

VJEŠTAČKI NALAZ

VN-0112025

Elaborat procjene vrijednosti nekretnina - Građevinsko zemljište

Naručitelj: ZUBATAC D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38248002723, STANCIJA
PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ

Nekretnine: ■ građevinsko zemljište: k.č.br. 5758/1 K.O. VODNJAN
■ građevinsko zemljište: k.č.br. 1127/1 i 1128/1 K.O. MRGANI

Lokacija: ■ grad Vodnjan, Rudarska ulica, Paderna
■ naselje Dubravci, Ul. Dobravci



PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: **323.928.- €**

Ivanec, 05.06.2025.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Boris Županić, dipl. ing. arh.

Boris Županić
Ak. Mirka Maleza 46a
Ivanec
Br. 4 Su-320/2021-4



SADRŽAJ:

| | | |
|------|---|-------|
| | Naslovna stranica elaborata procjene nekretnina..... | 0 |
| | Sadržaj..... | 1 |
| | Rješenje o imenovanju ovlaštenog sudskog vještaka | 2 |
| 1. | Opći podaci..... | 3 |
| 1.1. | Podaci o predmetu procjene..... | 3 |
| 1.2. | Podaci o očevidu..... | 3 |
| 2. | Podaci o lokaciji..... | 4 |
| 2.1. | Makro lokacija..... | 4 |
| 2.2. | Mikro lokacija..... | 5 |
| 2.3. | Prostorni planovi..... | 6-7 |
| 2.4. | Fotografije s očevida..... | 7 |
| 3. | Popis primijenjenih propisa..... | 8 |
| 4. | Procjena vrijednosti zemljišta..... | 8 |
| 4.1. | Analiza jedinične vrijednosti zemljišta..... | 8 |
| 4.2. | Geometrijski podaci..... | 8 |
| 4.3. | Komunalna infrastruktura | 9 |
| 4.4. | Izračun vrijednosti zemljišta..... | 9-12 |
| 5. | Mišljenje – zaključak | 13 |
| 6. | Prilozi | 14 |
| 6.1. | Izvadci iz zemljišnih knjiga..... | 15-18 |
| 6.2. | Kopije katastarskog plana | 19-21 |



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-320/2021-4
Varaždin, 15. rujna 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19) predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Boris Županić, dipl. ing. arhitekture iz Ivanca, Ak. Mirka Maleza 46a, OIB 72760946247, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-449/2017-4 od 26. listopada 2017., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 27. listopada 2021.

Obrazloženje

1. Boris Županić, dipl. ing. arhitekture podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 14.03.2021. do 14.03.2022.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda
Zdravko Pintarić

1. OPĆI PODACI

Pozvan sam da u svojstvu građevinskog vještaka-procjenitelja, u predmetu procjene prometne vrijednosti nekretnina –građevinskog zemljišta koje se nalaze na području Grada Vodnjana i naselja Dubravci.

Dana 05.06.2025. godine, pregledom prikupljene dokumentacije, proveo sam postupak procjene predloženih mi građevinskih parcela. Bio sam zamoljen od strane naručitelja da ne izlazim na terenski izvid, već da procjenu napravim na temelju prikupljenih mi podataka i pomagala kao što su Geoportal, Google maps i Google Earth

Procjena vrijednosti nekretnina provedena je prema važećim propisima i normativima u graditeljstvu, kao i podataka jediničnih cijena Porezne uprave – Područni ured u Puli

1.1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene: građevinsko zemljište
- Adrese nekretnina: građevinsko zemljište na prostoru katastarske općine Vodnjan i Mrgani
- Podaci iz zemljišnih knjiga i posjedovnog lista:

| R.B. | Č.K.BR. | Z.K.UL. | POSJEDOVNI LIST | KAT.OPĆINA | OPIS/OZNAKA | POVRŠINA m ² | POLOŽAJ PREMA PP | SADAŠNJE STANJE |
|------|---------|---------|-----------------|------------|------------------|-------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | 5758/1 | 21298 | | Vodnjan | PADERNA ORANICA | 799 | GZ | oranica |
| 2 | 1127/1 | 2152 | | Mrgani | DUBRAVCI PAŠNJAK | 1556 | GZ | pašnjak |
| 3 | 1128/1 | 2152 | | Mrgani | DUBRAVCI PAŠNJAK | 1203 | GZ | pašnjak |

