

PROCJEMBENI ELABORAT
K.Č. BR. 4724/2, 6994/2, 4811/1 K.O. GRAČIŠĆE



NARUČITELJ PROCJENE: STEČAJNA UPRAVITELJICA MARIJANA BABIĆ

1

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 29 stranica, uključujući i priloge. Digitalni primjerak Elaborata se dostavlja naručiocu i digitalni primjerak se čuva u evidenciji sudskog vještaka.

Mirjana Gromila, mag.ing.aedif., stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procijene nekretnina (Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4 Su-2241/08 od 11.ožujka 2021.), OIB 70932164987, mob:0981668697 | Pula, Rizzijeva 12

SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE IMENOVANJA stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina
2. OPĆE INFORMACIJE
 - 2.1. Svrha izrade procjembenog elaborata
 - 2.2. Podaci o predmetu procjene
 - 2.3. Podaci o očevidu i vrednovanju
 - 2.4. Podaci o nekretnini
3. LOKACIJA
 - 3.1. Lokalni položaj
 - 3.2. Zemljište
 - 3.3. Opremljenost
 - 3.4. Buka i zagađenje
 - 3.5. Sadašnje korištenje
4. ZEMLJIŠTE
 - 4.1. Geometrijski podaci – površine
 - 4.1.1. Površine zemljišta prema izvodu iz zemljišnih knjiga
 - 4.1.2. Površine zemljišta prema posjedovnom listu
 - 4.2. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koje utječu na vrijednost
 - 4.3. Prostorna identifikacija nekretnine, opis nekretnine i rezultati očevida
5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem – poredbena metoda
 - 5.2. Korišteni propisi i izvori podataka
 - 5.3. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 6.1. Površina zemljišta
 - 6.2. Usporedne nekretnine
 - 6.3. Vrijednost predmetnog zemljišta
7. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE
 - 7.1. Rekapitulacija vrijednost
 - 7.2. Ukupna sadašnja tržišna vrijednost
8. ZAVRŠNO MIŠLJENJE
9. PRILOZI
 - 9.1. E- izvadak katastarskog plana
 - 9.2. E- izvadak iz zemljišne knjige
 - 9.3. E- prijepis posjedovnog lista
 - 9.4. Aerofotogrametrijski snimak
 - 9.5. Fotografije zemljišta

1. RJEŠENJE IMENOVANJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-2241/08
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 MIRJANA GROMILA, OIB: 70932164987, od oca Živojina, rođena 2. siječnja 1957., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Pule, Rizzijeva 12, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom 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

Mirjana Gromila podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Mirjana Gromila nije evidentirana 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

2. OPĆE INFORMACIJE

2.1. Svrha izrade procjembenog elaborata

Procjembeni elaborat je izrađen po naručiteljici stečajna upraviteljica Marijana Babić, Zagreb, MB 80430732, u svhu osobnog saznanja i mooguće prodaje.

2.2. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	zemljište		
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud	Pula	
	Zk.ul.	3126	
	k.č.br.	4724/2, 6994/2, 4811/1	
	Opis	zemljište	
	Površina čestice	--- m ²	
Upisi	Vidi u prilogu	– izvadak iz Z.K. – e_izvadak	
Vlasnik		ENERGY WAY j.d.o.o.	
Tereti	založno pravo	7.803,00 €	u korist MILOTIĆ DAMIR

Podaci iz posjedovnog lista		Posjedovni list br: 56,	
Ured za katastar		Pula	
k.o.		Gračišće	
k.č.		4724/2, 6994/2, 4811/1	
opis	oranica, livada, oranica	površina	482 m ² , 4285 m ² , 435 m ²
Posjednik	Damir Milotić		

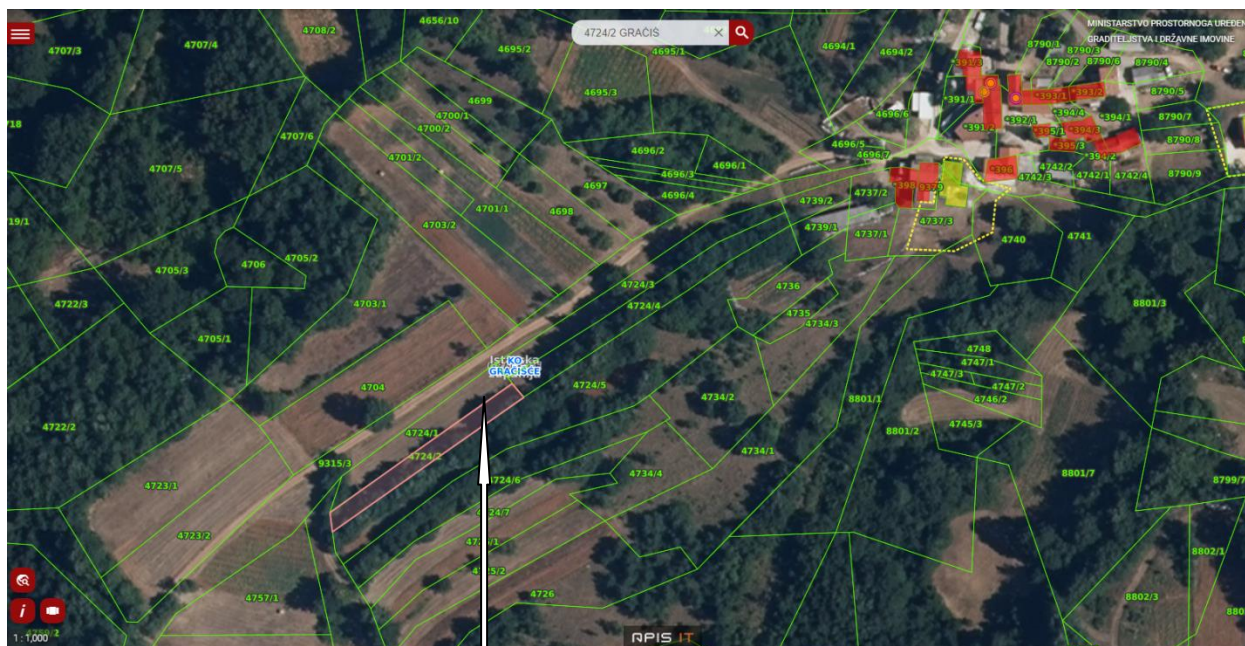
2.3. Podaci o očevidu i vrednovanju

DAN VREDNOVANJA:	27. rujna 2024.
DAN KAKVOĆE:	27. rujna 2024.
DAN OČEVIDA:	27. rujna 2024.
OPSEG OBILASKA :	Pregledano je zemljište te pristup istom. Uočeno je:
	- do čestica se pristupa sa poljskih puteva
NA OČEVIDU PRISUTAN:	/
KORIŠTENA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Preslik katastarskog plana - Izvadak iz ZK

