obujam industrijske proizvodnje u veljači smanjio se za 0,4% na mjesečnoj razini, dok se u siječnju i veljači smanjio za 1,0% u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. godine.

Pritom je pad industrijske proizvodnje u odnosu na prethodno tromjesečje bio razmjerno široko rasprostranjen, osim u kategorijama proizvodnje energije i opskrbe plinom, parom i klimatizacijom. S druge strane, obujam građevinskih radova u siječnju porastao je za 1,9% u odnosu na prosinac, a 2,2% u odnosu na posljednje tromjesečje 2024., čemu je snažnije pridonijelo povećanje obujma građevinskih radova na ostalim građevinama. Povoljna kretanja u turističkom sektoru s kraja prethodne godine nastavila su se i u prva dva mjeseca 2025., s rastom dolazaka od 4% i noćenja od 3% na godišnjoj razini.

Razine su potrošačkog i poslovnog optimizma u Hrvatskoj i nakon slabljenja u prvom tromjesečju 2025. relativno visoke. Zabilježeni pad poslovnog optimizma, najizraženiji u trgovini i uslužnim djelatnostima, djelomice odražava i početnu neizvjesnost povezanu s međunarodnim trgovinskim odnosima, prije same eskalacije carinskog rata u travnju. Blagi pad zabilježen je u industriji, dok je u građevini zabilježena stagnacija. U skladu s time i indeks ekonomskog raspoloženja znatno se smanjio u prvom tromjesečju, no unatoč tome svi pokazatelji i dalje ostaju iznad svojega dugoročnog prosjeka. U skladu s relativno snažnim optimizmom poduzeća u većini djelatnosti i dalje planiraju znatno novo zapošljavanje (Slika 4.). Indeks pouzdanja potrošača nakon dva mjeseca pada u ožujku se vratio na razine s kraja prošle godine.

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, travanj 2025., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>)



## 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Općine Svetvinčenat, naselje Svetvinčenat, St. Salomon

Na području Općine Svetvinčenat nalazi se veći broj kuća za odmor te i dalje postoji interes za kupnjom građevinskog zemljišta za izgradnju kuća za odmor i za stalno stanovanje. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da na okolnom području postoji veća površina neizgrađenog zemljišta namijenjena za proširenje naselja.

Prema podacima sa e-nekretnina evidentirane su kupoprodaje nekretnina - građevinskog zemljišta.

## 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata 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 objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

### Metoda izračun indeksa



Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (time-dummy) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (rolling window time-dummy) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

(izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/29208>)

## INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,85
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50

<https://podaci.dzs.hr/media/msi-cijene>

## 8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

### 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivanih nekretnina, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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 K.č.br. 415/2  
K.o. Svetvinčenat

odabrana je **POREDBENA metoda**.

#### poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta.

Nekretnine koje su predmet procjene uspoređuju se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

- a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi izvan granica građevinskog područja, unutar namjene PŠ.
- b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih kupoprodajnih cijena odgovarajućih nekretnina.

Podaci o cijenama zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz baze <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

## 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – neizgrađeni, uređeni dio.

Zemljište se nalazi na području koje je djelomično opremljeno komunalnom infrastrukturom, međutim zbog relativno male udaljenosti od državne ceste i naselja Svetvinčenat u kojem su smješteni najosnovniji sadržaji te mirne lokacije istu smatram traženom.

Zemljište koje se procjenjuje nepravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 1.814 m<sup>2</sup>.

Zemljište ima pristup na javno prometnu površinu a svojim oblikom i površinom čini građevnu česticu te se procjenjuje kao **zemljište I kategorije**.

### 8.2.2. Poredbene nekretnine

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina. Uvidom je utvrđeno da na okolnom području postoje evidentirane kupoprodaje građevinskog zemljišta.

POREDBENA NEKRETNINA 1 nalazi se na udaljenosti od cca 600m od predmetne nekretnine, u naselju Šikuti. Zemljište je I kategorije, čini građevnu česticu. Kis iznosi 0,9.

POREDBENA NEKRETNINA 2 nalazi se na udaljenosti od cca 1350m od predmetne nekretnine, u naselju Peresiji. Zemljište je I kategorije, čini građevnu česticu. Kis iznosi 0,9.

POREDBENA NEKRETNINA 3 nalazi se na udaljenosti od cca 1200m od predmetne nekretnine, u naselju Peresiji. Zemljište je I kategorije. Katastarske čestice koje čine poredbenu nekretninu čine građevnu česticu. Kis iznosi 0,9.

POREDBA 1 - ID ZKC	2093346	POREDBA 2 - ID ZKC	1731588	POREDBA 3 - ID ZKC	2103969
Građevinsko zemljište		Građevinsko zemljište		Građevinsko zemljište	
k.č.br. 456/11 i 456/1		k.č.br. 1608		k.č.br. 1602/4, 1601/2, 1601/3	
k.o. Svetvinčenat		k.o. Bokordići		k.o. Bokordići	
Površina (m <sup>2</sup> ): 1.380		Površina (m <sup>2</sup> ): 1.068		Površina (m <sup>2</sup> ): 1.627	
Kupoprodajni		Kupoprodajni		Kupoprodajni	
ugovor od: 28.12.2021		ugovor od: 3.12.2021		ugovor od: 19.4.2023	
Cijena (€): 43.500,00		Cijena (€): 28.993,65		Cijena (€): 72.000,00	
Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 31,52		Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 27,15		Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 44,25	

#### Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2093346
Datum pregleda	24.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4655135
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2024
Površina u prometu	1.380,00
Vrijednost nekretnine (KN)	326.751,77
Vrijednost nekretnine (EUR)	43.500,00
Datum ugovora	28.12.2021



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1731588
Datum pregleda	24.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4808811
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2022
Površina u prometu	1.068,00
Vrijednost nekretnine (KN)	218.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	28.993,65
Datum ugovora	03.12.2021



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2103969
Datum pregleda	24.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5268066
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.04.2024
Površina u prometu	1.627,00
Vrijednost nekretnine (KN)	542.484,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	72.000,00
Datum ugovora	19.04.2023



### 8.2.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad / Općina	Općina Svetvinčenat	Općina Svetvinčenat	Općina Svetvinčenat	Općina Svetvinčenat
Lokacija / Naselje	St. Salomon	Šikuti	Peresiji	Peresiji
Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	Zaključak	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		28.12.2021	3.12.2021	19.4.2023
<b>prodajna / tražena cijena (€)</b>		43.500,00	28.993,65	72.000,00
Površina m²	1.814	1.380,00	1.068,00	1.627,00
Cijena €/m²		31,52	27,15	44,25
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	195,50	142,51	142,51	170,86
Vremensko usklađenje		1,37	1,37	1,14
Korigirana vrijednost po m²		43,18	37,20	50,45
<b>Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku</b>	I	I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²		43,18	37,20	50,45

Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno				
Prilogu 11. Pravilnika	0,90	0,90	0,90	0,90
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		43,18	37,20	50,45
Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup>	43,61	43,18	37,20	50,45
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m <sup>2</sup> )	43,61			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		0,43	6,41	-6,84
Odstupanje od prosjeka (%)		0,99	14,7	-15,68
Kvadrat odstupanja		0,1849	41,0881	46,7856
σ (standardno odstupanje)	5,4178	12,42%	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	10,8356	24,84%	zadovoljava	zadovoljava

**Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 43,61 €/m<sup>2</sup>**

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti. Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

## 9. ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U postupku procjene utvrđena je vrijednost zemljišta za **I kategoriju**.

$$J_c = 1 \times 43,61 \text{ €/m}^2 = \mathbf{43,61 \text{ €/m}^2}$$

**Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine:**

**k.č.br. 415/2**

**K.o. Svetvinčenat**

površine 1.814 m<sup>2</sup> na adresi Općina Svetvinčenat, istočno od Svetvinčenat 95 i 95A, St. Salomon  
iznosi:

površina (m <sup>2</sup> )	jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
<b>1.814</b>	<b>43,61</b>	<b>1</b>	<b>79.108,54</b>
<b>ukupno:</b>			<b>79.108,54</b>

**ZAOKRUŽENO: 79.100,00 €**

*Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza koji regulira vrijednost nekretnine.*

*Utrživost nekretnine: 3-6 mjeseci.*

## 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina*

KARLA  
BOŽAC

Digitally signed by  
KARLA BOŽAC  
Date: 2025.04.24  
15:40:43 +02'00'

## 11. PRILOZI

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvatci iz zemljišne knjige, katastar i posjedovni list sastavni su dio ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je i potpisan u elektronskom obliku. Naručitelju je dostavljen u elektronskom obliku.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina*

KARLA  
BOŽAC

Digitally signed by  
KARLA BOŽAC  
Date: 2025.04.24  
15:41:15 +02'00'

Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

KARLA  
BOŽAC

Digitally signed by  
KARLA BOŽAC  
Date: 2025.04.24  
15:40:59 +02'00'



11.1. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 24.04.2025. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324302, SVETVINČENAT

Broj ZK uložka: 4949

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4420/2025  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	415/2	Svetvinčenat			1814	
		PAŠNJAK			1814	
		UKUPNO:			1814	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ANOTELA J.D.O.O., OIB: 54922535989, STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2025.

