



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Marija Hrvatin
8.marta 1
Poreč - Parenzo

PRIJEPIS
Posl.br. OU-178/25-1

U Poreču, 28.04.2025. – dvadesetosmog travnja dvijetisućedvadesetpete godine

**ZAPISNIK O POSVJEDOČENJU
-OTVARANJE PISANIH PONUDA-**

Ja, Tijana Belac, javnobilježnički prisjednik u uredu javnog bilježnika Marije Hrvatin iz Poreča, 8. marta 1, temeljem objavljenog oglasa na web stranici Sudačka mreža od dana 28. ožujka 2025. godine, o prikupljanju pisanih ponuda za kupnju građevinskog zemljišta u vlasništvu Stečajne mase iza KOZANLI PROPERTY d.o.o., u stečaju, sa sjedištem u Osijeku (Grad Osijek), Zagrebačka 6, OIB: 69819415960, kao pravni sljednik društva KOZANLI PROPERTY d.o.o., u stečaju, OIB: 02911110788, Vukovarska 19, Poreč - Parenzo 52440 Poreč (Parenzo), zastupano po stečajnoj upraviteljici Pauli Čandrlić Mesarić iz Osijeka, Zagrebačka 6, utvrđujem da su na javno otvaranje ponuda u 10:30 sati (deset sati i trideset minuta) u prostorije ovoga javnobilježničkog ureda pristupili:-----

1. ODVJETNICA JELENA KADUM, sa sjedištem ureda u Poreču, Partizanska 4/1, OIB: 68983763728, kao punomoćnica THOMASA JOSEFA ORLET, OIB: 90585554894, SR. Njemačka, 84164 Moosthenning Höhenweg 10, i JÜRGENA MANFREDA HUBERA, OIB: 85777047999, SR. Njemačka, 84164 Moosthenning, Klosterberg 5, meni javnobilježničkom prisjedniku osobno poznata, a njezino svojstvo punomoćnice utvrdila sam uvidom u Specijalnu punomoć odvjetniku od 04. travnja 2025. godine, ovjerenu po javnom bilježniku Michael Gutfried u SR. Njemačkoj, Dingolfingu, dana 09. travnja 2025. godine, sa ovjerenim prijevodom ovlaštenog sudskog tumača za engleski i njemački jezik Marine Peršurić Antičić, od 09. travnja 2025. godine, br. 69/2025. -----

2. NADA STANIŠIĆ, rođena 02.01.1959. (drugog siječnja tisućudevetsto-pedesetdevete) godine, OIB: 62945767716, sa prebivalištem u Poreču, Rajka Stipe 23, hrvatska državljanka, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 114889707, izdanu dana 08.06.2020. godine od PP Poreč, -----

Predmet prodaje je nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč i to:-----

- **k.č. 2315/7 (Milanezi, pašnjak, ukupne površine 530 m2) upisana u zk.ul. broj 2520, K.O. : 323802, Višnjan.**-----

Početna cijena za prodaju naprijed pobliže opisane nekretnine je 50.067,21 eura (pedesettisućasdesetsedam eura i dvadesetjedan cent).-----

Nadalje utvrđujem da temeljem objavljenog oglasa za prodaju nekretnina u vlasništvu Stečajne mase iza KOZANLI PROPERTY d.o.o., u stečaju, sa sjedištem u Osijeku (Grad Osijek), Zagrebačka 6, OIB: 69819415960, kao pravni sljednik društva KOZANLI PROPERTY d.o.o., u stečaju, OIB: 02911110788, Vukovarska 19, Poreč - Parenzo 52440 Poreč (Parenzo), sukladno uvjetima oglasa, zaključno sa danom 15. travnja 2025. godine prikupljanjem pisanih ponuda, na adresu ovoga javnobilježničkog ureda, pristiglo je 5 (pet) pisмениh ponuda.-----

Svih petero pisмениh ponuda dostavljeno je u roku, u zatvorenoj, pismenoj pošiljci na adresu: JAVNI BILJEŽNIK MARIJA HRVATIN, Poreč, 8. marta 1, 52440 Poreč uz naznaku „PONUDA – NE OTVARATI“- Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju.--

Otvaraju se pismene ponude.-----

Utvrđuje se:-----

1. Pismena ponuda ponuditelja: GORAN BEDENEK, Poreč, Rajka Stipe 23, ds@brand-it.com, OIB: 78501562500, IBAN: HR8023400093236666465, Privredna Banka Zagreb d.d., iznos ponuđene kupoprodajne cijene 56.210,00 EUR (pedesetšest tisuća dvjesto deset eura), uz priložen dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5.006,72 EUR (pet tisućašest eura i sedamdesetdva centa) što predstavlja 10% (deset posto) početne vrijednosti nekretnine koja se prodaje. -----

2. Pismena ponuda ponuditelja: NADA STANIŠIĆ, Poreč, Rajka Stipe 23, denis.stanisic@gmail.com, OIB: 62945767716, IBAN: HR7523400093235407301, iznos ponuđene kupoprodajne cijene 56.110,00 EUR (pedesetšest tisuća sto deset eura), uz priložen dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5.006,72 EUR (pet tisućašest eura i sedamdesetdva centa) što predstavlja 10% (deset posto) početne vrijednosti nekretnine koja se prodaje. -----