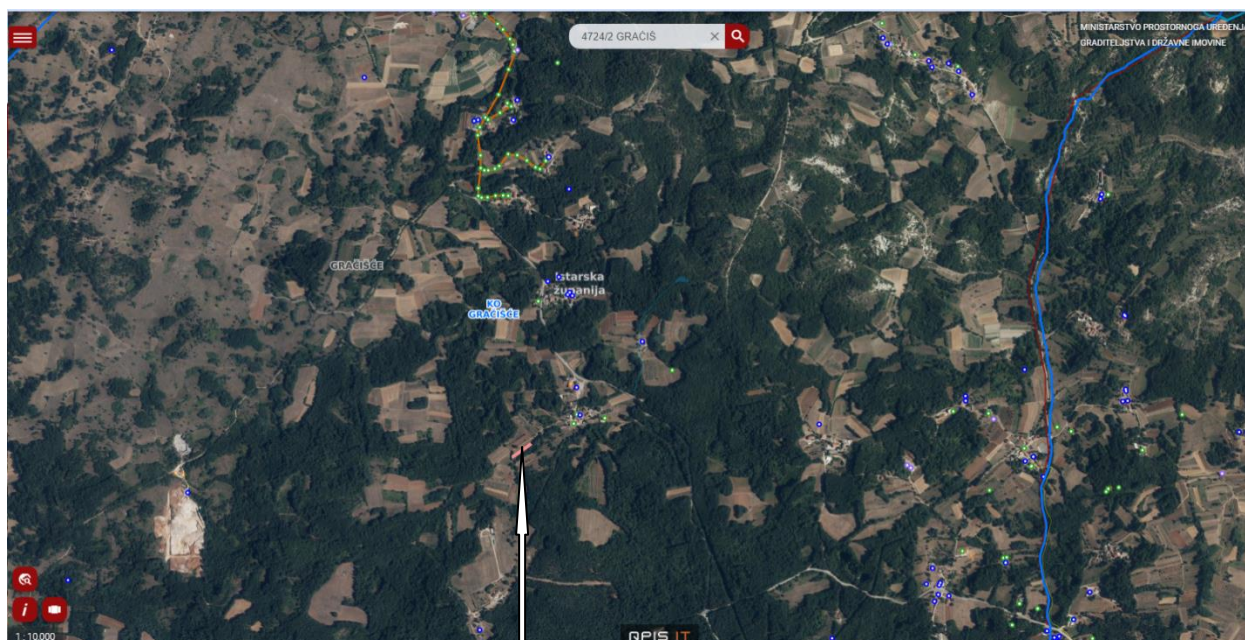
2.4. Podaci o nekretnini

Predmetna zemljišta su evidentirana u katastarskom planu i zemljišnim knjigama.

3. LOKACIJA



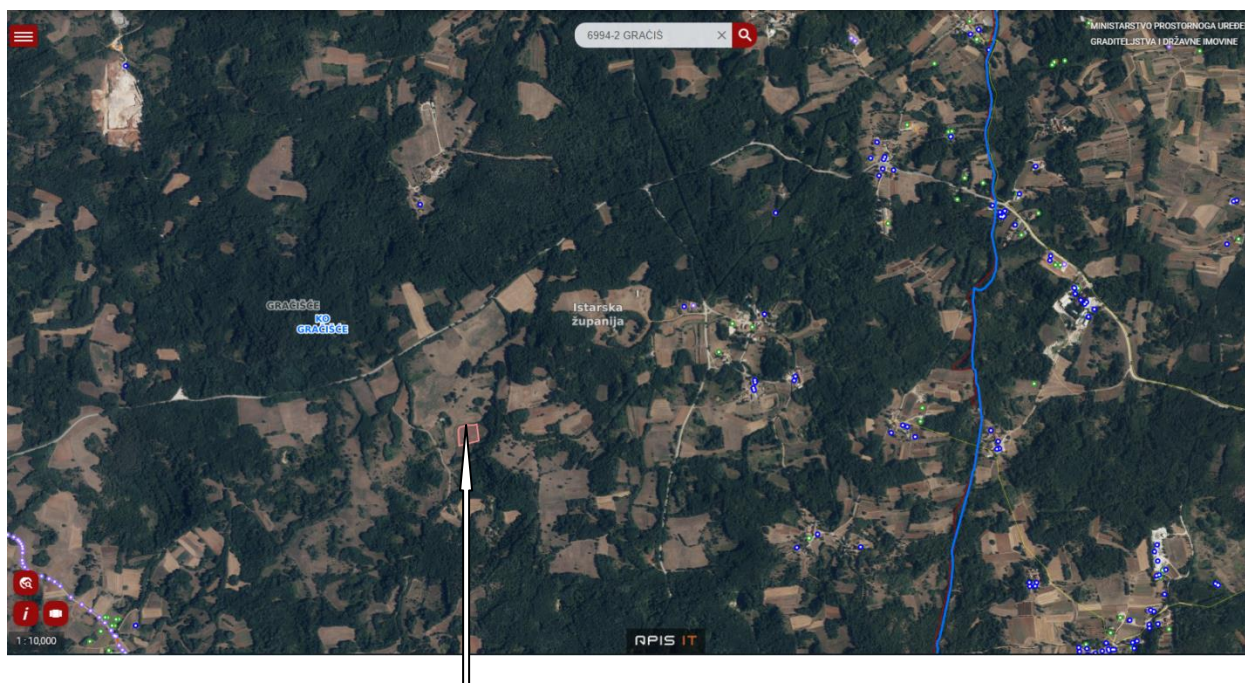
ISPU Mjerilo 1: 1 000 k.č.br. 4724/2
digitalna ortofoto karta 2021-2022



