

V.I.K. ing d.o.o.

Poreč, Pazinska 23 c

Dražen Sumić dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Milanezi, Općina Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan**

Naručitelj: **Kozanli property d.o.o. u stečaju, Vukovarska 19, Poreč**

Svrha: **Namjera prodaje**

Vrijednost nekretnine: 55.630,23 €

Izradio:

Dražen Sumić dipl.ing.građ.

U Poreču, 12.08.2024. godine



NARUČITELJ: Kozanli property d.o.o. u stečaju, Vukovarska 19, Poreč
VLASNIK: Kozanli property d.o.o. u stečaju, Vukovarska 19, Poreč
IZVRŠITELJ: V.I.K.ing d.o.o., Poreč

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina Građevinsko zemljište

Adresa: Milanezi, Općina Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan
Zemljišnoknjižni uložak: 2520
Zemljišnoknjižna čestica: 2315/7
ZK Katastarska općina: Višnjan
Općinski sud u Pazin, zk odjel Poreč
Katastarska čestica: 2520
Katastarska općina: Višnjan
Namjena: Građevinsko zemljište
Datum pregleda nekretnine: 08.08.2024.
Svrha procjenjivanja: Namjera prodaje
Pretpostavka procjenjivanja:

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Građevinsko zemljište
na lokaciji: Milanezi, Općina Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan

iznosi :

55.630,23 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez.



Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-9/09
Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I DRAŽEN SUMIĆ, OIB: 13790784257, od oca Dušana, rođen 3. ožujka 1963., diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Pazinska 23c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Dražen Sumić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Dražen Sumić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda
Iztok Krbec

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena/javno dostupne ponude usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Na zahtjev Kozanli property d.o.o. u stečaju, Vukovarska 19, Poreč izrađena je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u u naselju Milanezi u sklopu lokalne samouprave Općine Višnjan, u sjevernom dijelu, a radi potreba naručitelja. Nalazi na komunalno uređenom području. Komunalna infrastruktura je u blizini čestice. Mogućnost izgradnje stambenog objekta

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

ISKAZ PREDMETNIH PARCELA - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

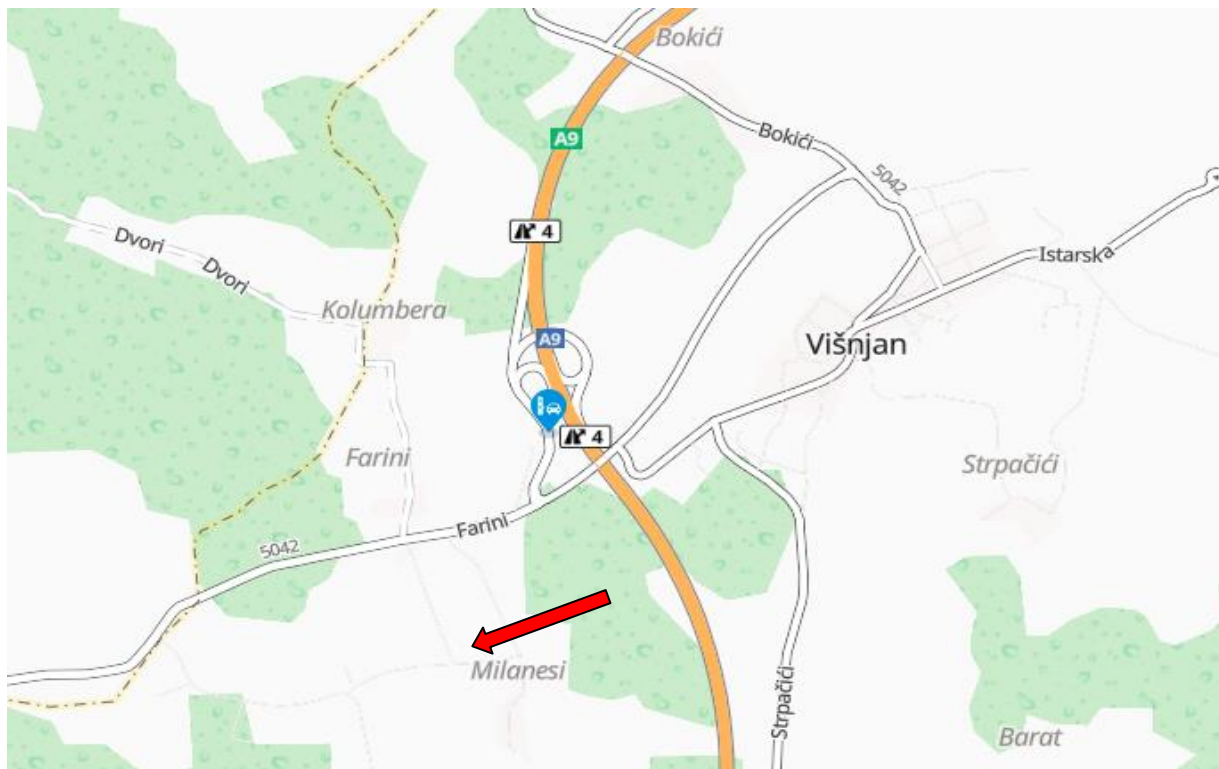
z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
2520	Višnjan	2315/7	2315/7	pašnjak	530,00	530,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					530,00	530,00