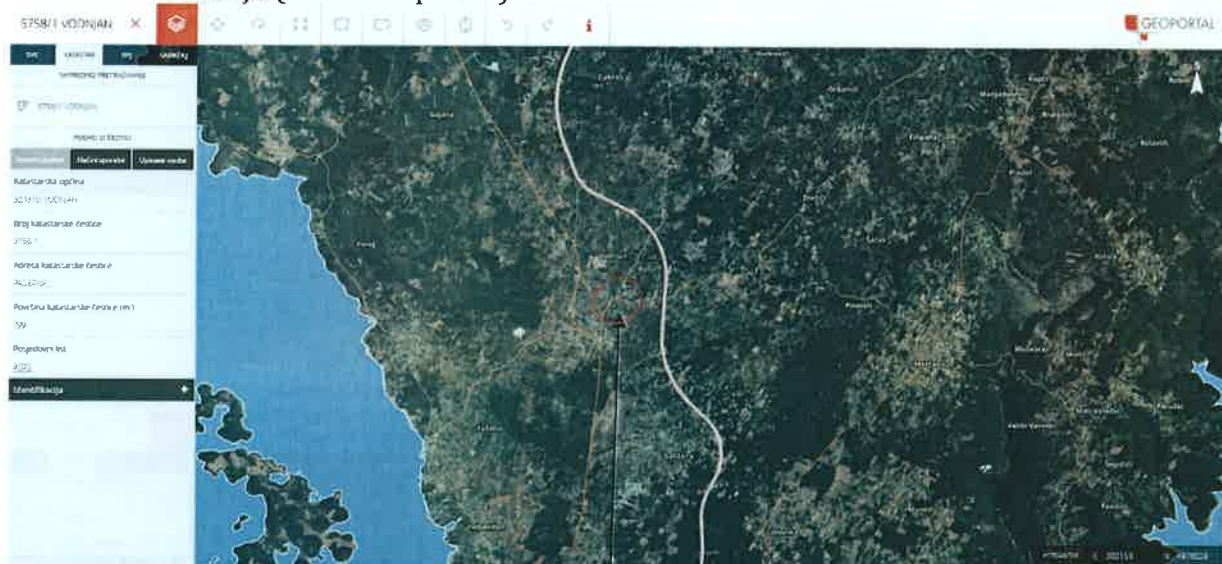
GZ - građevinsko zemljište
(mješovite namjena-pretežito
stambene)

1.2. Podaci o očevidu

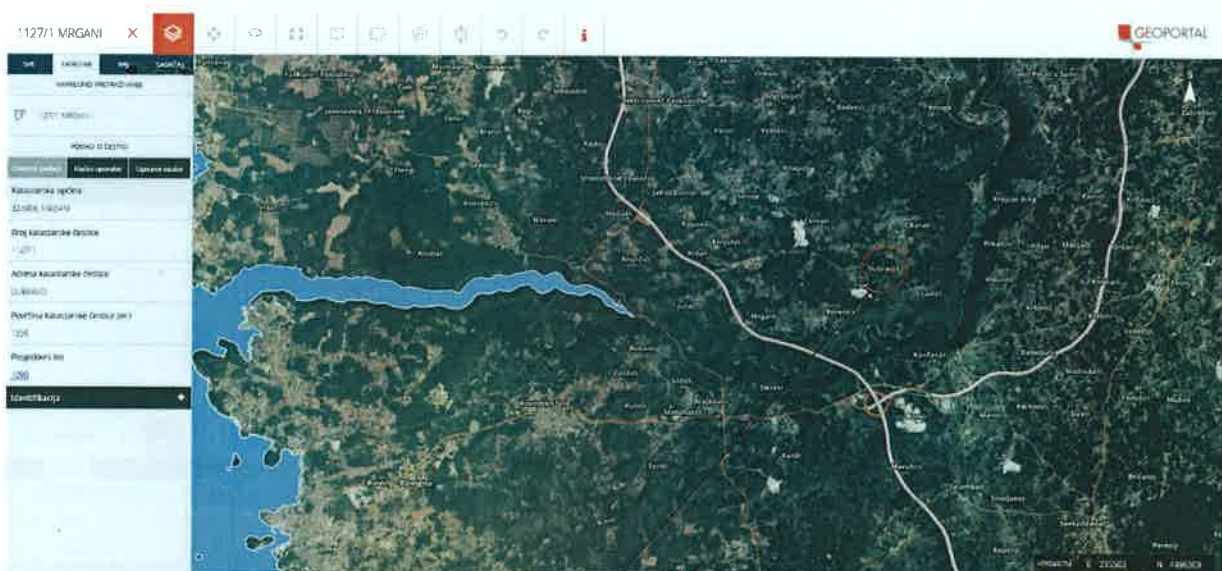
- Datum procjene vrijednosti: 05.06.2025. godine.
- Datum očevida: NIJE IZVRŠENO
- Pregled i analiza prikupljene dokumentacije (kopije katastarskih planova, ZK izvadci, pregled snimaka parcela putem Geoportala, Google Maps i Google Earth.