ISPU Mjerilo 1: 10 000 k.č.br. 4724/2
digitalna ortofoto karta 2021-2022



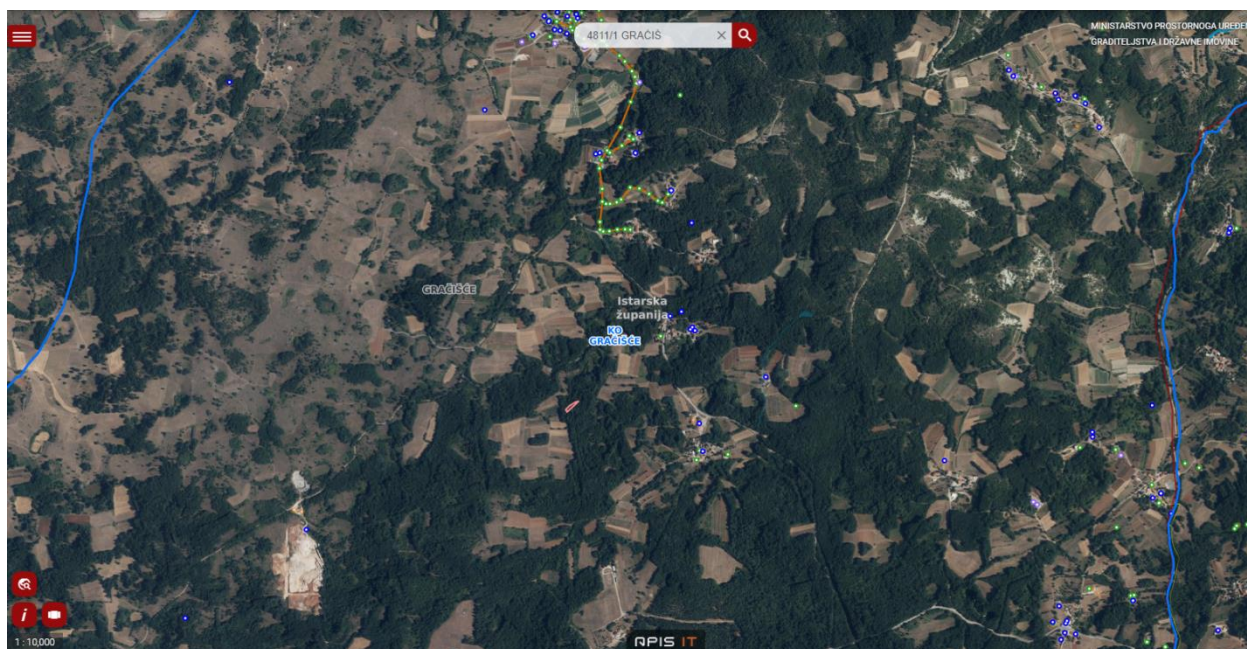
ISPU Mjerilo 1: 5 000 k.č.br. 6994/2
digitalna ortofoto karta 2021-2022



ISPU Mjerilo 1: 10 000 k.č.br. 6994/2
digitalna ortofoto karta 2021-2022



ISPU Mjerilo 1: 2 000 k.č.br. 4811/1
digitalna ortofoto karta 2021-2022



ISPU Mjerilo 1: 10 000 k.č.br. 4811/1
digitalna ortofoto karta 2021-2022

3.1. Lokalni položaj

Položaj nekretnine

Prilaz nekretnini sa javno prometne površine (nerazvrstana cesta), omogućen je poljskim putevima.

Nekretnine se nalazi u poljoprivrednom području Jakačići Općine Gračišće.

MAKROLOKACIJA – GRAČIŠĆE

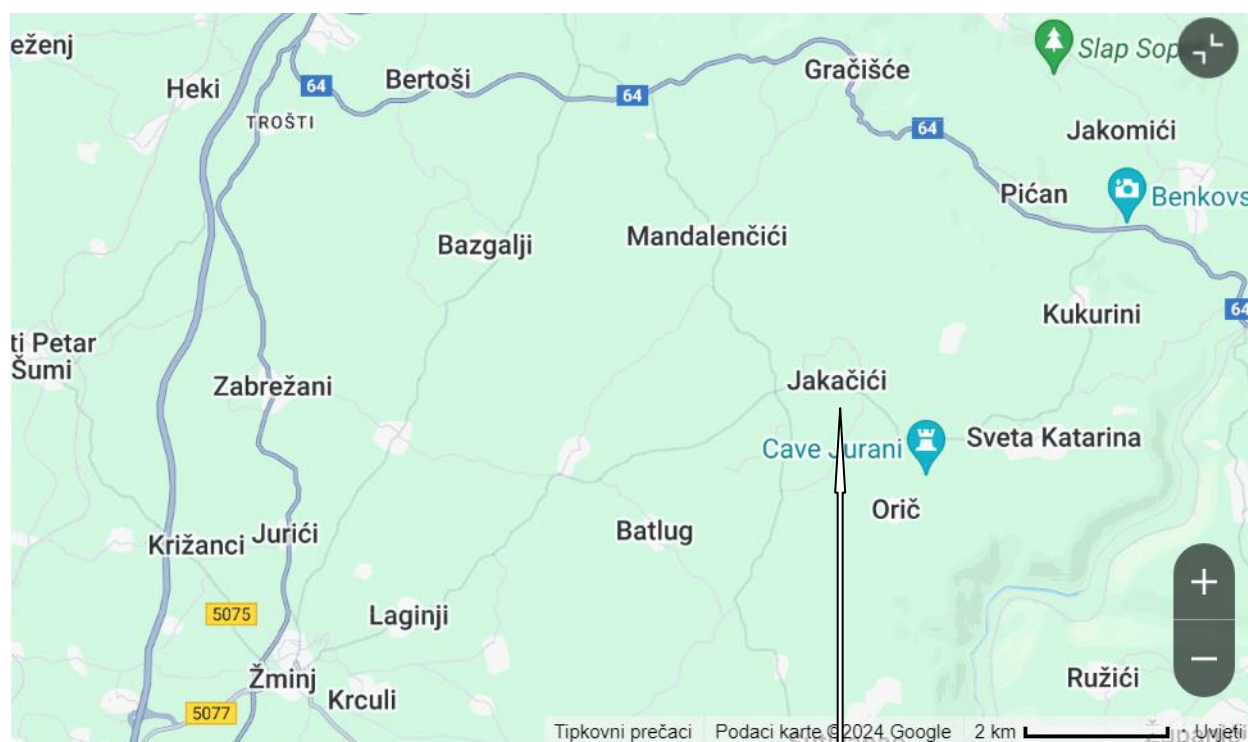
LOKALNI POLOŽAJ – Brljafi (k.č.br.4724/2), Mrleti(k.č.br. 6994/2), Deltini (k.č.br.4811/1)

Vrsta korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okruženju predmetnih nekretnina nalaze se poljoprivredna i šumska zemljišta te zaseoci, u blizini k.č.br.4724/2 je zaseok Brljafi (obiteljske kuće i vatrogasni dom), u blizini k.č.br. 6994/2 je zaseok Mrleti (obiteljske kuće), u blizini k.č.br.4811/1 je zaseok Deltini (obiteljske kuće).

Predmetne nekretnine se nalaze na udaljenosti ~ 5 km od Gračišća (ugostiteljski objekti, crkva, osnovna škola, market, obrti) i 7 km od Žminja (dječji vrtić, crkva, ugostiteljski objekti, trgovine, supermarket, biciklističke usluge, benzinska stanica).