3. Pismena ponuda ponuditelja: FRANJO NUJIĆ, Poreč, Partizanska 4 B, ulixes.nekretnine@gmail.com, OIB: 45295487475, IBAN: HR5223900013221571665, iznos ponuđene kupoprodajne cijene 55.110,00 EUR (pedesetpet tisuća sto deset eura), uz priložen dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5.006,72 EUR (pet tisućašest eura i sedamdesetdva centa) što predstavlja 10% (deset posto) početne vrijednosti nekretnine koja se prodaje. -----

4. Pismena ponuda ponuditelja: MARLEN POPOVIĆ, Rovinj, Michele Fachinetti 22, marlen.popovic@gmail.com, OIB: 81230774220, IBAN: HR1523600003223363644, iznos ponuđene kupoprodajne cijene 53.100,00 EUR (pedesettri tisuće sto eura), uz priložen dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5.006,72 EUR (pet tisućašest eura i sedamdesetdva centa) što predstavlja 10% (deset posto) početne vrijednosti nekretnine koja se prodaje. -----

5. Pismena ponuda ponuditelja: THOMAS JOSEFA ORLET, OIB: 90585554894, SR. Njemačka, 84164 Moosthenning Höhenweg 10, i JÜRGEN MANFRED HUBER, OIB: 85777047999, SR. Njemačka, 84164 Moosthenning, Klosterberg 5, Thomas.Orlet@ergo.de, , IBAN: HR7524020063210847767, iznos ponuđene kupoprodajne cijene 50.750,00 EUR

(pedesettisuća sedamsto pedeset eura), uz priložen dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5.010,00 EUR (pettisućadeset eura) što predstavlja više od 10% (deset posto) početne vrijednosti nekretnine koja se prodaje, uz priloženu Punomoć odvjetniku Adriani Petrović, Poreč, Partizanska 4/1, za predaju pisane ponude. -----

Nakon otvaranja svih pristiglih pismenih ponuda, utvrđujem da je najpovoljnija pismena ponuda s najvećom istaknutom cijenom, ponuda ponuđača: GORAN BEDENEK, Poreč, Rajka Stipe 23, ds@brand-it.com, OIB: 78501562500, IBAN: HR8023400093236666465, Privredna Banka Zagreb d.d., iznos ponuđene kupoprodajne cijene 56.210,00 EUR (pedesetšest tisuća dvjesto deset eura), uz priložen dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 5.006,72 EUR (pettisućasest eura i sedamdeset dva centa) što predstavlja 10% (deset posto) početne vrijednosti nekretnine koja se prodaje. -----

Otvaranje pismenih ponuda dovršeno je u 11:07 sati (jedanaest sati i sedam minuta).-----

Privitak ovog Zapisnika čine: Obrazac za dostavu oglasa, Oglas objavljen na web stranici Sudačka mreža, obična preslika Procjembenog elaborata sa priložima.-----

Ja, Tijana Belac javnobilježnički prisjednik u uredu javnog bilježnika Marije Hrvatin, potvrđujem da sam ovaj Zapisnik strankama pročitala i protumačila, nakon čega su ga one u znak prihvata vlastoručno potpisale. -----

Stranke:

ODVJETNICA JELENA KADUM, v.r.
kao punomoćnica Thomasa Josefa Orlet
i Jürgena Manfreda Hubera

NADA STANIŠIĆ, v.r.

Ovaj Zapisnik sastavljen je u izvorniku koji ostaje u javnobilježničkoj arhivi, za svaku pojedinu stranku sačinila sam po 1 (jedan) prijepis zapisnika i za Stečajnu upraviteljicu Paulu Čandrić Mesarić sačinila sam (1) prijepis zapisnika. -----

Izvornu ispravu stranke su vlastoručno potpisale.-----

Javnobilježnička pristojba po Tbr. 1 st. 4. ZJP u iznosu od 5,31 eura naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.-----

Javnobilježnička nagrada zaračunata po čl. 26. PPJT u iznosu od 320,00 eura i trošak u iznosu od 60,00 eura uvećano za PDV od 25% u iznosu od 95,00 eura. -----

M.P.

Za javnog bilježnika
Mariju Hrvatin
javnobilježnički prisjednik
Tijana Belac, v.r.

