OBJEKT – OZNAKA „C“





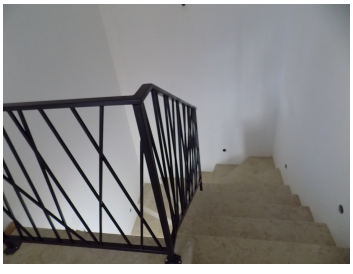












PRISTUPNI PUT – OZNAKA „D“





GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – OZNAKA „B“





3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

Za potrebu izrade ove procjene korištena neslužbena dokumentacija sa interneta, e-ZK izvadak, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru nije u potpunosti usklađeno,
- za k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan nisu usklađene upisane osobe
- za k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan nije usklađeno glede upisane površine (u ZK je upisano 1.098 m2, a u katastru 1.088 m2).

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru za k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan nije usklađeno sa stanjem u naravi, izvedene izgradnje nisu evidentirane.

Za izgradnju na k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan ishodovani su sljedeći akti za građenje:

- Rješenje o uvjetima građenja klasa: UP/-361-03/13-02/282, urbroj: 2163/1-18-05/3-14-17, od 3.03.2014. godine
- Rješenje o uvjetima građenja klasa: UP/-361-03/13-02/283, urbroj: 2163/1-18-05/3-14-17, od 3.03.2014. godine
- Rješenje o uvjetima građenja klasa: UP/-361-03/13-02/284, urbroj: 2163/1-18-05/3-14-17, od 3.03.2014. godine

Napomene:
- *dostavljene kopije Rješenja o uvjetima građenja su bez pečata/potvrde pravomoćnosti*
- *za potrebo procjene dostavljeni u samo neovjereni dijelovi projektne dokumentacije*
- *dostavljene su neovjerene Prijave početka građenja*
- *nije dostavljena potrebna dokumentacija koja je trebala biti izrađena prije početka izvođenja radova – Glavni projekt i Elaborati iskolčenja građevine*

Prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji izvedeni bazeni nisu planirani istom dokumentacijom za gradnju. Za izgradnju istih potrebo je izraditi potrebnu dokumentaciju za građenje sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Vizualnim pregledom nekretnine te uvidom u dostavljenu dokumentaciju potvrđuje se legalitet predmetne nekretnine/a, uz sljedeće napomene:

- **da dostavljena neovjerena projektna dokumentacija odgovara dokumentciji koja je sastavni dio ishodovanih akata za gradnju**
- **da je izvršena prijava početka građenja sukladno predočenim neovjerenim Prijavama**
- **procjena se umanjuje za troškove izrade potrebne dokumentacije za građenje / uporabu objekata**

Nekretnina ima osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

4. OPĆI ODONOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 2,5%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,4%, dok su u godišnjem prosjeku više za 7,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 2,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,3%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,1%, za Jadran za 0,6% i za Ostalo za 5,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,9%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 8,9%.

Tržište nekretnina

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019 godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.
S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2009. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati ne tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Na internetskoj stranici http://www.gohome.hr/ na današnji dan, za područje Općine Višnjan - prosječne tražene cijene kuća sa bazenom je 2.147 eur/m² i građevinskog zemljišta 54 eur/m².

Na temelju navedenog smatra se da je tržište nekretnina aktivno, te se očekuje utrživost procjenjivane nekretnine, prema procijenjenoj vrijednosti.

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.
Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, 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 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

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih adekvatnih nekretnina, a na temelju podataka sa baze eNekretnine https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.
Postignuta vrijednost korigira se parametrma korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.
Napomena: namještaj i specijalna oprema nisu predmet ove procjene.

Procjena predmetne katastarske čestice k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan vrši se prema planiranom temeljem dostavljene dokumentacije, kojom će na istoj biti formirane 4 katastarske čestice, stoga se procjenjuju:
- dvije zgrade, čije se poredbena vrijednost umanjuje za troškove dovršetka
- građevinsko zemljište gdje se poredbenoj vrijednosti pridodaju plaćeni komunalni i vodni doprinosi, te izrada projektne dokumentacije

5.2. POREDBENA METODA

POREDEBENE NEKRETNINE

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od protekle 4 godine.