Predmetna nekretnina se nalazi na lošoj lokaciji –daleko 5 do 7 km do društvenih sadržaja.



lokacija područja Jakačići u odnosu na lokaciju gračišće i Žminj

3.2. Zemljište

Izvor podataka: Službene stranice Općine Gračišće – PPUO

Stranica: <http://gračisce.hr/prostorni-planovi/>

Županija:

ISTARSKA ŽUPANIJA

Općina:

OPĆINA GRAČIŠĆE



Naziv prostornog plana:

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja OPĆINE GRAČIŠĆE

Naziv kartografskog prikaza:

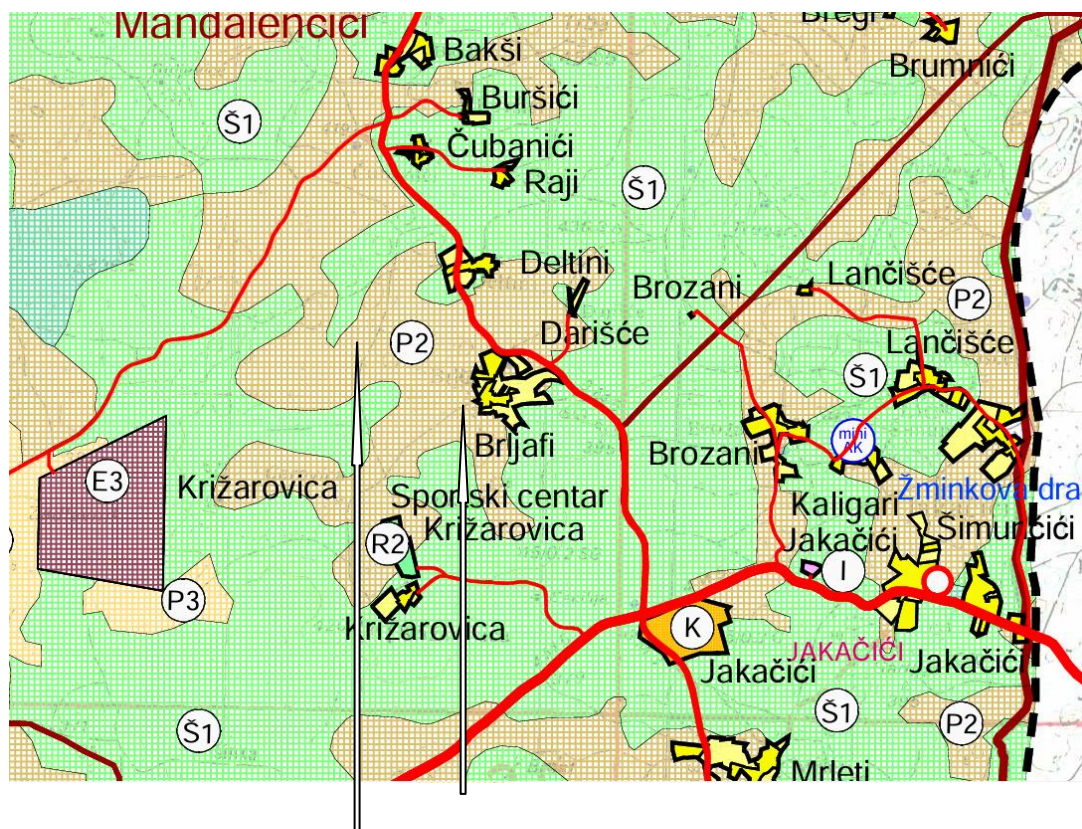
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

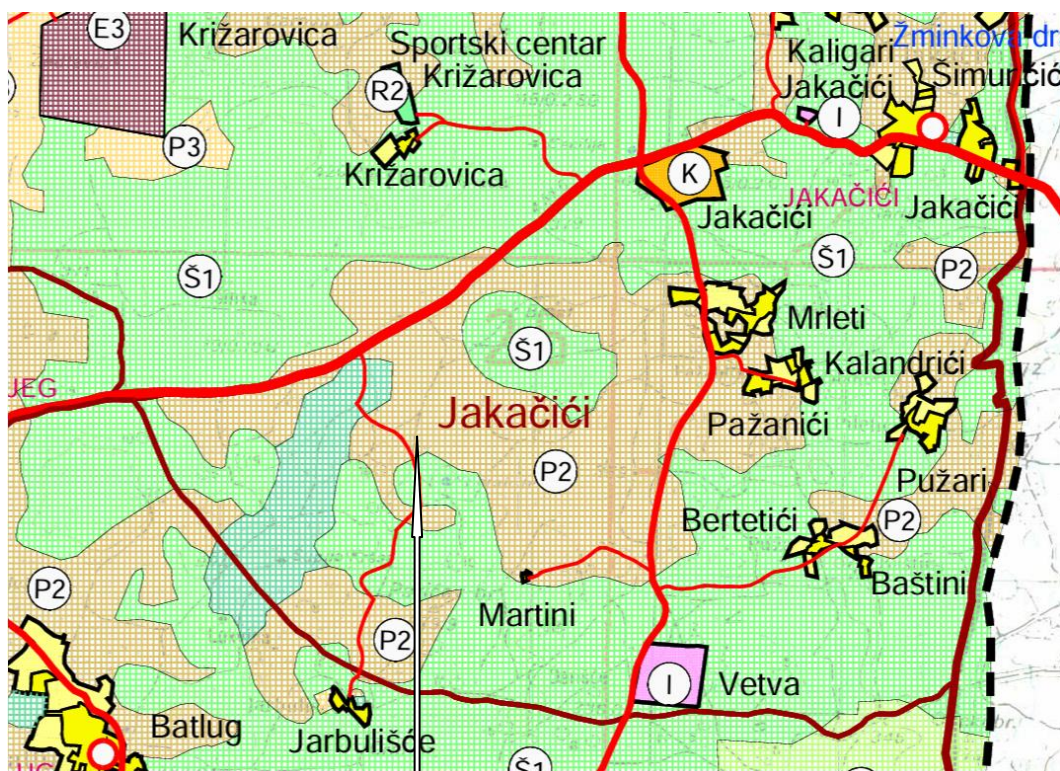
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi prostornog plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju prostornog plana (službeno glasilo):		
"Službene novine Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karjba, Lupoglav i Sv. Petar u šumi br. 10/18 i 13/19	"Službene novine Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karjba, Lupoglav i Sv. Petar u šumi br. 57/19		
Javna rasprava (datum objave):	28.06.2019.	Javni uvid održan od:	5.07.2019. do: 19.07.2019.
Ponovna javna rasprava (datum objave):	23.08.2019.	Ponovni javni uvid održan od:	2.09.2019. do: 10.09.2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):		
	Marina Benković		

Mišljenje na prostorni plan prema odredbi članka 107. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

klasa: 350-02/18-04/05 ur.broj: 2163/1-20-01/9-19-11 Datum: 09. prosinac 2019.