2. PODACI O LOKACIJI

2.1. Makro lokacija (izvor Geoportal)

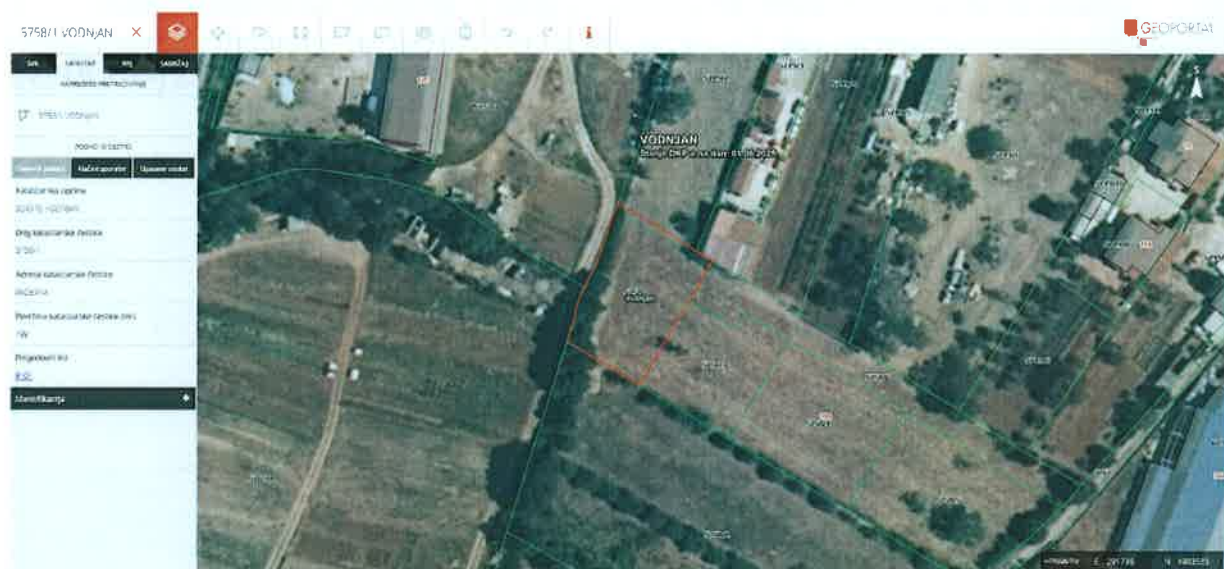


Parcela k.č.br. 5758/1 k.o. Vodnjan

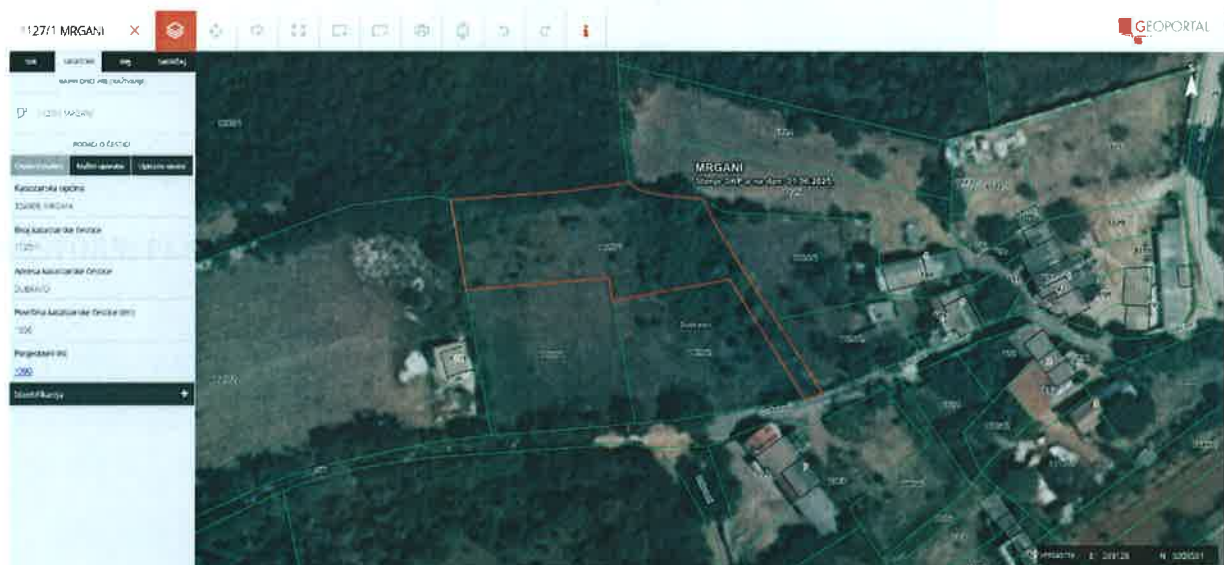


Parcele k.č.br. 1127/1 i 1128/1 k.o. Mrgani

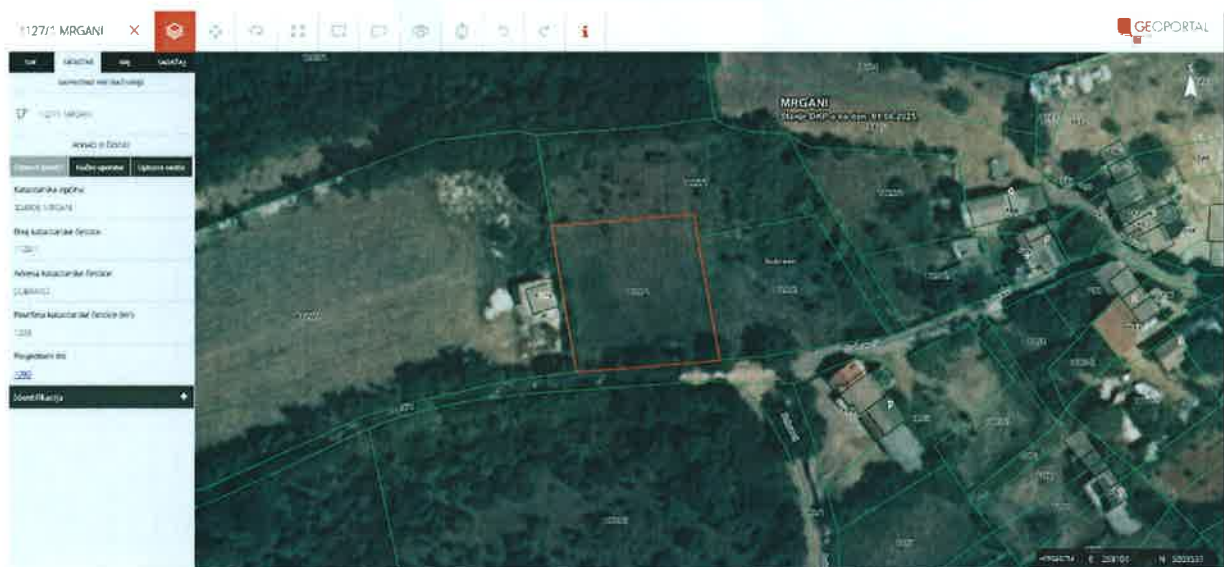
2.2. Mikro lokacije (izvor Geoportal)



Parcela k.č.br. 5758/1 k.o. Vodnjan



Parcele k.č.br. 1127/1 k.o. Mrgani



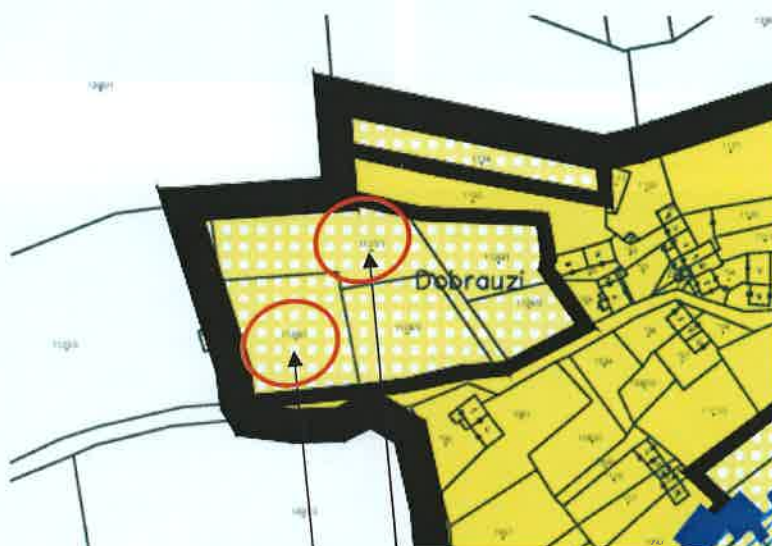
Parcele k.č.br. 1128/1 k.o. Mrgani

2.3. – PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA VODNJANA-DIGNANO („Službene novine Grada Vodnjan-Dignano“ br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15, ispr. 07/15, 12/18, 06/19, i 05/23) (izvor ISPU MGIPU)



Parcela k.č.br. 5758/1 k.o. Vodnjan

– PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE KANFANAR („Službeni glasnik Općine Kanfanar“ br. 6/2019)



Parcele k.č.br. 1128/1 i 1127/1 k.o. Mrgani



Parcele k.č.br. 1128/1 i 1127/1 k.o. Mrgani
(izor ISPU MGIPU)-ishodene građevinske dozvole

2.4. Fotografije

Sl.1. č.k.br. 5758/1 K.O. VODNJAN
(izvor GoogleMaps)



Sl.2. – č.k.br. 5758/1 K.O. VODNJAN (izvor Google Earth)



Sl.3. – č.k.br. 1127/1 i 1128/1 K.O. MRGANI (izvor Google Earth)



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15.),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15.),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN br. 74/14.),
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19 i 67/23),
- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA VODNJANA-DIGNANO („Službene novine Grada Vodnjan-Dignano“ br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15, ispr. 07/15, 12/18, 06/19, i 05/23)
- PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE KANFANAR („Službeni glasnik Općine Kanfanar“ br. 6/2019)
- Podaci iz informacijskog sustava tržišta nekretnina RH eNekretnine

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.1. ANALIZA JEDINIČNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, utvrđena je primjenom **poredbene metode** procjene, uzimajući u obzir vrijednosti zemljišta koja su bila u prometu (Baza kupoprodajnih cijena Porezne uprave).