POTVRDA PRIJEPISA

Ja, javni bilježnik Marija Hrvatin, Poreč-Parenzo, 8. marta 1, potvrđujem da sam ovaj prijepis **ZAPISNIKA O POSVJEDOČENJU ČINJENICA – OTVARANJE PISANIH PONUDA - posl. broj OU-178/25-1**, koji ima ukupno 3 (tri) stranice usporedila s izvornikom koji je napisan računalom te koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran s izvornikom. -----

Ovaj je prijepis sastavljen za: **Stečajnu upraviteljicu PAULU ČANDRLIĆ MESARIĆ** te u pravnom prometu u potpunosti zamjenjuje izvornik. -----

Ukupno su izdana 6 (šest) prijepisa zapisnika. -----

U Poreču, 28.04.2025. godine – dvadesetosmog travnja dvijetisućdvadesetpete. -----



Za javnog bilježnika
Mariju Hrvatin
javnobilježnički prisjednik
Tijana Belac

OBRAZAC ZA DOSTAVU OGLASA

TRGOVAČKI
SUD

PAZIN St-166/2024

STEČAJNI DUŽNIK

Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u
stečaju

VRSTA IMOVINE

NEKRETNINA

KATEGORIJA IMOVINE

/npr. poslovni prostor, skladište, traktor,
autobus, .../

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

VRIJEDNOST

Najpovoljnija ponuda

ROČIŠTE i/ili DATUM DRAŽBE

ZAKLJUČNO SA 15. 04. 2025. godine
PRIKUPLJANJE PONUDA

STEČAJNI UPRAVITELJ

Paula Čandrlić Mesarić dipl.ecc.

DODATNI DOKUMENTI PRILOŽENI
/fotografije, nacrti, skice, .../

U SKLADU SA OGLASOM U
PRIVITKU



SUDAČKA MREŽA

Naziv	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda	Status	Rok za ponudu prošao
Sud	Trgovački sud u Pazinu	Broj postupka	
Stečajni dužnik	Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. - Zagrebačka 6, Osijek	Stečajni upravitelj	Paula Čandrić Mesarić - Zagrebačka 6, Osijek
Kategorija imovine	Nekretnine	Vrsta imovine	
Rok za ponudu	15.04.2025.	Datum dražbe	28.04.2025.
Novi datum za ponude		Novi datum dražbe	
Vrijednost	50.067,21 EUR (363.477,93 HRK) (GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE)		
Napomena	ZAKLJUČNO SA 15. 04. 2025. godine PRIKUPLJANJE PONUDA		

Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju

Osijek, Zagrebačka 6

OIB: 69819415960

Stečajna upraviteljica:

Paula Čandrić Mesarić dipl.ecc.

Osijek, Zagrebačka 6

e-mail: pcmesaric@gmail.com

tel.: 095 205 8815

Poslovni broj: St-166/2024

OGLAS

U stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu pod poslovnim brojem St-166/2024 stečajna upraviteljica objavljuje:

PRODAJU NEKRETNINA PRIKUPLJANJEM PISMENIH PONUDA

I PREDMET PRODAJE:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE MILANEZI, OPĆINA VIŠNJAN, ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO, K.Č.2315/7
K.O. VIŠNJAN
POČETNA CIJENA: 50.067,21 eura.

II UVJETI PRODAJE:

- Ponude za kupnju čiji je iznos manji od početne cijene neće se razmatrati.
 - Rok za prikupljanje ponuda je od 28. ožujka 2025. godine, zaključno sa 15. travnja 2025. godine. Kasnije pristigle ponude smatrat će se nepravodobnim i neće se uzeti u obzir.
 - Pravo ponude imaju sve domaće i strane fizičke i pravne osobe pod uvjetima određenim zakonom i ovim oglasom.
 - Pismene ponude dostaviti u zatvorenoj, pismenoj, preporučenoj pošiljci na adresu Javne bilježnice Marije Hrvatin dipl. iur., 8. Marta 1, 52440 Poreč, uz naznaku "PONUDA - NE OTVARATI - Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju.
 - Ponuditelji su dužni platiti jamčevinu u iznosu od 10% početne vrijednosti nekretnine koja se prodaje, uplatom iznosa na žiro-račun stečajnog dužnika HR4741240031199019405., model 00, poziv na broj 166-2024 uz opis plaćanja „jamčevina u predmetu St-166/2024," a dokaz o uplati priložiti uz pisanu ponudu. Ako ponuditelj ne dostavi dokaz o uplaćenju jamčevine ponuda se neće razmatrati.
 - Ponuda mora sadržavati točan naziv/ime i prezime, sjedište/adresu, adresu elektroničke pošte (e mail adresu), OIB, broj žiro ili drugog računa ponuđača i iznos ponudene kupoprodajne cijene.
 - Punomoćnici ponuditelja mogu sudjelovati u prodaji samo uz ovjerenu specijalnu punomoć.
 - Javno otvaranje ponuda održati će se dana 28. travnja 2025. godine u 10,30 sati u prostorijama Javne bilježnice, Marije Hrvatin dipl. iur., 8. Marta 1, Poreč. Ponuditelji nisu obavezni prisustvovati javnom otvaranju ponuda.
 - Najpovoljnijom ponudom smatrati će se ponuda s najvećom istaknutom cijenom. U slučaju dvije ili više ponuda iste ponudbene cijene za istu nekretninu, uslijediti će usmeno/ pismeno (ukoliko ponuđači nisu prisutni) nadmetanje između ponuđača iste ponudbene cijene.
 - O rezultatu će ponuđači biti obaviješteni u roku od 8 dana od dana izbora najpovoljnije ponude. Obavijest o prihvatanju ponude dostaviti će se kupcu na adresu elektroničke pošte (e mail adresu) navedenu u ponudi. Ponuditelj koji ne potvrdi primitak Obavijesti o prihvatanju ponude, neće se ponovno obavještavati i time gubi pravo na povrat jamčevine.
 - Kupac je dužan položiti kupovinu u roku 15 dana od ispostave predračuna. Ako kupac u tom roku ne položi kupovinu smatrat će se da je odustao od kupnje, a predračun će se ispostaviti sljedećem najpovoljnijem ponuditelju čija ponuda zadovoljava uvjete iz oglasa. Jamčevina se u tom slučaju smatra odustatninom i pripada stečajnom dužniku - prodavatelju.
 - Kupac je dužan platiti porez na promet nekretnina.
 - Prodaja se obavlja po načelu „viđeno kupljeno“, te su isključeni svi naknadni prigovori.
 - Sve informacije o predmetima prodaje kao i mogućnost razgledavanja istih u dogovoru sa stečajnom upraviteljicom Paulom Čandrić Mesarić na telefon 095 205 8815.
- Više podataka o prodaji imovine stečajnog dužnika može se naći i na portalu www.vts.hr u rubrici „web stečaj“.

Procjena zemljišta Višnjan 2024 stečajna masa.pdf

	Dražba	Ostali podaci	Stečajni upravitelj	Vrsta ponude	
1	17.03.2025	Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. , Osijek	Paula Čandrić Mesarić	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda	
2	15.01.2025	Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. , Osijek	Paula Čandrić Mesarić	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda	
3	04.10.2024	Stečajna masa iza KOZANLI PROPERTY d.o.o. , Osijek	Paula Čandrić Mesarić	Poziv za prikupljanje pismenih ponuda	
# 3 (50/3)					

2009-2020 Sudačka mreža | E-mail: info@judges-web.org

 Za informacije o stečajnim upraviteljima, sudskim vještacima ili tumačima i za tehničku podršku obratite nam se putem info telefona +385 98 459 353.

Radi brže i efikasnije komunikacije vezano za stečaj, molimo vas da koristite aplikacije Whatsapp i Viber. Unesite u imenik broj +385 98 459 353 i onda putem tih aplikacija možete komunicirati. Zbog ogromnog broja poziva i zahijeva i nemogućnosti da se na svaki javimo, molimo Vas da nam se javite tekstualnim putem preko neke od navedenih aplikacija. Info linija putem Vibera i Whatsappa dostupna je svaki dan u periodu od 15:30h do 23:30h. U slučaju da ne želite koristiti aplikacije Whatsapp ili Viber, slobodno šaljite Vaše upite na stečaj@sudacka-mreza.hr

Alternativna e-mail adresa za slanje oglasa za web stečaj je sudackamreza.hr@gmail.com

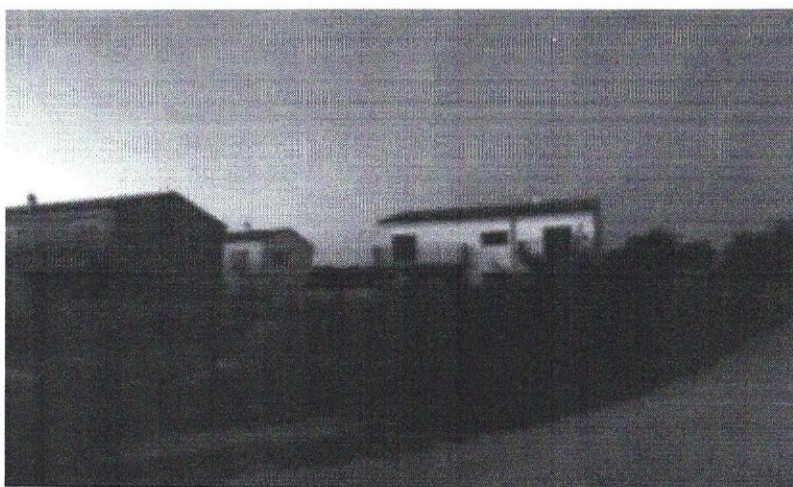
V.I.K. ing d.o.o.

Poreč, Pazinska 23 c

Dražen Sumić dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

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

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

Svrha: **Namjera prodaje**

Vrijednost nekretnine: **55.630,23 €**

Izradio:

Dražen Sumić dipl.ing.građ.

U Poreču, 12.08.2024. godine



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

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina Građevinsko zemljište

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

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Građevinsko zemljište
na lokaciji: Milanezi, Općina Višnjan, k.č.2315/7 K.O. Višnjan
iznosi :

55.630,23 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez.