Pravna osoba koja je izradila prostorni plan: Urbis d.o.o.





NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINE IZVAN NASELJA

izgrađeni neizgrađeni
dio dioGOSPODARSKA PROIZVODNA NAMJENA
I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatskaGOSPODARSKA POSLOVNA NAMJENA
K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisnaGOSPODARSKA UGOSTITELJSKO
TURISTIČKA NAMJENA
TP - turističko područje, T2 - vrsta turističko naseljeSPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R2 - jahači centar

GROBLJE

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO
OSNOVNE NAMJENE

OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

3.3. Opremljenost

Infrastruktura

Zemljište nema priključak na javnu vodovodnu, odvodnu, elektro infrastrukturu.

3.4. Buka i zagađenje

Buka

Osim minimalno prometne buke nema izvora buke koji bi ometao stanovnike obližnjik naselja.

Zagađenja

Nema izvora zagađenja koji bi ometao stanovnike.

3.5. Korištenje

Zemljište se koristi

- oranica - k.č.br. 4724/2 k.o. Gračišće
- livada - k.č.br. 6994/2 k.o. Gračišće
- livada - k.č.br. 4811/1 k.o. Gračišće

4. ZEMLJIŠTE

4.1. Geometrijski podaci – površine

4.1.1. Površine zemljišta prema izvodu iz zemljišnih knjiga:

Površina poljoprivrednog zemljišta:

- k.č.br. 4724/2 k.o. Gračišće - / m²
- k.č.br. 6994/2 k.o. Gračišće – / m²
- k.č.br. 4811/1 k.o. Gračišće - / m²

4.1.2. Površine zemljišta prema posjedovnom listu

Površina poljoprivrednog zemljišta:

- k.č.br. 4724/2 k.o. Gračišće - 482 m²
- k.č.br. 6994/2 k.o. Gračišće – 4 285 m²
- k.č.br. 4811/1 k.o. Gračišće - 435 m²

4.2. Utvrđivanje kakvoće procenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koje utječu na vrijednost

Poljoprivredna zemljišta k.č.br.: 4724/2, 6994/2, 4811/1 k.o. Gračišće

Namjena

- oranica - k.č.br. 4724/2
- livada - k.č.br. 6994/2
- livada - k.č.br. 4811/1

Zona

- k.č.br. 4724/2 - Brljafi
- k.č.br. 6994/2 - Mrleti
- k.č.br. 4811/1 – Deltini

Prometne veze – poljski putevi

4.3. Prostorna identifikacija nekretnine, opis nekretnine i rezultati očevida

Nekretnine koje su predmet procjene situirane su u području Jakačići kod naselja - naselje Brljafi, Mrleti, Deltini, Općine Gračišće, upisane su u zk.ul. 3126 k.o. Gračišće.

Prema PPUO Gračišće (Službene novine Grada Pazina i Općine Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv.Petar u šumi br. 57/19) 4724/2, 6994/2, 4811/1 k.o. Gračišće nalaze se u poljoprivrednom području.

Pristup predmetnim česticama sa nerazvrstane ceste omogućen je poljskim outevima.

Podaci o nekretninama preuzeti su iz ZK uložka, posjedovnog lista, katastarskih planova i očevidom na licu mjesta.

Zemljište je uknjiženo u zemljišnim knjigama i evidentirao u katastarskim planovima.

Na očevidu je ustanovljeno da se na predmetnim česticama ne nalaze građevine, već samo oranica i livade.

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. Izbor metode procenjivanja s obrazloženjem-poredbena metoda

Izabrana metoda za procjenu vrijednosti nekretnine je poredbena metoda.

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta utvrdit će se prema poredbenoj metodi, na osnovi prikupljenih kupoprodajnih cijena.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine prodane, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu zemljišta s tim više što posjedujemo realizirane kupoprodajne cijene istovjetnih ili sličnih nekretnina u bliskoj prošlosti.

5.2. Procjena vrijednosti nekretnine

Pri izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 38/19, 125/19
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23
- Zakon o građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14, 69/17, 98/19
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata NN 78/15, 105/15
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 59/20, 154/22
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 15/19
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama (V.Krtalić – 2007)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
- Prostorni plan uređenja općine Medulin (Službene novine Općine Medulin 08/18, 08/21)
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju.

5.3. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

Podaci oglasnika nekretnine Crozilla. com od 19.01.2021. pokazuju:

Pandemija, potresi, rekordan pad BDP-a sve je to snažno utjecalo i na tržište nekretnina.

Cijene nekretnina, unatoč svemu i dalje rastu, posebno u Zagrebu i priobalju, piše HRT.

U Lici pozitivni trendovi. Sve je prodano, a korona im ide u prilog, cijene su narasle i nema slobodnog zemljišta ni kuća, kaže Vujović.

U raseljenoj Slavoniji ipak druga priča.

Podaci oglasnika nekretnine Crozilla. com od 17.05.2021. pokazuju:

Analizirajući tržište u prva četiri mjeseca ove godine i uspoređujući ga s istim razdobljem lani, događaju se neočekivane i kontradiktorne situacije gdje broj kupoprodaja pada, a cijene rastu. Unatoč vrlo turbulentnoj prošloj godini kada smo imali početak pandemije i potpuni lockdown dva mjeseca, kao i dva potresa, cijene nekretnina i dalje su u porastu. Prema nekim pokazateljima cijene stanova u Zagrebu su porasle pet do deset posto u odnosu na prva četiri mjeseca 2020. te 15 i više posto od 2019. godine –kaže Bliškov Barun. U ovoj se godini događa sve veća razlika od oglašene cijene i stvarne prodajne cijene nekretnine, tako da za ono što je prije bilo pet do deset posto više, sada je sve češće i više od 20 posto.

Porastom cijena koje su očito ove godine dosegli kritičnu točku porasta, usporio se promet nekretninama pa je danas tržište značajno manje aktivno. Prema našem iskustvu i podacima radi se o padu od 30-40 posto na zagrebačkom tržištu. Unatoč nikad nižim kamatnim stopama

Mirjana Gromila, mag.ing.aedif., stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procijene nekretnina (Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4 Su-2241/08 od 11.ožujka 2021.), OIB 70932164987, mob:0981668697 | Pula, Rizzijeva 12

na hipotekarne kredite, nikakvim kamata na štednju i subvencioniranim kreditima, upiti kupaca uvelike su smanjeni – navodi Bliškov Barun te dodaje da je tržište izgubilo značajan broj kupaca koji su kupnju nekretninu financirali hipotekarnim kreditima. Smatra da je razlog tome ipak neizvjesnost oko budućnosti, nesigurnost u stabilnosti i visini plaće kao i posla općenito. Također nema više kupaca koji su ulagali u nekretnine u svrhu turizma s obzirom na to da je turizam trenutačno grana na jako klimavim nogama. Od potresa su najviše profitirale novogradnje i zgrade građene 80-tih godina.