POREDBENA METODA je u prvome 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.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima. KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

4.2. GEOMETRIJSKI PODACI

| R.B. | Č.K.BR. | Z.K.UL. | POSJEDOVNI LIST | KAT.OPĆINA | OPIS/OZNAKA | POVRŠINA m ² | POLOŽAJ PREMA PP | SADAŠNJE STANJE |
|------|---------|---------|-----------------|------------|------------------|-------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | 5758/1 | 21298 | | Vodnjan | PADERNA ORANICA | 799 | GZ | oranica |
| 2 | 1127/1 | 2152 | | Mrgani | DUBRAVCI PAŠNJAK | 1556 | GZ | pašnjak |
| 3 | 1128/1 | 2152 | | Mrgani | DUBRAVCI PAŠNJAK | 1203 | GZ | pašnjak |

GZ - građevinsko zemljište
(mješovite namjena-pretežito
stambene)

4.3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

| | |
|--------------|--------------------|
| Vodovod | - nije priključen |
| Kanalizacija | - nije priključena |
| Telefon | - nije priključen |
| El. struja | - nije priključena |
| Plin | - nije priključen |

Parcele ima mogućnosti priključka na vodovod, plin i n.n. mrežu.

4.4. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – POREDBENA METODA Podaci poredbenih nekretnina

4.4.1. K.O. VODNJAN - GRAĐEVINSKO zemljište –k.č.br. 5758/1 k.o. Vodnjan

POREDBENA PARCELA 1

| Informacije | | |
|--|---|---------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 1895482 | |
| Datum pregleda | 5.3.2023 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 5015570 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 24.05.2023 | |
| Površina u prometu | 779,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 467.139,00 | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 62.000,00 | |
| Datum ugovora | 03.03.2023 | |
| 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 | EVALUACIJA U TIJEKU | |
| Cjenovni blok | VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRADENI DIO | |



79,59 €/m²

POREDBENA PARCELA 2

| Informacije | | |
|--|---|---------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 2047333 | |
| Datum pregleda | 5.3.2023 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 4996548 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 15.02.2024 | |
| Površina u prometu | 705,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 474.673,50 | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 63.000,00 | |
| Datum ugovora | 03.03.2023 | |
| 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 | PROVEDENA EVALUACIJA | |
| Cjenovni blok | VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRADENI DIO | |



89,36 €/m²

POREDBENA PARCELA 3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 2169190 |
| Datum pregleda | 1. 10. 2025 |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5357016 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 10.09.2024 |
| Površina u prometu | 3.520,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 352.000,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 12.04.2024 |
| Datum ugovora | |

POKRETI:

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opiranje

Status podalka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
VODNJAN - ZANATSKO
I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNI
PRETEŽITO ZANATSKA

100 €/m²

4.4.2 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

| Podaci poredbenih nekretnina | | | |
|--|-------------------------|--------------|---------------|
| Datum prodaje/ponude | 03.03.2023. | 03.03.2023. | 12.04.2024. |
| Lokacija nekretnine | k.o. Vodnjan | k.o. Vodnjan | k.o. Vodnjan |
| Izvor podataka o cijeni | E-nekretnine | E-nekretnine | E-nekretnine |
| Prodajna cijena €/m ² | 79,59 | 89,36 | 100,00 |
| Površina m ² | 779 | 70,5 | 3520 |
| Interkvalitativno Izjednačenje | k | k | k |
| Tražena cijena/korekcija potražnje | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Veličina zemljišta | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Lokacija | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Infrastruktura | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Oblik | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ostalo (pogled, zona i dr.) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ukupno korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Međuvremensko izjednačenje | 1,23(154,22) | 1,23(154,22) | 1,05 (180,96) |
| Hedonistički indeks (Državni zavod za statistiku) 189,84 | | | |
| Ukupna korigirana vrijednost €/m ² | 97,97 | 110,00 | 104,91 |
| Ukupna prosječna vrijednost | 104,29 €/m ² | | |

| | | | | | | | |
|-------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | Q3 | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |
| | Q4 | 205,01 | 167,68 | 212,25 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |
| 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 |

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj lokaciji (k.o. Vodnjan) za predmetno područje grada Vodnjan.

Odabrano: **105,00 €/m²**

4.4.3. K.O. MRGANI - GRAĐEVINSKO zemljište –k.č.br. 1127/1 i 1128/1 K.O. MRGANI

POREDBENA PARCELA 1

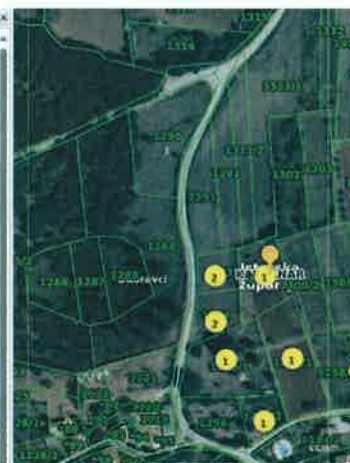
| Informacije | | |
|---|--|---------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 1913055 | |
| Datum pregleda | 5.6.2025 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 4998714 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 29.06.2023 | |
| Površina u prometu | 1.064,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 542.484,00 | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 72.000,00 | |
| Datum ugovora | 02.05.2023 | |
| 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 | |
| • Opširanje | NE | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | KANFANAR - ŠUME 1 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | Š25 - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ZAŠTITNA ŠUMA | |