Poredbe kuće

napomena:
u eNekretninama nije upisana neto korisna površina kuće, već površina zemljišta ili tlocrtna projekcija kuće na zemljištu. Zato je neto korisna površina poredbenih nekretnina određena na način da je preuzeta tlocrtna površina objekta iz katastra. Ova površina je pomnožena brojem etaža (temeljem obilaska nekretnina iz vana) kako bi se dobila bruto površina. Da bi se izračunala neto korisna površina, uzet je odnos neto i bruto površina 1:1,2 – 1:1,3 ovisno o tlocrtnom rješenju objekata



P predmetna
U poredbene

Poredba 1:

Općina Višnjan, Sveti Ivan - kuća sa bazenom

Obilježja:	površina (NKP)	190	(m2)		
	cijena:	380.000,00	(€)	pov.zemljišta:	1.331 m2
	datum transakcije:	6.11.2018.		katnost:	P+1
	namjena:	stambena		god. izgradnje:	Novogradnja

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1100079
Datum pregleda	7.5.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3925531
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.331,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.824.303,26
Datum ugovora	06.11.2018
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠNJAN - POLJOPRIVREDA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Poredba 2:

Općina Višnjan, Sinožići - kuća sa bazenom

Obilježja:	površina (NKP)	240	(m2)			
	cijena:	450.000	(€)	pov.zemljišta:	948	m2
	datum transakcije:	11.05.2018.		katnost:	P+1	
	namjena:	stambena		god. izgradnje:	Novogradnja	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1201413
Datum pregleda	7.5.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3853725
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	240,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.323.803,50
Datum ugovora	11.05.2018
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠNJAN - POLJOPRIVREDA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Poredba 3:

Općina Višnjan, barići, kuća sa bazenom

Obilježja:	površina (NKP)	176	(m2)			
	cijena:	250.000	(€)	pov.zemljišta:	615	m2
	datum transakcije:	29.12.2017.		katnost:	P+1	
	namjena:	stambena		god. izgradnje:	novo	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	837018
Datum pregleda	7.5.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3734979
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	138,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.884.322,50
Datum ugovora	29.12.2017
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠNJAN - POLJOPRIVREDA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

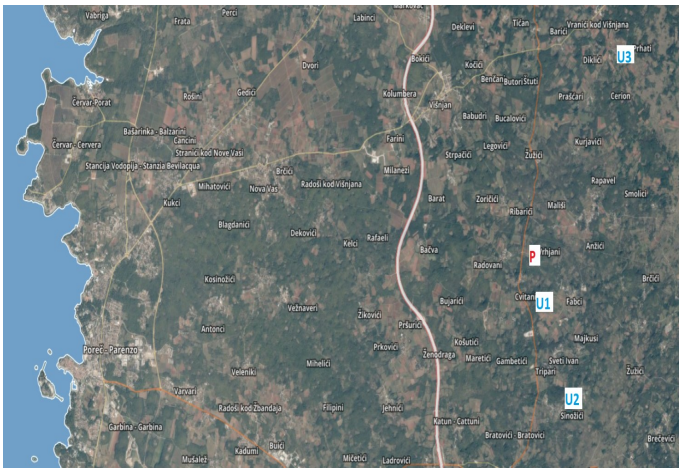
Poredbe građevinska zemljišta

Sve poredbene nekretnine su građevinska zemljišta na području Općine Višnjan i to građevinska zemljišta 1. kategorije unutar granica građevinskih područja naselja.

Dijelovi zemljišta – katastarske čestice k.č. 1571/1 procjenjuju se sukladno ishodovanoj dokumentaciji za izgradnju, prijedlogu parcelacije. Dio zemljišta predstavlja građevnu česticu na kojoj je planirana izgradnja objekta oznake B - površine zemljišta 620 m2, a dio zemljišta predstavlja pristupni put u parcelaciji označen D površine 160 m2.