Podaci oglasnika nekretnine Crozilla. com od 03.04.2023. pokazuju

Statistike pokazuju kako stranci čine značajan postotak, oko 30 posto, ukupnog prometa nekretnina, a kupci iz **Njemačke, Austrije i Slovenije** su među najčešćim kupcima nekretnina u Hrvatskoj.

Takve rezultate daje i analiza posjetitelja oglasnika Indomio Hrvatska (Indomio.HR i Crozilla.com). Naime, tijekom 2022. godine na oglasniku Indomio mreže posjetitelji iz tih zemalja najviše su pretraživali nekretnine na obali, posebno na sjevernom Jadranu, te u Istri i na Kvarneru.

Potencijalni kupci iz Njemačke na oglasniku Indomio.HR i Crozilla.com lani su najviše pretraživali stanove u Crikvenici, Puli i Zagrebu, **kuće** na Krku, Viru te u Zadru, a zemljišta u Zagrebu i okolici te u Poreču.

Austrijance su lani zanimali **stanovi** i poljoprivredna zemljišta u Istri, a kuće u Primorsko-goranskoj županiji. Istarska županija i otok Krk potencijalnim kupcima iz Slovenije lani su bili najčešća područja pretraživanja stanova, kuća i **građevinskih zemljišta**, dok su **poljoprivredna** pretraživali putem oglasnika Indomio.HR i Crozilla.com najviše tražili na Krku, te na Braču i Viru.

Izvor: <http://news.crozilla.com/>

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

6.1. Površina zemljišta

Prema izvadku iz zemljišnih kniga ZK uložka 3126 za k.č.br. 4724/2, 6994/2, 4811/1 k.o. **Gračiće** površina katastarskih čestica $P_z = / \text{ m}^2$.

Prema posjedovnom listu broj 56 za k.č.br. 4724/2, 6994/2, 4811/1 k.o. **Gračiće** ukupna površina katastarskih čestica $P_z = 5\,202 \text{ m}^2$.

6.2. Usporedne nekretnine

<https://enekretnine.mgipu.hr/Auth/>

- područje k.o. **Gračiće**,

6.2.1. Poljoprivredno zemljište

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena KN/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivost)	Kategorija zemljišta
1.	Gračišće	3724/4	2 560	0,66	09.06.2020.	P	/	4.1.
2.	Gračišće	3724/3	2 560	0,66	09.06.2020.	P	/	4.1.
3.	Gračišće	3613	5 391	0,22	30.12.2022.	P	/	4.1.
4.	Gračišće	9101	1 378	0,96	01.09.2020.	P	/	4.1.
5.	Gračišće	9112	2 710	2,21	21.09.2023.	P	/	4.1.
6.	Gračišće	9096	802	0,66	01.09.2020.	P	/	4.1.

izvor: www.dzs.hr

Godina Year	Tro mje seć je Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ⁽²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ⁽²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ⁽³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ⁽³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0

Mirjana Gromila, mag.ing.aedif., stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procijene nekretnina (Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4 Su-2241/08 od 11.ožujka 2021.), OIB 70932164987, mob:0981668697 | Pula, Rizzijeva 12

Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9

2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1

2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4					160,87													

2024.	Q1					181,47													
	Q2					188,98													
	Q3																		
	Q4																		

Izračun vrijednosti zemljišta preko INDEXA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (ICSN) sa stranica DSZ-a

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE – PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Red ni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks * na dan vrednovanja 27.09.2024. (B)	Korekcijski faktor= (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Gračišće	3724/4	2 560	0,66	09.06.2020.	126,30	188,98	1,50	0,99
2.	Gračišće	3724/3	2 560	0,66	09.06.2020.	126,30	188,98	1,50	0,99
3.	Gračišće	3613	5 391	0,22	30.12.2022.	160,87	188,98	1,17	0,26
4.	Gračišće	9101	1 378	0,96	01.09.2020.	125,91	188,98	1,50	1,44
5.	Gračišće	9112	2 710	2,21	21.09.2023.	188,98	188,98	1,00	2,21
6.	Gračišće	9096	802	0,66	01.09.2020.	125,91	188,98	1,50	0,99

Obilježja koja utiču na vrijednost	
Površina:	482+4285+435
Vrsta:	P
Mjera:	/
Kategorija:	4.1.
Lokacija:	Briljafi, Mrleti, Deltini
Dan vrednovanja:	27.09.2024.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI-MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Gračišće	3724/4	2 560	0,99	/	/	/	0,99
2.	Gračišće	3724/3	2 560	0,99	/	/	/	0,99
3.	Gračišće	3613	5 391	0,26	/	/	/	0,26
4.	Gračišće	9101	1 378	1,44	/	/	/	1,44
5.	Gračišće	9112	2 710	2,21	/	/	/	2,21
6.	Gračišće	9096	802	0,99	/	/	/	0,99

Obilježja koja utiču na vrijednost	
Površina:	482+4285+435
Vrsta:	P
Mjera:	/
Kategorija:	4.1.
Lokacija:	Brjafi, Mrleti, Deltini
Dan vrednovanja:	27.09.2024.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena KN/m2	Međuvremenski izjednačena cijena KN/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena KN/m2	Odstupanje od prosjeka u %	Međuvremenski int.izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka u %
1.	Gračišće	3724/4	2 560	09.06.2020.	0,66	0,99	0,99	-18	0,99	-10
2.	Gračišće	3724/3	2 560	09.06.2020.	0,66	0,99	0,99	-18	0,99	-10
3.	Gračišće	3613	5 391	30.12.2022.	0,22	0,26	0,26	-78	eliminirase	
4.	Gračišće	9101	1 378	01.09.2020.	0,96	1,44	1,44	20	1,44	31
5.	Gračišće	9112	2 710	21.09.2023.	2,21	2,21	2,21	84	eliminirase	
6.	Gračišće	9096	802	01.09.2020.	0,66	0,99	0,99	-18	0,99	-10

Prosjek (medijan): 1,20	EUR	1,10	EUR
--------------------------------	-----	-------------	-----

Obilježja koja utiču na vrijednost	
Površina:	482+4285+435
Vrsta:	P
Mjera:	/
Kategorija:	4.1.
Lokacija:	Brjafi, Mrleti, Deltini
Dan vrednovanja:	27.09.2024.

Sve poredbene nekretnine su poljoprivredna zemljišta i nalaze se u području Jakačići, odnosno u istom okruženju kao i predmetne nekretnine.