Vlasnik: Kozanli property d.o.o. u stečaju, Vukovarska 19, Poreč

Teret: Prema e-ulošku, od dana 10.08.2024. - imama

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u sjevernom dijelu naselja Milanezi. Novoformirani dio naselja. Okolne čestice neizgrađena zemljišta i obiteljske kuće. Komunalna infrastruktura u blizini.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 08.08.2024.
Datum kakvoće: 08.08.2024.
Datum vrednovanja: 12.08.2024.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Preslik iz katastarskog plana
3. Prostorno planska dokumentacija

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

● Propisi o vlasništvu

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)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

● Pravilnik o energ. pregledu zgrade i energ. certificiranju (NN 79/14, 48/2014, 133/15)

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)

● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Napomena:

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-katastarski plan, e- prostorni plan , Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je nekretnina, građevinsko zemljište, koja se nalazi u naselju Milanezi. Čestica udovoljava urbanističke uvjete prema PPU Općine Višnjan. Ne postoji obaveza izrada prostornog plana nižeg reda.

Mogućnost izgradnje podruma, prizemlja, kata

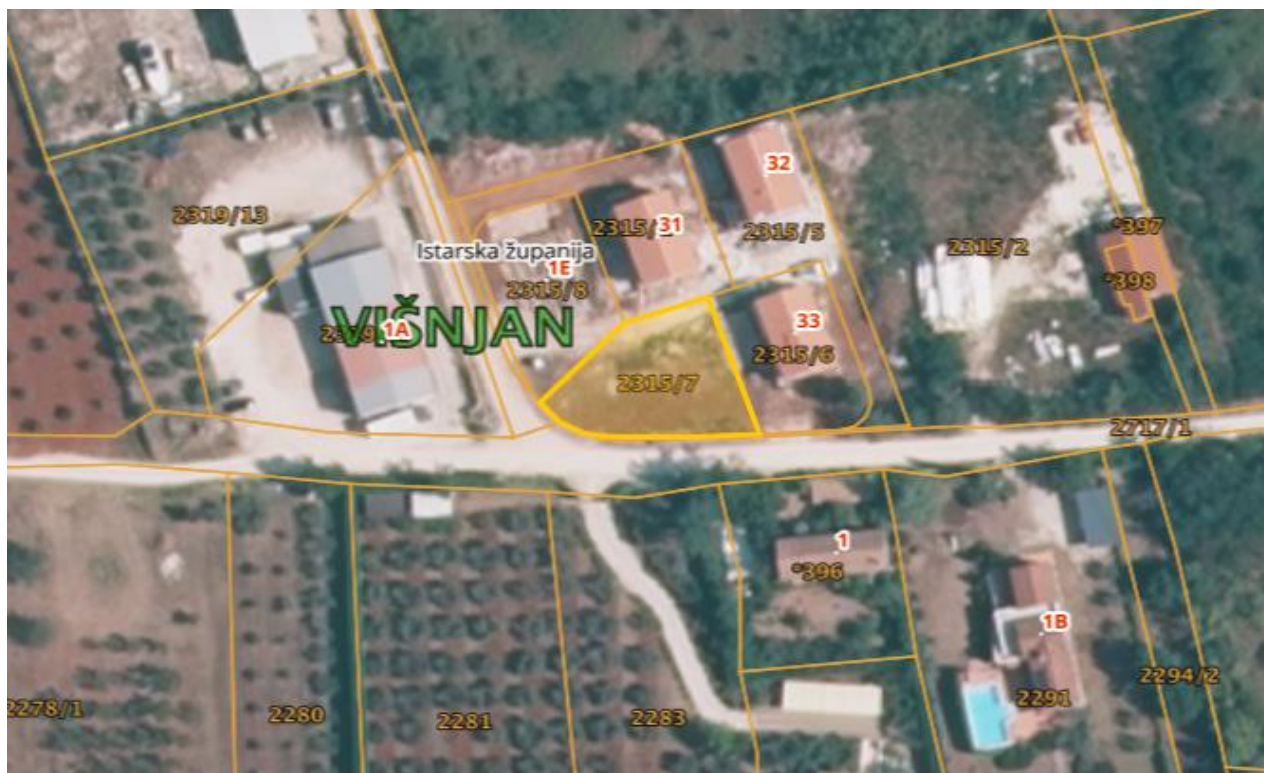
U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:		DA
Vodovod priključak	mogućnost priključka	ne
Kanalizacija priključak	mogućnost priključka	ne
Elektroopskrba priključak	mogućnost priključka	ne
Plin priključak:		ne
DTK priključak:	mogućnost priključka	ne

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: 1. kategorija

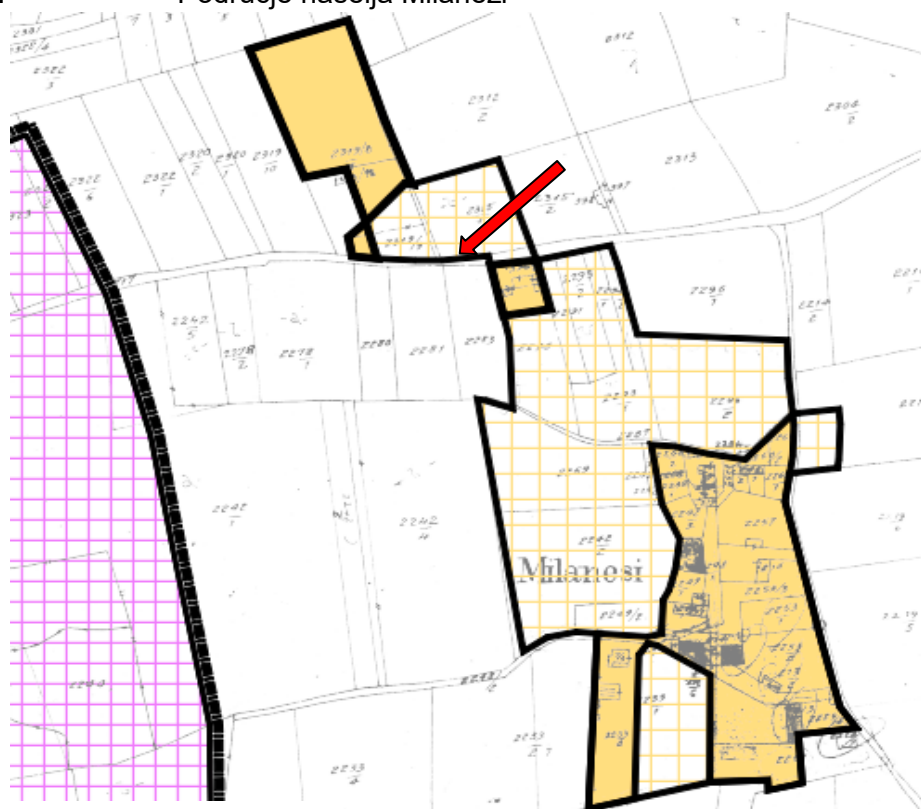
Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta, te spremnosti za gradnju.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