67,67 €/m²

POREDBENA PARCELA 2

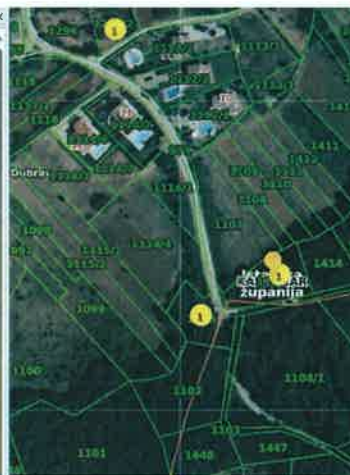
| Informacije | | |
|---|--|---------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 1734185 | |
| Datum pregleda | 5.6.2025 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 4724770 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 01.09.2022 | |
| Površina u prometu | 2.911,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.102.262,95 | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 145.550,00 | |
| Datum ugovora | 29.03.2022 | |
| 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 | |
| • Opširanje | NE | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | KANFANAR - ŠUME 1 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | Š25 - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE ZAŠTITNA ŠUMA | |



50,00 €/m²

POREDBENA PARCELA 3

| Informacije | | |
|---|--|---------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 1740720 | |
| Datum pregleda | 5.6.2025 | |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) | |
| ID PN (PU) | 4805384 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 22.09.2022 | |
| Površina u prometu | 1.019,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 381.530,86 | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 50.800,00 | |
| Datum ugovora | 23.08.2022 | |
| 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 | |
| • Opširanje | NE | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | KANFANAR - ŠUME 1 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | Š25 - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE ZAŠTITNA ŠUMA | |



49,85 €/m²

4.4.4 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

| Podaci poredbenih nekretnina | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Datum prodaje/ponude | 02.05.2023. | 29.03.2022. | 28.03.2022. |
| Lokacija nekretnine | k.o. Mrgani | k.o. Mrgani | k.o. Mrgani |
| Izvor podataka o cijeni | E-nekretnine | E-nekretnine | E-nekretnine |
| Prodajna cijena €/m ² | 67,67 | 50,00 | 49,85 |
| Površina m ² | 1064 | 2911 | 1019 |

Procjena vrijednosti nekretnina: k.č.br. 5758/1 K.O. Vodnjan, 1127/1 i 1128/1 K.O. MRGANI

| Interkvalitativno Izjednačenje | k | k | k |
|--|------------------------------|--------------|---------------|
| Tražena cijena/korekcija potražnje | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Veličina zemljišta | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Lokacija | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Infrastruktura | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Oblik | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ostalo (pogled, zona i dr.) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ukupno korekcija | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Međuvremensko izjednačenje | 1,15(165,78) | 1,43(132,32) | 1,36 (139,65) |
| Hedonistički indeks (Državni zavod za statistiku) 189,84 | | | |
| Ukupna korigirana vrijednost €/m ² | 77,54 | 71,74 | 67,77 |
| Ukupna prosječna vrijednost | 72,35 €/m² | | |

| | | | | | | | |
|-------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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 |
| | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | Q3 | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |
| | Q4 | 205,01 | 167,68 | 212,25 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj lokaciji (k.o. Mrgani) za predmetno područje grada Vodnjan.

Odabrano: **73,00 €/m²**

Dodatak na ishođene građevinske dozvole **15,00 €/m²**

Sveukupno **87,00 €/m²**

4.4.5. Izračun prometne vrijednosti nekretnina (građevinsko zemljište):

| Red.broj | Č.k.br. | Zemljište | Jedin. cijena | Koeficijent prilagodbe | Koeficijent tržišta (ponuda-potražnja) | Ukupno zemljište |
|--------------|------------|-------------------|---------------------|------------------------|--|-------------------|
| | Kat.općina | (m ²) | (€/m ²) | | | (€) |
| k.o. Vodnjan | | | | | | |
| 1 | 5758/1 | 799 | 105,00 | 1 | 1,00 | 83.895,00 |
| k.o. Mrgani | | | | | | |
| 2 | 1127/1 | 1556 | 87,00 | 1 | 1,00 | 135.372,00 |
| 3 | 1128/1 | 1203 | 87,00 | 1 | 1,00 | 104.661,00 |

SVEUKUPNO €: 323.928,00

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Građevinska zemljišta na parcelama: k.č.br. 5758/1 k.o. Vodnjan na području Grada Vodnjana, te k.č.br. 1127/1 i 1128/1 k.o. Mrgani na području naselja Dubravci (Općina Kanfanar), predloženih od ZUBATAC D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38248002723, STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ,

utvrđuje se da:

tržišna (prometna) vrijednost zemljišta iznosi sveukupno:

323.928.- €

Od čega:

1. parcela k.č.br. 5758/1 k.o. Vodnjan.....83.895,00 eura
2. parcela k.č.br. 1127/1 k.o. Mrgani.....135.372,00 eura i
3. parcela k.č.br. 1127/8 k.o. Mrgani.....104.661,00 eura

Navedeni nalaz i zaključak izradio sam samostalno, po vlastitom stručnom znanju i uvjerenju.