6.3. Vrijednost predmetnog zemljišta (Vz)

srednji tečaj HNB na dan izrade procjene od 1€ = 7,5345 KN =>

Poljoprivredno zemljište k.č.br.: 4724/2, 6994/2, 4811/1 k.o. Gračišće

- Cijena zemljišta $Cz = 1,10 \text{ €/m}^2$
- Vrijednost zemljišta $Vz = Pz * Cz = (482+4285+435) * 1,10 = 5.722,20 \text{ €}$

k.č.br. 4724/2	$Vz = 482 * 1,10 = 530,20 \text{ €}$
k.č.br. 6994/2	$Vz = 4285 * 1,10 = 4.713,50 \text{ €}$
k.č.br. 4811/1	$Vz = 435 * 1,10 = 478,50 \text{ €}$
Uupno:	5.722,20 €

7. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

7.1. Rekapitulacija vrijednosti

VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA 5.722,20 €

=> usvojeno **5.720,00 €**

7.2. Ukupna sadašnja tržišna vrijednost

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST
5.720,00 €

8. ZAVRŠNO MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost nekretnine (zemljišta) k.č.br.: 4724/2, 6994/2, 4811/1 k.o. Gračišće iznosi 5.720,00 € (pet tisuća sedam stotina dvadeset eura).

Pula, 12.10.2024. godine

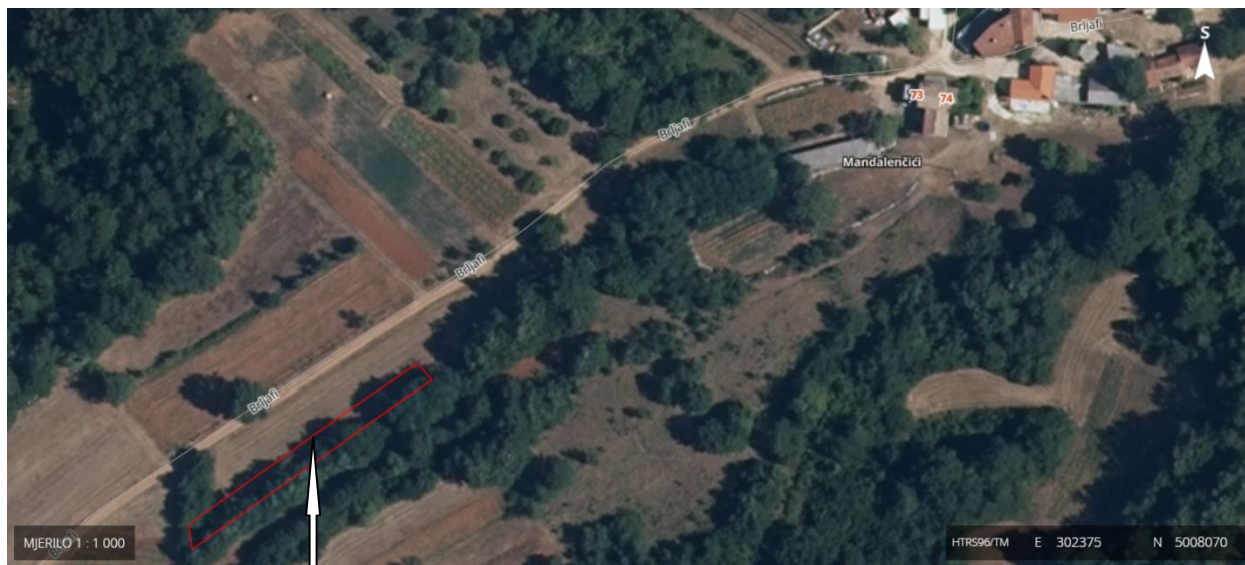
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina :

Mirjana Gromila, mag.ing.aedif.

9.1. E-IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



Geoportal M 1: 500 k.č.br. 4724/2



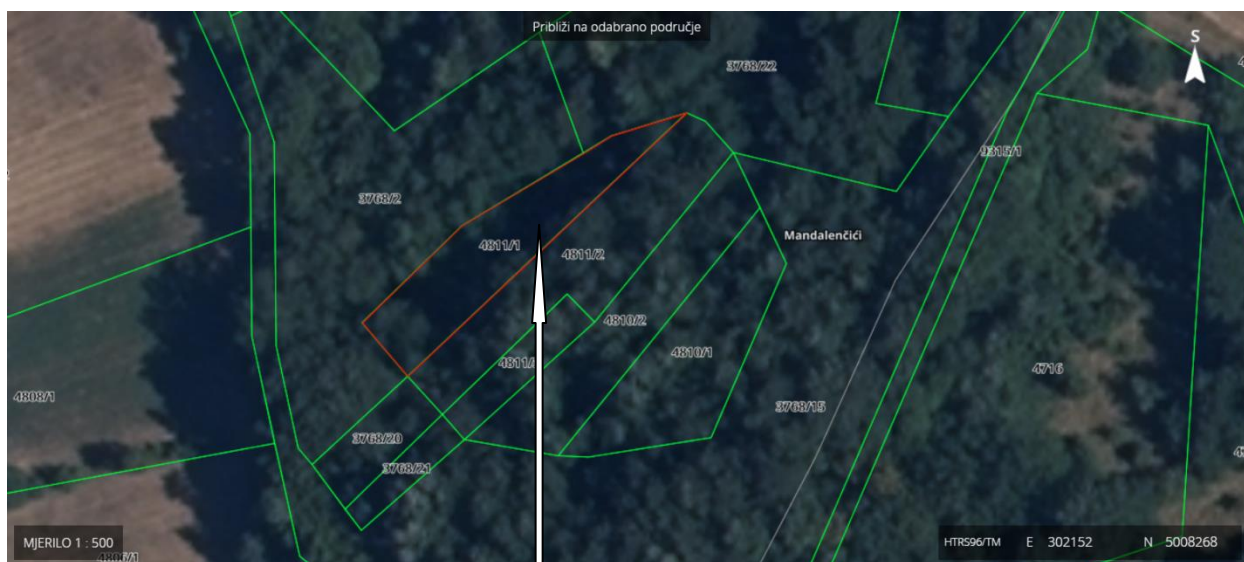
Geoportal M 1: 1 000 k.č.br. 4724/2



Geoportal M 1: 1 000 k.č.br. 6994/2



Geoportal M 1: 5 000 k.č.br. 6994/2



Geoportal M 1: 500 k.č.br. 4811/1



Geoportal M 1: 5 000 k.č.br. 4811/1

9.2. E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 02.07.2024. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322270, GRAČIŠĆE