Važeći prostorni plan:
Izvod iz prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Općine Višnjan
Područje naselja Milanezi



GRAĐEVINSKO PODRUČJE

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA TURISTIČKU NAMJENU - IZGRAĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA TURISTIČKU NAMJENU - NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA GOSPODARSKU NAMJENU - NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
	GROBLJE

Županija:	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina:	OPĆINA VIŠNJAN
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VIŠNJAN PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE I GRAFIČKOG DIJELA PROSTORNOG PLANA "Službeni glasnik Grada Poreča", br.6A/02, "Službeni glasnik Općine Višnjan", br.2/07, 2/14, 1/16
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
Broj kartografskog prikaza:	4a - 1.3.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Objava pročišćenog teksta odredbi za provođenje (službeni glasnik):	Službeni glasnik Općine Višnjan 2/16
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni grafički dio prostornog plana:	Urbis d.o.o. Pula
Pečat pravne osobe koja je izradila pročišćeni grafički dio prostornog plana:	Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Elvis Grgorić, dipl.ing.stroj.
Broj elab:	7001/16

6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). ZK izvadak iz zemljišne knjige od 10.08.2024. godine.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
2520	Višnjan	2315/7	2315/7	pašnjak	530,00	530,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					530,00	530,00



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Hrvatsko gospodarstvo se u 2014. g. smanjilo šestu uzastopnu godinu, a ekonomski izgledi i dalje su loši iako se u 2015. očekivao izlazak iz recesije.

Pad gospodarstva usporen je tijekom 2014. čime je ukupan pad BDBa iznosio -0,5%.

Predviđa se da će rast u 2015. iznositi tek nešto više od nule, a u 2016. trebao bi blago porasti na 1%. S obzirom na te okolnosti ne očekuje se znatan pad stope nezaposlenosti, koja trenutačno iznosi 17%. Unutrašnja potražnja trebala bi progresivno početi pozitivno pridonositi rastu pod utjecajem ulaganja potaknutih financiranjem iz europskih fondova, dok bi izvozni rezultati i dalje trebali biti dobri s obzirom na nastavak oporavka u EU.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 06.2015.g.)