## 11.2. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



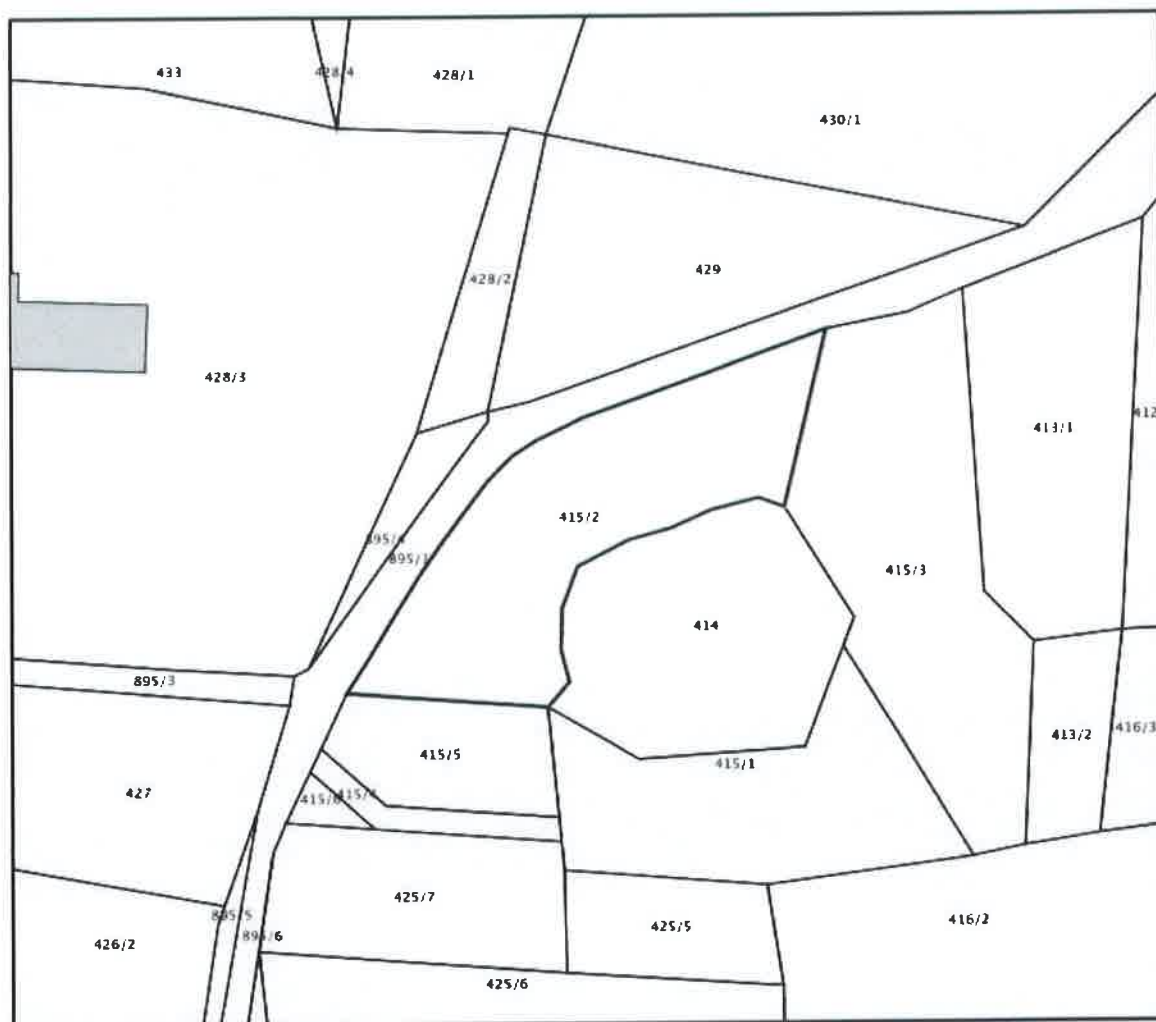
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

Stanje na dan: 24.04.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. SVETVINČENAT  
k.č.br.: 415/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1





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

Stanje na dan: 24.04.2025. 10:08

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETVINČENAT (Mbr. 324302)  
Posjedovni list: 829

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ANOTELA J.D.O.O., STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	54922535989

### 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
		415/2	Svetvinčenat	1814	7		
			PAŠNJAK	1814			
Ukupna površina katastarskih čestica				1814			

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