Broj ZK uložka: 3126

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6383/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4724/2	ORANICA				Pripis iz uložka 98
2.	4811/1	ORANICA				Pripis iz uložka 98
3.	6994/2	LIVADA				Pripis iz uložka 98
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ENERGY WAY J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30295974313, ULICA SV. VIDA - VIA S. VITO 13, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO)		
1.4	Zaprimljeno 29.03.2024.g. pod brojem Z-6383/2024	na 1 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BROJ 2 ST-131/2024-10 (PRIJE ST-349/2022). 29.03.2024. upisuje se zabilježba nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza ENERGY WAY j.d.o.o. u stečaju, na nekretninama tog društva.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.08.2021.g. pod brojem Z-14587/2021	7.803,00 EUR	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. kolovoza 2021. godine ovjeren kod javnog bilježnika pod br. OV- 4126/2021 - uknjižuje se založno pravo na nekretninama ENERGY WAY j.d.o.o., OIB: 30295974313, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7803,00 Eur (slovima: sedamtisućaosamstotri eura) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: MILOTIĆ DAMIR, OIB: 39621369653, MILOTSKI BREG 1A, 52341 MILOTSKI BREG			

9.3. E- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

k.č.br. 4724/2

Izradi javnu ispravu ▾

Katastarska općina: GRAČIŠĆE, 322270

Površina (m2): 482 Broj posjedovnog lista: 56

Neslužbena javna isprava ▾

Adresa: VELA NJIVA

JPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
DAMIR MILOTIĆ	MILOTSKI BREG 1A, Milotski Breg, HRVATSKA	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
ORANICA	-	482

DETALJI

Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja
-	-	-
Posebni pravni režim	Pravo građenja	Broj detaljnog lista
NE	NE	14
Plombe/Oznake		
-		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk.ul.
GRAČIŠĆE	<u>4724/2</u>	<u>3126</u>

k.č.br. 6994/2

Katastarska općina: GRAČIŠĆE, 322270

Površina (m2): 4285 Broj posjedovnog lista: 56

Adresa: POLJE

Izradi javnu ispravu

Neslužbena javna isprava

UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
DAMIR MILOTIĆ	MILOTSKI BREG 1A, Milotski Breg, HRVATSKA	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
LIVADA	-	4285

DETALJI

Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja
-	-	-
Posebni pravni režim	Pravo građenja	Broj detaljnog lista
NE	NE	18
Plombe/Oznake		
-		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk.ul.
GRAČIŠĆE	6994/2	3126

k.č.br. 4811/1

^

Katastarska općina: GRAČIŠĆE, 322270

Površina (m2): 435 Broj posjedovnog lista: 56

Adresa: BALDETOVICA

Izradi javnu ispravu ▾

Neslužbena javna isprava ▾

UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
DAMIR MILOTIĆ	MILOTSKI BREG 1A, Milotski Breg, HRVATSKA	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
ORANICA	-	435

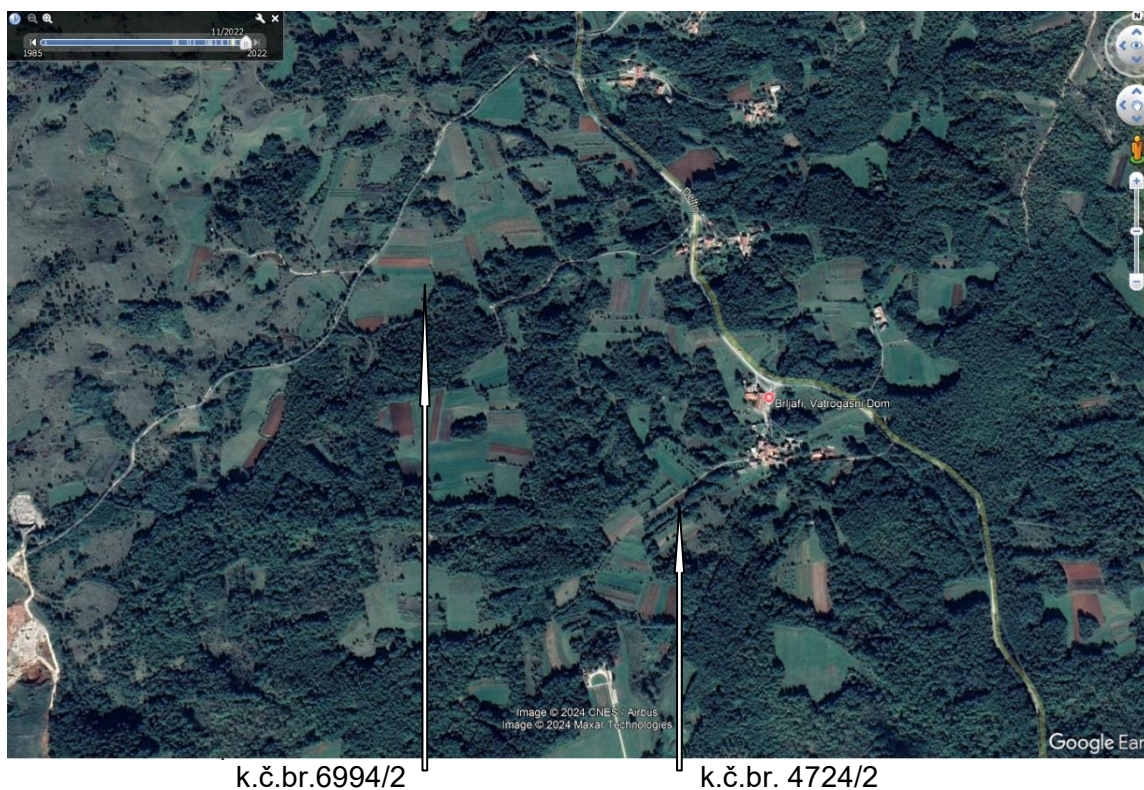
DETALJI

Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja
-	-	-
Posebni pravni režim	Pravo građenja	Broj detaljnog lista
NE	NE	14
Plombe/Oznake		
-		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk.ul.
GRAČIŠĆE	<u>4811/1</u>	<u>3126</u>

9.4. AEROFOTOGRAMETRIJSKI SNIMAK



Aerofotogrametrijski snimak Google Earth – XI 2022.



Aerofotogrametrijski snimak Google Earth – 03.05.2021.

9.5. FOTOGRAFIJE ZEMLJIŠTA

Mirjana Gromila, mag.ing.aedif., stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procijene nekretnina (Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4 Su-2241/08 od 11.ožujka 2021.), OIB 70932164987, mob:0981668697 | Pula, Rizzijeva 12



k.č.br. 4724/2 k.o. Gračišće



k.č.br. 6994/2 k.o. Gračišće



k.č.br. 4811/1 k.o. Gračišće