7.2. Tržište nekretnina na područje RH

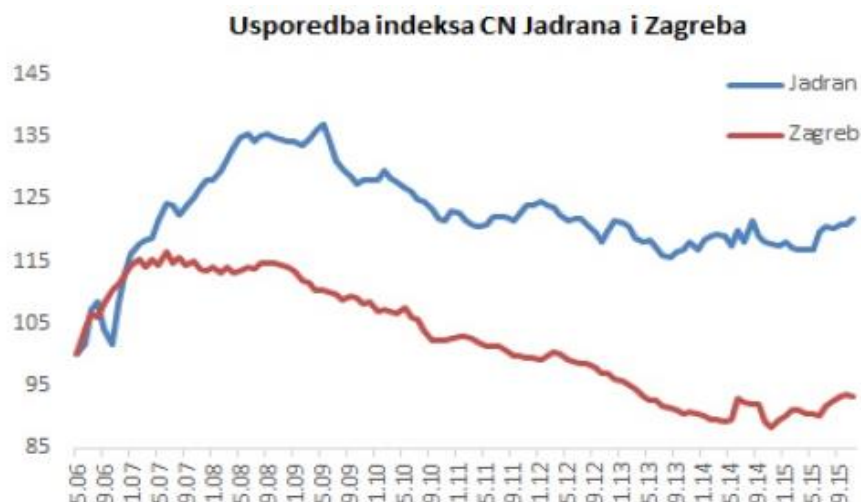
0,98905

Prema Indexu cijena nekretnina, podacima portala za nekretnine Centar Nekretnina.net, za drugo tromjesečje 2018.g., tražene cijene nekretnina na kvartalnoj razini padaju za 0,99%, dok su na godišnjoj razini u rastu od 2,61%.



U 2006. godini cijene nekretnina na Jadranu, uz povremena kolebanja, prate rast cijena nekretnina u Zagrebu. Međutim, već početkom 2007. godine cijene nekretnina na Jadranu pokazuju brži rast u odnosu na one u Zagrebu. Sredinom 2008. cijene i na Jadranu i u Zagrebu su se ustabilile, i njihova razlika se više ne povećava.

Od 2011. godine razlika u indeksima se ponovno povećava i od onda se razlika nije ustabilila, iako općenito kretanja cijena nekretnina u Zagrebu prate cijene nekretnina na Jadranu. Ovaj mjesec tražene cijene nekretnina i na Jadranu i u Zagrebu rastu u odnosu na prethodni mjesec. Dolaskom krize tražene cijene i na Jadranu i u Zagrebu su u padu sve do jeseni 2014. kada počinje njihov rast. Općenito kretanja cijena nekretnina u Zagrebu prate cijene nekretnina na Jadranu.



Kategorija nekretnine	Prosječna cijena u studenom 2015.	Prosječna cijena u studenom 2014.	Prosječna cijena u listopadu 2015.	Mjesečna promjena u postocima	Godišnja promjena u postocima
Stanovi Zagreb	1.606	1.549	1.604	▲ 0,11	▲ 3,69
Kuće Zagreb	1.181	1.039	1.200	▼ -1,58	▲ 13,64
Apartmani Jadran	2.031	2.020	2.011	▲ 1,00	▲ 0,54
Stanovi Jadran	1.654	1.585	1.651	▲ 0,20	▲ 4,38
Kuće Jadran	1.633	1.538	1.614	▲ 1,15	▲ 6,16

Tablica pokazuje prosječne cijene stanova, kuća i apartmana u Zagrebu i na Jadranu te njihove promjene na mjesečnoj i godišnjoj razini.

Na godišnjoj razini cijene nekretnina na Jadranu narasle su za 3,6%. Na mjesečnoj razini, u odnosu na listopad cijene su više za 0,8%.

Tražena cijena kuća na Jadranu, u studenom je iznosila 1.633 eura/m² što je 1,1% više od prethodnog mjeseca, a 6,2% više u odnosu na studeni 2014.

Prosječna cijena kvadrata apartmana na Jadranu u odnosu na listopad viša je za 1,0%, dok je na godišnjoj razini viša za 0,5% i iznosi 2.031 euro/m².

Osim u Dubrovačko-neretvanskoj, gdje su cijene nekretnina očekivano najviše te Splitsko-dalmatinskoj županiji, tražene cijene apartmana više su od 2.000 eura i u Primorsko-goranskoj županiji. Prosječna cijena kvadrata vikendice u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u studenom je iznosila 2.632 eura/m², u Splitsko-dalmatinskoj županiji 2.354 eura/m², dok je u Primorsko-goranskoj županiji prosječna tražena cijena apartmana u studenom iznosila 2.189 eura/m².

S druge strane, **najpovoljnije nekretnine za odmor su vikendice u Ličko-senjskoj županiji** s cijenom od 1.561 euro/m² te Istarskoj županiji s 1.712 eura/m².