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



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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda
Iztok Krbec
Iztok Krbec

SADRŽAJ:

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

1. Zadatak procjemenog elaborata

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

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

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

ISKAZ PREDMETNIH PARCELA - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE

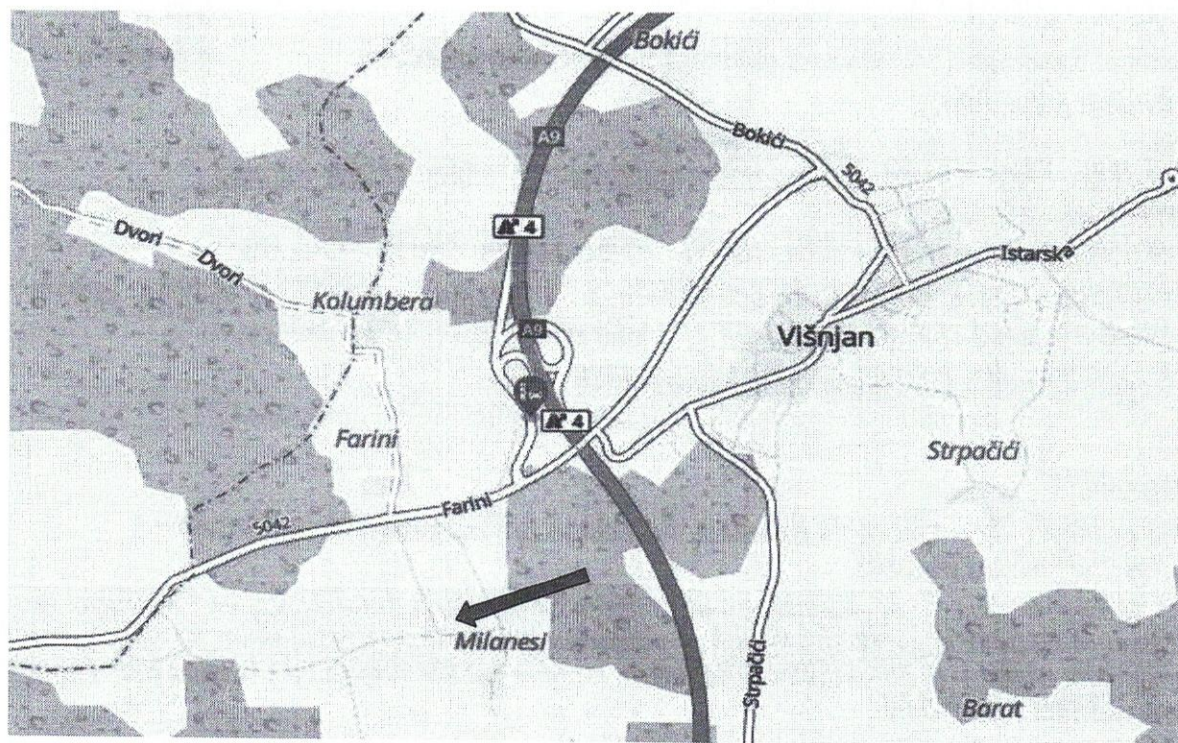
z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
2520	Višnjan	2315/7	2315/7	pašnjak	530,00	530,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					530,00	530,00

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

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

LOKACIJA

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



3. Općenito o procjeni

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

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

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

4. Popis primjenjenih propisa i literature

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

• Građevinski propisi:

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

• Propisi o vrednovanju:

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

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

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

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

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Napomena:

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

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

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

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

Mogućnost izgradnje podruma, prizemlja, kata

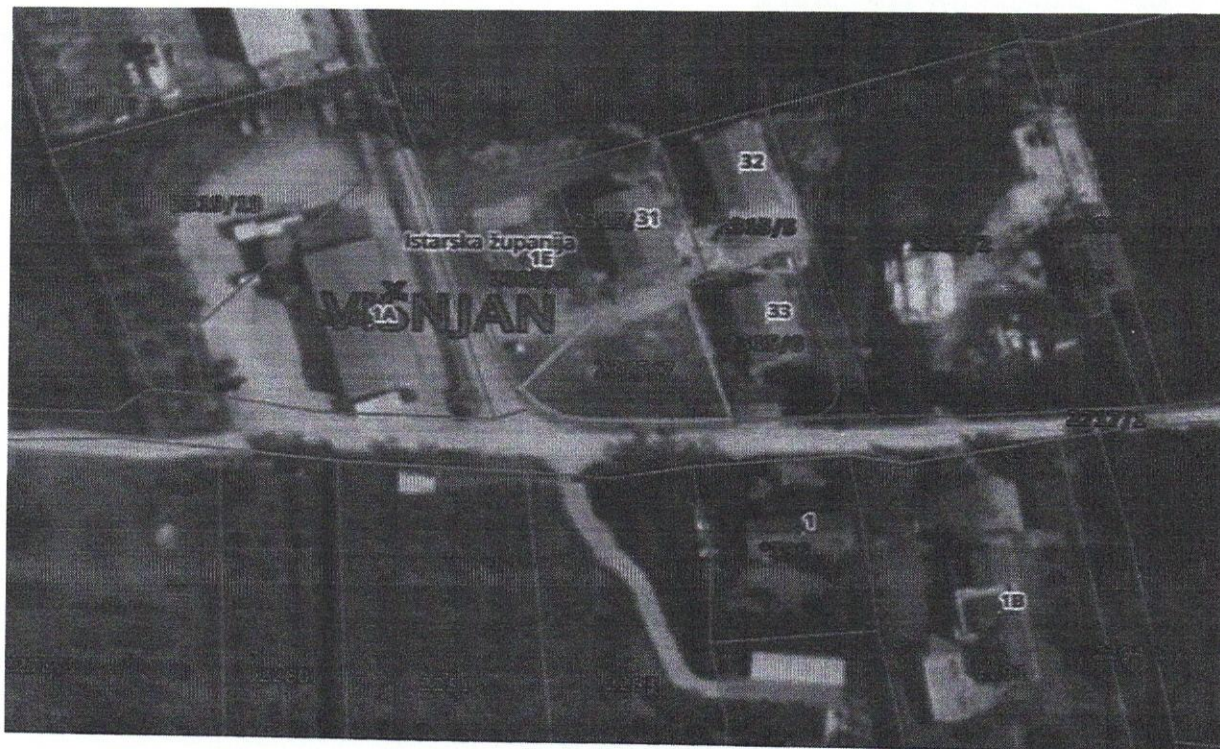
U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

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

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

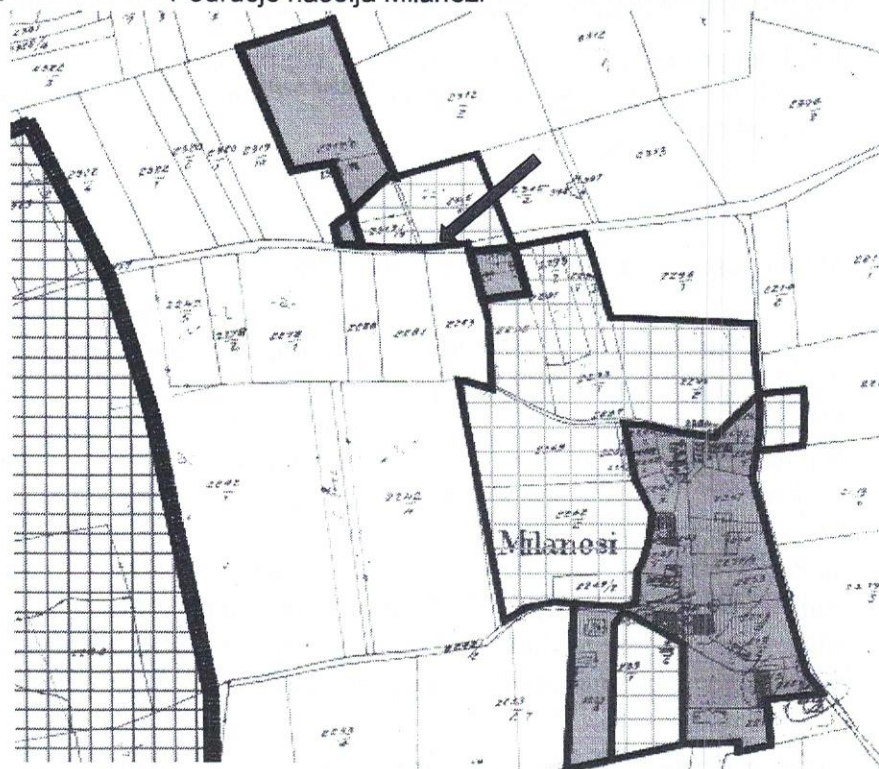
Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta, te spremnosti za gradnju.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



Važeći prostorni plan:
Izvod iz prostornog plana:

Prostorni plan uređenja Općine Višnjan
Područje naselja Milanezi



GRADEVINSKO PODRUČJE

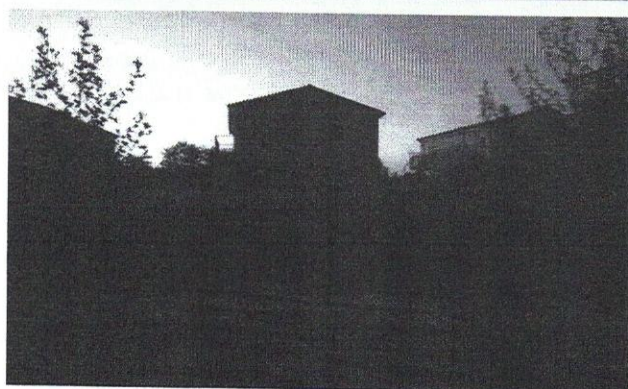
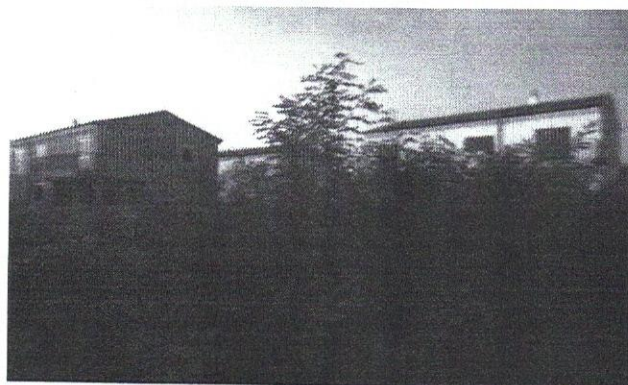
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO
	GRADEVINSKO PODRUČJE ZA TURISTIČKU NAMJENU - IZGRAĐENI DIO
	GRADEVINSKO PODRUČJE ZA TURISTIČKU NAMJENU - NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
	GRADEVINSKO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

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

6. Rekapitulacija površina

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

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



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

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

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

Predviđa se da će rast u 2015. iznositi tek nešto više od nule, a u 2016. trebao bi blago porasti na 1%.

S obzirom na te okolnosti ne očekuje se znatan pad stope nezaposlenosti, koja trenutačno iznosi 17%. Unutrašnja potražnja trebala bi progresivno početi pozitivno pridonositi rastu pod utjecajem ulaganja potaknutih financiranjem iz europskih fondova, dok bi izvozni rezultati i dalje trebali biti dobri s obzirom na nastavak oporavka u EU.

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

7.2. Tržište nekretnina na područje RH

0,98905

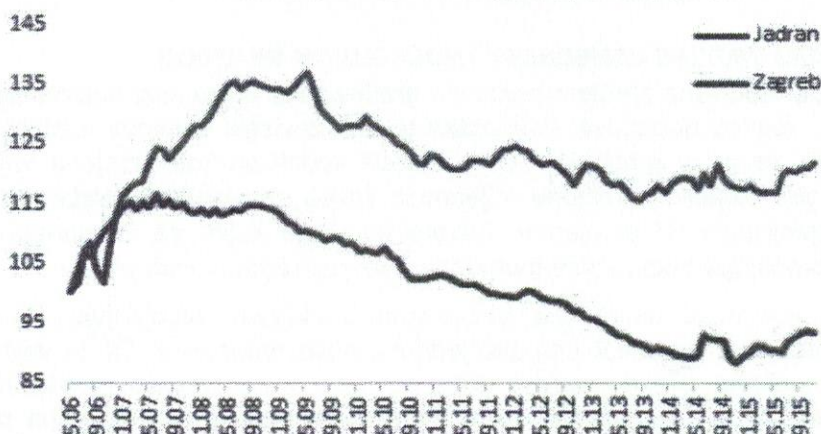
Prema Indexu cijena nekretnina, podacima portala za nekretnine Centar Nekretnina.net, za drugo tromjesečje 2018.g., tražene cijene nekretnina na kvartalnoj razini padaju za 0,99%, dok su na godišnjoj razini u rastu od 2,61%.



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

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

Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



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

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

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

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

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

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

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

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

Zaključak:

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

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

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - ID PN 5079471

Farini

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

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 4559635

Milanezi

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

Usporedba 3 ID PN 4939502

Milanezi

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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 181,47

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko obala	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,66	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,88	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

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

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

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

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

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

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

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

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

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

55.630,23 €

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

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

DOBICI:

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

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

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

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

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

ZK kat.č.: 2315/7

ZK k.o.: Višnjan

z.k.ul.: 2520

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna vrijednosti iznosi:

55.630,23 €

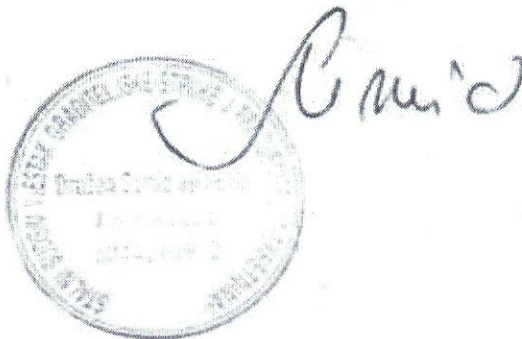
104,96 €/m² Pz

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez.

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)



U Poreču, 12.08.2024. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih
Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Dražen Sumić dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Dražen Sumić', is written over a circular official stamp. The stamp is from the 'Općinski sud Poreč' (District Court of Poreč) and contains the text 'Sudski vještak' (Court Expert) and '12.08.2024.'.

U Poreču, 12.08.2024. godine

12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-
FARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Isnjen na dan: 10.08.2024. 14:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

katastarska općina: VIŠNJAN (Mbr. 323802)

Posjedovni list: 1762

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

Podaci o katastarskim česticama

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

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



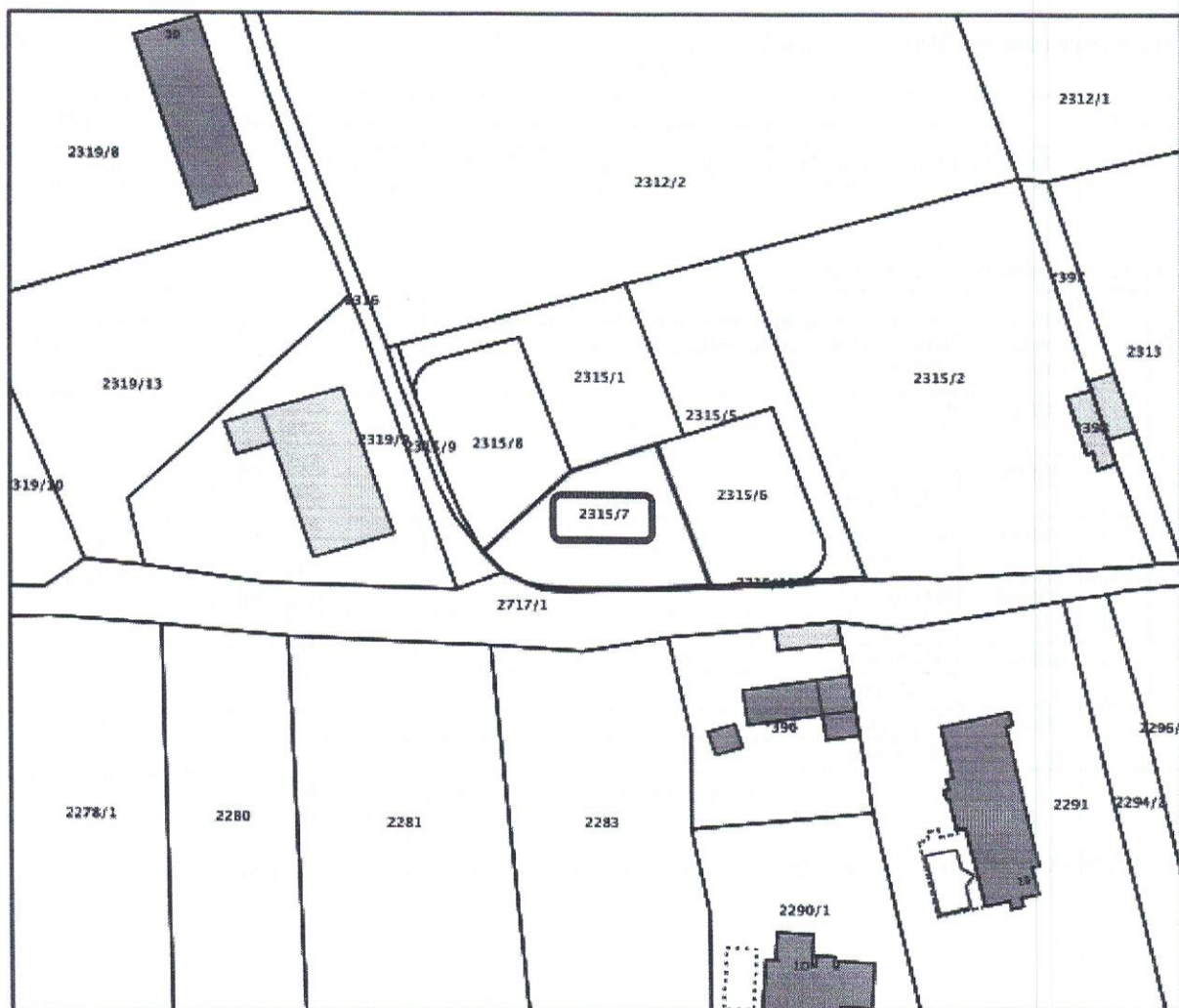
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-PARENZO

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

Stanje na dan: 10.08.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323802, VIŠNJAN

Broj ZK uložka: 2520

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9093/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	KOZANLI PROPERTY D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02911110788, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	
1.6	Zaprimljeno 09.05.2024. g. pod brojem Z-9093/2024	na 1 (1.2)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. ST-166/2024-14 (PRIJE ST-4 16/2023) 09.05.2024. zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom KOZANLI PROPERTY d.o.o. u stečaju.	

C

Teretovnica

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

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.08.2024. 14:48:52

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 02.08.2023.g. pod brojem Z-14146/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, OBAVJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA, TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, OD 02.08.2023, PRIJEDLOG 02.08.2023, i odredbe čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19, 128/2022). - zabilježuje se, pokretanje postupka za osiguranje novčane tražbine, koji se vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, povodom prijedloga za osiguranje predlagatelja Ferienhaus Milanezi d. o.o., OIB: 26330303648, Vukovarska 19, Poreč-Parenzo, 52440 Poreč (Parenzo) zastupan po punomoćniku Petrović Adriana i protivstranke Kozanli Property d.o.o., OIB: 02911110788, Vukovarska 19, Poreč - Parenzo, 52440 Poreč (Parenzo), radi određivanja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.		vezano uz B 1 (1,2)
5. Na suvlasnički dio: 1			
5.1	Zaprimljeno 02.08.2023.g. pod brojem Z-14147/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAZIBINE ODREĐIVANJEM PRIVREMENE MJERE ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEKRETNINE, ZAPRIMLJEN KOD TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POD POSLOVNIM BROJEM 9 R1-48/2023 02.08.2023, osiguranja određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja.		vezano uz B 1 (1,2)
6.			
6.1	Zaprimljeno 14.08.2023.g. pod brojem Z-14737/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSLBR. 6 R1-46/2023-4 14.08.2023, zabilježuje se odbijanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.		
10.			
10.1	Zaprimljeno 14.08.2023.g. pod brojem Z-14769/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSLBR. 4 R1-44/2023-4 09.08.2023, zabilježuje se odbijanje prijedloga za određivanjem privremene mjere.		

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