Dio zemljišta oznake B predstavlja zemljište 1. kategorije i istom će se pridodati plaćeni komunalni i vodni doprinosi i trošak izrade projektne dokumentacije.

Dio zemljišta oznake D predstavlja zemljište 2. kategorije., kao i suvlasnički dio k.č. 1571/3 sve k.o. Sveti Ivan.



P predmetna
U poredbene

Poredba 1 - građevinsko zemljište – Općina Višnjan, naselje Cvitani

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1380108
Datum pregleda	5.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4408480
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.02.2021
Površina u prometu	1.277,00
Vrijednost nekretnine (KN)	331.760,00
Datum ugovora	04.12.2020
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠNJAN - POLJOPRIVREDA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Poredba 2 - građevinsko zemljište – Općina Višnjan, naselje Sinožići

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1351597
Datum pregleda	5.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4376775
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2020
Površina u prometu	1.662,00
Vrijednost nekretnine (KN)	412.442,03
Datum ugovora	17.08.2020
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠNJAN - POLJOPRIVREDA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Poredba 3 – građevinsko zemljište – Općina Višnjan, naselje Prhati

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1287704
Datum pregleda	5.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4280685
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.07.2020
Površina u prometu	799,00
Vrijednost nekretnine (KN)	264.446,77
Datum ugovora	20.05.2020
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	VIŠNJAN - POLJOPRIVREDA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Međuvremensko izjednačavanje

Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

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*
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	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

www.dzs.hr

Interkvalitativno izjednačavanje

Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine izvršena je prilagodba vrijednosti poredbenih i predmetne nekretnine ovisno na obilježja istih.

IZRAČUN POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m^2)	Površina okućnice (m^2)	Namjena	Opće stanje
5.5.2021	Vrljani	Vižinada	dio k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan (u projektu oznaka C)	192,35	693,00	stambena	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina kuće (m^2)	Površina okućnice (m^2)	Namjena	Opće stanje
1	6.11.2018	Sveti Ivan	Višnjan	2.000,00	190,00	1.331,00	stambena	dobro
2	11.5.2018	Sveti Ivan	Višnjan	1.875,00	240,00	948,00	stambena	dobro
3	29.12.2017	Barići	Višnjan	1.420,45	176,00	615,00	stambena	dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jednična cijena (€/m^2)
1	1.944,50	Jadran	6.11.2018	113,50	127,61	1,124	2.186,23
2	1.822,97		11.5.2018	109,33		1,167	2.127,77
3	1.381,03		29.12.2017	108,67		1,174	1.621,73

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	starost	ostalo		
1	2.186,23	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90	1.967,61
2	2.127,77	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95	2.021,38
3	1.621,73	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1.621,73

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	1.967,61	5%	97,37	Zadovoljava				
2	2.021,38	8%	151,14	Zadovoljava				
3	1.621,73	-13%	248,51	Zadovoljava				
	1.870,24	prosjek	306,72	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična	Stanje održavanja	Građevinske štete	nedovršenost okoliša	uknjižba I priključci	Nedovršenost	Ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
1.870,24	0	0	-75	-50	-75	-200	1.670,24
troškovi dovršetka objekta (manji završni radovi, uknjižba I priključci)							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m^2)	Površina (m^2)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
PREMA PROJEKTU OBJEKAT C	1.670	192,35	321.271	2.421.986
Ukupno			**321.271**	**2.421.986**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€				