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - ID PN 5079471

Farini

Datum ugovora:	02.03.2023.	ICSN: 166,65
K.o.:	Višnjan	
Površina:	903 m ²	
Cijena:	75.852,00 €	
Cijena po m ² :	84,00 €	
Namjena zemljišta prema prostornom planu:		S - stambena namjena
Koeficijent izgrađenosti prema prostornom planu:		0,30

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 4559635

Milanezi

Datum ugovora:	11.06.2021.	ICSN: 134,34
K.o.:	Višnjan	
Površina:	614 m ²	
Cijena:	50.000,00 €	
Cijena po m ² :	81,43 €	
Namjena zemljišta prema prostornom planu:		S - stambena namjena
Koeficijent izgrađenosti prema prostornom planu:		0,30

Usporedba 3 ID PN 4939502

Milanezi

Datum ugovora:	06.09.2022.	ICSN: 155,80
K.o.:	Višnjan	
Površina:	1.040 m ²	
Cijena:	101.267,50 €	
Cijena po m ² :	97,37 €	
Namjena zemljišta prema prostornom planu:		S - stambena namjena
Koeficijent izgrađenosti prema prostornom planu:		0,30

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 181,47

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.


9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Farini	75.852,00	166,65	181,47	1,0889	82.597,43	91,47
Milanezi	50.000,00	134,34	181,47	1,3508	67.541,31	110,00
Milanezi	101.267,50	155,80	181,47	1,1648	117.952,59	113,42

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

9.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Linearno odstupanje u Ki
Farini	0,90	0,90	1,00
Milanezi	0,90	0,90	1,00
Milanezi	0,90	0,90	1,00

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Milanezi, Općina Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan	<i>Procjenjivana nekretnina</i> Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan	<i>Usporedba 1</i> Farini	<i>Usporedba 2</i> Milanezi	<i>Usporedba 3</i> Milanezi
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	82.597,43	67.541,31	117.952,59
Površina zemljišta	530,00	903,00	614,00	1.040,00
Cijena po metru kvadratnom	104,96	91,47	110,00	113,42
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Veličina zemljišta	530,00	903,00	614,00	1.040,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Oblik zemljišta	doobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Konfiguracija	ravan teren	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Gradivost - Koeficijenti iskoristivosti	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Prilagodba Usporedivo i Procjenjivano zemljište	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Cestovni pristup	doobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Komunalna infrastruktura	dostupna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Ostalo (poboljšice....)građevinska dozvola	ima	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	104,96	91,47	110,00	113,42
Indikator vrijednosti po m²	104,96	91,47	110,00	113,42

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		13,49	-5,04	-8,45
Odstupanje od prosjeka u postotku:		13%	5%	8%
Kvadrat odstupanja:		182,05	25,40	71,46
Standardno odstupanje:	9,64	9%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	19,28	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

55.630,23 €

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

1. Projektna dokumentacija, geodeta, takse i dr.	0,00 €
2. Komunalni i vodni doprinosi	0,00 €
3. Izvedeni radovi	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:	55.630,23 €
--------------------------------------	--------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m2:	530
Vrsta:	S
Mjera:	0,3
Kategorija:	1
Lokacija:	Milanezi, Općina Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan
Dan vrednovanja: 12.08.2024..	

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Milanezi, Općina Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan

ZK kat.č.: 2315/7

ZK k.o.: Višnjan

z.k.ul.: 2520

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna vrijednosti iznosi:

55.630,23 €

104,96 €/m² Pz

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)



U Poreču, 12.08.2024. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Dražen Sumić dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



U Poreču, 12.08.2024. godine

12. Prilozi



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Izdanje na dan: 10.08.2024. 14:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIŠNJAN (Mbr. 323802)