Ivanec, 05.06.2025.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Boris Županić, dipl.ing.arh.



6. PRILOZI:

1. Izvod iz zemljišnih knjiga
2. Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 04.06.2025. 21:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Broj ZK uložka: 21298

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6474/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 5758/1 | PADERNA | | | 799 | |
| | | ORANICA | | | 799 | |
| | | UKUPNO: | | | 799 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 | |
| | ZUBATAC D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38248002723, STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ | |
| 1.3 | Zaprimljeno 18.04.2025.g. pod brojem Z-6474/2025 | na 1 (1.2) |
| | ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-85/2025-21 18.04.2025. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ZUBATAC d.o.o., OIB: 38248002723, Stancija Paradiž 98, Butkovići | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|---------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 25.02.2025.g. pod brojem Z-3167/2025 | | vezano uz B 1 (1.2) |
| | ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola posl. br. Ovr-525/2024. | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 28.02.2025.g. pod brojem Z-3402/2025 | | na 1.1 |
| | Temeljem čl. 134 Zakona o zemljišnim knjigama, te ovosudnog Rješenja, posl. br. Z-3167/25 od 25. veljače 2025. godine i 26. veljače 2025. godine, zabilježuje se ispravak upisa izvršenog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-3167/25 pod C red. br. 1.1., na način da se umjesto upisanog teksta: „Općinskog suda u Puli - Pola“ ispravno glasi: „Općinskog suda u Pazinu“ | | |
| 2. | Na suvlasnički dio: 1 | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 21298

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|---------------------|
| 2.1 | Zaprimljeno 12.03.2025.g. pod brojem Z-4145/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U POREČU-PARENZO, POSLOVNI BROJ: OVR-198/2025-22 12.03.2025, zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, pod poslovnim brojem: Ovr-198/2025. | | vezano uz B 1 (1.2) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 462626/2025



Kontrolni broj: 317075226dc723c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvodak ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalna transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 04.06.2025. 21:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324906, MRGANI

Broj ZK uložka: 2152

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6475/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------|----------|-----|--------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1127/1 | DUBRAVCI PAŠNJAK | | | 1556 1556 | |
| 2. | 1128/1 | DUBRAVCI PAŠNJAK | | | 1203 1203 | |
| | | UKUPNO: | | | 2759 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 1. | Vlasnički dlo: 1/1 | |
| | ZUBATAC D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38248002723, STANCIJA PARADIŽ 98, BUTKOVIĆI 52341 ŽMINJ | |
| 1.4 | Zaprimljeno 18.04.2025.g. pod brojem Z-6475/2025 | na 1 (1.3) |
| | ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. ST-85/2025-21 OD 18.04.2025, nad društvom ZUBATAC d.o.o., OIB 38248002723, Stancija Paradiž 98, Butkovići. | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|---------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 05.02.2024.g. pod brojem Z-2322/2024 | 80.000,00 EUR | |
| | UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD BROJEM OV-296/2024 05.01.2024, adi osiguranja novčane tražbine u iznosu 80.000,00 EUR (slovima: osamdesettisuća eura), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: TOP ECO D.O.O., OIB: 62980474817, ULICA KAŠTANJER - VIA CASTAGNER 4, PULA 52100 PULA (POLA) | | |

Katastarska općina: 324906, MRGANI

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2152

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|---|-------|---------------------|
| 1.2 | Zaprimljeno 12.12.2024.g. pod brojem Z-22286/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2322/2024 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE (CESIJI) (OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA TANJE FERENC, BR. OV-8202/2024) OD 12.12.2024, uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog u iznosu od 80.000,00 EUR-a, ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-2322/2024 pod C red.br. 1.1., sa imena ovlaštenika prava PRASCHMA-JAHR d.o.o., OIB: 62980474817, Partizanska 4/1, 52440 Poreč (Parenzo), u korist ovlaštenika: GRÄFIN PRASCHMA-JAHR YVONNE DOROTHEA CAROLINE, OIB: 96136006569, WIESENGRUNF 27A, 81243 MUNCHEN, NJEMAČKA | | na 1.1 |
| 2. Na suvlasnički dlo: 1 | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 26.02.2025.g. pod brojem Z-3203/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, OBAVIJEST SUDA O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 25.02.2025, PRIJEDLOG ISPRAVAK PODNESKA OVRHOVODITELJA S PRIJEDLOGOM ZA OVRHU NA NEKRETNINAMA OVRŠENIKA 25.02.2025, OBAVIJEST SUDA O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 25.02.2025, PRIJEDLOG PODNESAK OVRHOVODITELJA S PRIJEDLOGOM ZA OVRHU NA NEKRETNINAMA OVRŠENIKA 25.02.2025, ovrhe predlagatelja Zustović Bojan, OIB: 67229517497, iz Franine i Jurine 7, Pazin, koji se postupak vodi kod Općinskog suda u Pazinu pod posl. br. Ovr-525/2024 | | vezano uz B 1 (1.3) |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 12.03.2025.g. pod brojem Z-4146/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U POREČU-PARENZO, POSLOVNI BROJ: OVR-198/2025-22 OD 12.03.2025 12.03.2025, koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, pod poslovnim brojem: Ovr-198/2025. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 462619/2025



Kontrolni broj: 317075184c4e060

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi: <http://osa.uredjenzemlja.hr/public/prouzumi> Dokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvoriku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

K.o. VODNJAN
k.č.br.: 5758/1

Stanje na dan: 04.06.2025.
OSS evidencijski broj: 1577283/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 31707572174a323

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresu <http://oss.uredjensazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku. Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade uprave.



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

K.o. MRGANI
k.č.br.: 1127/1

Stanje na dan: 04.06.2025.
OSS evidencijski broj: 1577235/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. I. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 31707482404078f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka i tako možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



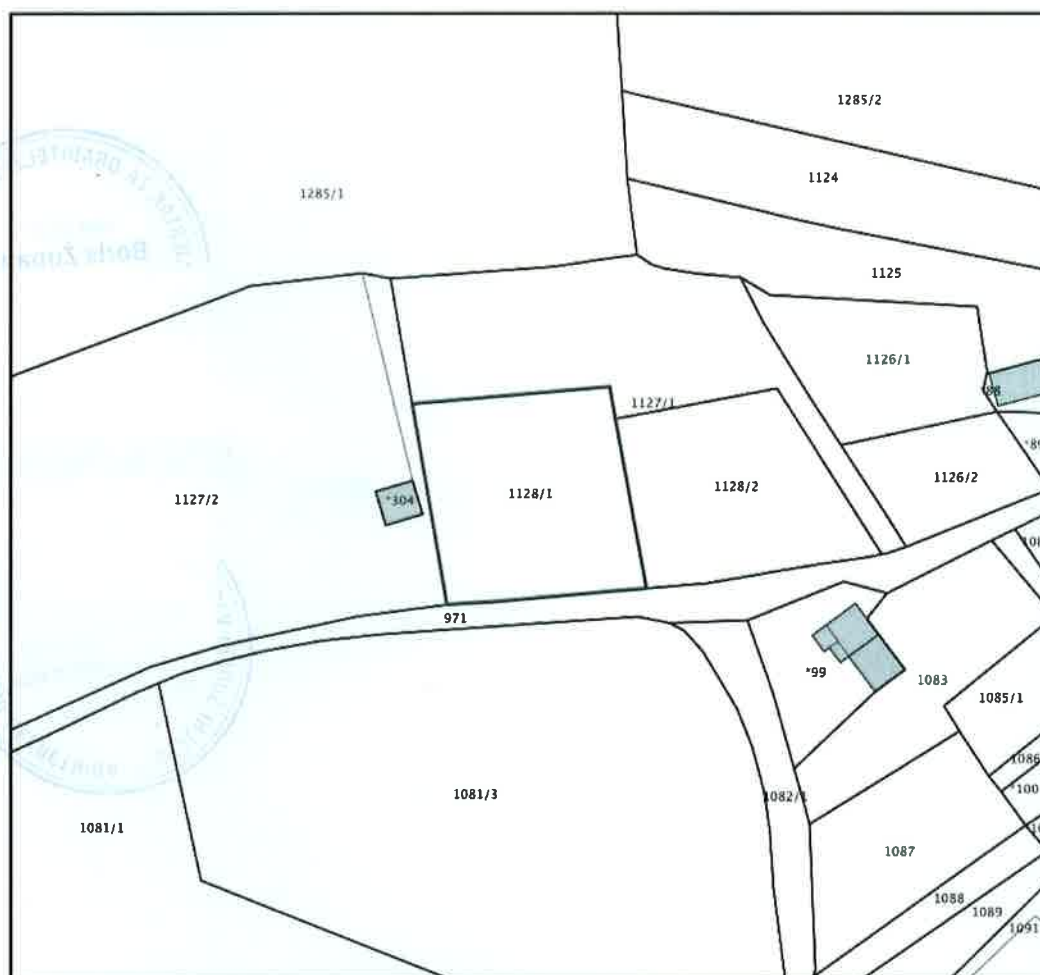
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

K.o. MRGANI
k.č.br.: 1128/1

Stanje na dan: 04.06.2025.
OSS evidencijski broj: 1577245/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorom mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. I. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 3170751024a5b50

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.mre.gov.hr>. Uredjena zemlja hr/publi/elektronički dokumenti, izvornik kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stajne podatke u trenutku izdavanja ispisiva.