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m^2)	Površina okućnice (m^2)	Namjena	Opće stanje
5.5.2021	Vrljani	Vižinada	dio k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan (u projektu oznaka A)	192,35	693,00	stambena	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina kuće (m^2)	Površina okućnice (m^2)	Namjena	Opće stanje
1	6.11.2018	Sveti Ivan	Višnjan	2.000,00	190,00	1.331,00	stambena	dobro
2	11.5.2018	Sveti Ivan	Višnjan	1.875,00	240,00	948,00	stambena	dobro
3	29.12.2017	Barići	Višnjan	1.420,45	176,00	615,00	stambena	dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jednična cijena (€/m^2)
1	1.944,50	Jadran	6.11.2018	113,50	127,61	1,124	2.186,23
2	1.822,97		11.5.2018	109,33		1,167	2.127,77
3	1.381,03		29.12.2017	108,67		1,174	1.621,73

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	starost	ostalo		
1	2.186,23	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇩ 0,90 - lošije	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	0,90	1.967,61
2	2.127,77	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇩ 0,95 - lošije	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	0,95	2.021,38
3	1.621,73	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	1,00	1.621,73

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	1.967,61	5%	97,37	Zadovoljava				
2	2.021,38	8%	151,14	Zadovoljava				
3	1.621,73	-13%	248,51	Zadovoljava				
	1.870,24	prosjek	306,72	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična	Stanje održavanja	Građevinske štete	Nedovršenost okoliša	uknjižba I priključci	Nedovršenost objekta	Ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
1.870,24	⇨ 0	⇨ 0	⇩ -150	⇩ -50	⇩ -400	-600	1.270,24
troškovi dovršetka objekta (završni radovi, uknjižba I priključci)							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m^2)	Površina (m^2)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
PREMA PROJEKTU OBJEKAT A	1.270	192,35	244.331	1.841.953
Ukupno			**244.331**	**1.841.953**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€				

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
5.5.2021	Vrhljani	Višnjan	dio k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan (prema parcelaciji B)	620,00	S	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.12.2020	Cvitani	Višnjan	34,43	1.277,00	S	1,0	1.
2	17.8.2020	Sinožići	Višnjan	33,09	1.662,00	S	1,0	1.
3	20.5.2020	Prhati	Višnjan	43,80	799,00	S	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	34,43	Jadran	4.12.2020	127,61	127,61	1,000	34,43
2	33,09		17.8.2020	126,91		1,006	33,28
3	43,80		20.5.2020	126,30		1,010	44,26

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	34,43	1.	100%	1.	100%	1,000	34,43
2	33,28			1.	100%	1,000	33,28
3	44,26			1.	100%	1,000	44,26

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Površina	Konfiguracija terena i oblik	Infrastruktura	Ostalo	
1	34,43	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10
2	33,28	1,00 - isto	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15
3	44,26	1,00 - isto	1,05 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,05

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1,10	S	Ne	1,0	1,00	1,00	1,10	37,87
2	1,15				1,00	1,00	1,15	38,27
3	1,05				1,00	1,00	1,05	46,47

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	37,87	-7%	3,00	Zadovoljava				
2	38,27	-6%	2,60	Zadovoljava				
3	46,47	14%	5,60	Zadovoljava				
	40,87	**prosjek**	**6,87**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
40,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40,87
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
dio k.č. 1571/1 prema preijedlogu parclecije oznake B	40,87	620	25.340	191.032
Uplaćeni komunalni doprinosi			5.575	42.032
Uplaćeni vodni doprinosi			544	4.101
Projektna dokumentacija			2.885	21.751
Ukupno			**34.345**	**258.916**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€				

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
5.5.2021	Vrhljani	Višnjan	dio k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan (prema parcelaciji D)	120,00	S	1,0	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.12.2020	Cvitani	Višnjan	34,43	1.277,00	S	1,0	1.
2	17.8.2020	Sinožići	Višnjan	33,09	1.662,00	S	1,0	1.
3	20.5.2020	Prhati	Višnjan	43,80	799,00	S	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	34,43	Jadran	4.12.2020	127,61	127,61	1,000	34,43
2	33,09		17.8.2020	126,91		1,006	33,28
3	43,80		20.5.2020	126,30		1,010	44,26