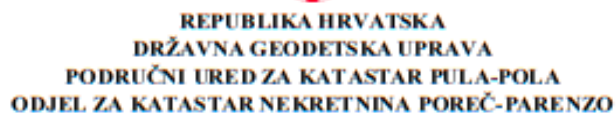
Posjedovni list: 1762

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BERGER ETIENNE, MIHATOVIĆI 45, MIHATOVIĆI, HRVATSKA (VLASNIK)	30113516250

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2315/1	MILANEZI PAŠNJAK	575 575	05		
		2315/6	MILANEZI PAŠNJAK	503 503	05		
		2315/7	MILANEZI PAŠNJAK	530 530	05		
		2315/8	MILANEZI PAŠNJAK	510 510	05		
		2315/9	MILANEZI PAŠNJAK	48 48	05		
		2315/10	MILANEZI PAŠNJAK	22 22	05		
Ukupna površina katastarskih čestica				2188			

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



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VIŠNJAN
k.č.br.: 2315/7

Stanje na dan: 10.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 10.08.2024. 14:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323802, VIŠNJAN

Broj ZK uložka: 2520

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9093/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2315/7	MILANEZI			530	
		PAŠNJAK			530	
		UKUPNO:			530	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KOZANLI PROPERTY D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02911110788, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)		
1.6	Zaprimljeno 09.05.2024.g. pod brojem Z-9093/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. ST-166/2024-14 (PRIJE ST-416/2023) 09.05.2024, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 02.08.2023.g. pod brojem Z-14085/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE ODREĐIVANJEM PRIVREMENE MJERE ZABRANE OTUĐENJA ILI OPTEREĆENJA NEKRETNINE, ZAPRIMLJEN KOD TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POD POSLOVNIM BROJEM 4 R1-44/2023 01.08.2023, osiguranja određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja, na nekretnini oznake kčbr. 2315/7.		vezano uz B 1 (1.2)
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 02.08.2023.g. pod brojem Z-14145/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE ODREĐIVANJEM PRIVREMENE MJERE ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEKRETNINE, ZAPRIMLJEN KOD TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POD POSLOVNIM BROJEM 6 R1-46/2023 02.08.2023, osiguranja određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja, na kčbr. 2315/7.		vezano uz B 1 (1.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 323802, VIŠNJAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2520C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 02.08.2023.g. pod brojem Z-14146/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, OBAVJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA, TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, OD 02.08.2023, PRIJEDLOG 02.08.2023, i odredbe čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19, 128/2022), - zabilježuje se, pokretanje postupka za osiguranje novčane tražbine, koji se vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, povodom prijedloga za osiguranje predlagatelja Ferienhaus Milanezi d. o.o., OIB: 26330303648, Vukovarska 19, Poreč-Parenzo, 52440 Poreč (Parenzo) zastupan po punomoćniku Petrović Adriana i protustranke Kozanli Property d.o.o., OIB: 02911110788, Vukovarska 19, Poreč – Parenzo, 52440 Poreč (Parenzo), radi određivanja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.		vezano uz B 1 (1.2)
5. Na suvlasnički dio: 1			
5.1	Zaprimljeno 02.08.2023.g. pod brojem Z-14147/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAZBINE ODREĐIVANJEM PRIVREMENE MJERE ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEKRETNINE, ZAPRIMLJEN KOD TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POD POSLOVNIM BROJEM 9 R1-48/2023 02.08.2023, osiguranja određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja.		vezano uz B 1 (1.2)
6.			
6.1	Zaprimljeno 14.08.2023.g. pod brojem Z-14737/2023 ZABILJEŽBA, ODBUJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. 6 R1-46/2023-4 14.08.2023, zabilježuje se odbijanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.		
10.			
10.1	Zaprimljeno 14.08.2023.g. pod brojem Z-14769/2023 ZABILJEŽBA, ODBUJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. 4 R1-44/2023-4 09.08.2023, zabilježuje se odbijanje prijedloga za određivanjem privremene mjere.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.08.2024.