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	34,43	2.	80%	1.	100%	0,800	27,54
2	33,28			1.	100%	0,800	26,62
3	44,26			1.	100%	0,800	35,41

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Površina	Konfiguracija terena I oblik	Infrastruktura	Ostalo	
1	27,54	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	26,62	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	35,41	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1,00	S	Ne	1,0	1,00	1,00	1,00	27,54
2	1,00				1,00	1,00	1,00	26,62
3	1,00				1,00	1,00	1,00	35,41

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	27,54	-8%	2,31	Zadovoljava				
2	26,62	-11%	3,24	Zadovoljava				
3	35,41	19%	5,55	Zadovoljava				
	29,86	**prosjek**	**6,83**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
29,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29,86
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
dio k.č. 1571/1 prema preijedlogu parclecije oznake D	29,86	120	3.583	27.011
Ukupno			**3.583**	**69.042**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€				

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
5.5.2021	Vrhljani	Višnjan	udio od 20/540 k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan	40,67	S	1,0	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.12.2020	Cvitani	Višnjan	34,43	1.277,00	S	1,0	1.
2	17.8.2020	Sinožići	Višnjan	33,09	1.662,00	S	1,0	1.
3	20.5.2020	Prhati	Višnjan	43,80	799,00	S	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	34,43	Jadran	4.12.2020	127,61	127,61	1,000	34,43
2	33,09		17.8.2020	126,91		1,006	33,28
3	43,80		20.5.2020	126,30		1,010	44,26

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	34,43	2.	65%	1.	100%	0,650	22,38
2	33,28			1.	100%	0,650	21,63
3	44,26			1.	100%	0,650	28,77

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Površina	Konfiguracija terena I oblik	Infrastruktura	Ostalo	
1	22,38	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	21,63	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	28,77	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1,00	S	Ne	1,0	1,00	1,00	1,00	22,38
2	1,00				1,00	1,00	1,00	21,63
3	1,00				1,00	1,00	1,00	28,77

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	22,38	-8%	1,88	Zadovoljava				
2	21,63	-11%	2,63	Zadovoljava				
3	28,77	19%	4,51	Zadovoljava				
	24,26	**prosjek**	**5,55**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
24,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24,26
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
udio od 20/540 k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan	24,26	41	987	7.437
Ukupno			**987**	**7.437**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,538774	kn/€		

5.3. REKAPITULACIJA IZRAČUNA

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
571/1 k.o. Sveti Ivan prema prijedlogu parcelacije "A" - POSLOVNO STAMBENA GRAĐEVINA u izgradnji	244.331	1.841.953
571/1 k.o. Sveti Ivan prema prijedlogu parcelacije "B" - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	34.345	258.916
571/1 k.o. Sveti Ivan prema prijedlogu parcelacije "C" - POSLOVNO STAMBENA GRAĐEVINA	321.271	2.421.986
571/1 k.o. Sveti Ivan prema prijedlogu parcelacije "D" - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - pristupni put	3.583	27.011
Ukupno k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan	**603.529**	**4.549.867**
TRENUTNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č. 1571/1 (UMANJENJE OD 20%)	**482.823**	**3.639.893**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan (diod od 20/540)	**987**	**7.437**
SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	**483.810**	**3.647.331**
Zaokruženo		**3.650.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€		

Izvršeno je umanjenje za 20% procijenjene vrijednosti k.č. 1571/1 kako bi se dobila sadašnja tržišna vrijednost, obzirom da je procjena vršena prema planiranoj parcelaciji (sukladno ishodovanim aktima za građenje) i stanju zatečenom prilikom očevida kada je ustavovljeno da nekretninu u naravi predstavljaju dvije zgrade (od kojih je jedna u izgradnji), građevinsko zemljište - buduća građevna čestica sa ishodovanim aktom za gradnju i pristupni put, ali je trenutno ista upisana kao „pašnjak“ površine 2.122 m2

6. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Procjena je izrađena u 3 istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje u arhivi procjenitelja

Izjavu dala:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina