

PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

Blažičevo B 53, 51000 Rijeka

e-mail adresa: vedrana.mihelcic@gmail.com

BROJ ELABORATA: 21-2022

NARUČITELJ: **ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. u stečaju**
Poreč, Partizanska 13
OIB: 16619843112

ADRESA NEKRETNINE: Bajkini, Istra

VRSTA NEKRETNINE: zemljište

VRSTA ELABORATA:

P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

zemljište k.č. ZGR. 297/3 i k.č. ZGR. 297/4 obje u k.o. Vižinada

zemljišta k.č. ZGR. 297/3 i ZGR. 297/4 u k.o. Vižinada površine → **47 m²**
(24 m² i 23 m²)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINE: **20.200,00 kn**
2.673,90 €

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva

Rijeka, travanj 2022.

Direktor:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

S A D R Ź A J :

1. Isprave
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Fotodokumentacija
8. Izjava procjenitelja

PRILOZI

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Zemljišnoknjižni izvadak
- Izvod iz katastarskog plana

ISPRAVE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 22.03.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040378344

OIB:

70078329007

EUID:

HRSR.040378344

TVRTKA:

1 PROVING društvo s ograničenom odgovornošću za usluge
projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

1 PROVING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Rijeka (Grad Rijeka)
Blažičevo B 53

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

2 vedrana.mihelcic@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- 1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - djelatnost tehničkog savjetovanja
- 1 * - djelatnost vještačenja u građevinarstvu
- 1 * - djelatnost procjena nekretnina

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažičevo B 53

Izrađeno: 2022-03-22 09:55:10
Podaci od: 2022-03-22

D004
Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECIElektronički zapis
Datum: 22.03.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENNE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažičevo B 53
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno temeljem odluke od 28.
kolovoza 2017.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju sastavljena je 28. kolovoza 2017.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	27.04.21	2020	01.01.20 - 31.12.20	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-17/5828-4	30.08.2017	Trgovački sud u Rijeci
0002	Tt-21/1975-2	01.04.2021	Trgovački sud u Rijeci
eu	/	24.07.2019	elektronički upis
eu	/	08.05.2020	elektronički upis
eu	/	27.04.2021	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Izrađeno: 2022-03-22 09:55:10
Podaci od: 2022-03-22D004
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDsjedNIKA
Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-393/2021-8
Rijeka, 15. rujna 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, OIB: 70078329007, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem ovoga suda broj 4 Su-471/2017 od 14. rujna 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-21/1975-2 od 1. travnja 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-493/2020 od 26. siječnja 2021. godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDsjedNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

PROCJENA VRIJEDNOSTI

2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, u prosincu 2018. g., izvršiti procjenu vrijednosti nekretnina koje su predmet stečajne mase, a ovim elaboratom procjenjuje se zemljište k.č.br. ZGR. 297/3 i k.č. ZGR. 297/4, obje u k.o. Vižinada, upisane u zk.ul. 2215, koje se nalaze u Bajkinima u Istri.

Naime, za potrebe ovog stečajnog postupka u svezi predmetnih nekretnina izradila sam Procjembeni elaborat, Proving d.o.o. Rijeka, br. el. 9-2019, siječanj 2019. koji je osim navedenih čestica sadržavao i procjenu vrijednosti stambene kuće s okućnicom na k.č. ZGR. 297/2.

Međutim, nastavno na presudu Trgovačkog suda u Pazinu posl. br.: P-228/2021-37 od 7. travnja 2022., izrađujem novu procjenu tržišne vrijednosti predmetnih već navedenih čestica zemljišta.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na današnji dan u zatečenom stanju, a sve temeljem očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva.

Procjembeni elaborat izrađuje se u svrhu *prodaje* nekretnine *u stečajnom postupku*.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršila sam očevid na predmetnoj nekretnini dana 22. siječnja 2019. g. u prisutnosti predstavnika stečajnog dužnika, zatim 19. veljače 2021. uz nazočnost Suda, predlagateljicu osobno s pun.-odvj., stečajnog upravitelja i vještaka geodetske struke, tijekom kojih sam obavila pregled, izmjeru i fotografiranje iste.

2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 21.4.2022.

Dan kakvoće: 21.4.2022.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristila sam zemljišnoknjižni izvadak, katastarsku situaciju, Prostorni plan uređenja Općine Vižinada (Sl. glasnik Grada Poreča br. 01/04 i 04/04 te Sl. nov. Općine Vižinada br. 04/15 i 08/16), digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka geodetske struke Antonia Labinca, geom. iz ožujka 2021. izrađen za potrebe ovog stečajnog postupka i u svezi predmetnih čestica, podatke iz eNekretnine, te u svrhu istoga, izvršio se uvid na licu mjesta dana 22. siječnja 2019. i 19. veljače 2021.

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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, dalje ZV), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19, dalje ZZK) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje ZPU).

Pored cijena realiziranih prodaja nekretnina, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su namjena područja u kojem se nalazi nekretnina, socijalno – gospodarski elementi, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, okolina, urbanistički razvoj na lokaciji, oblik parcele, pristup, veličina, konfiguracija terena, raslinje, izvedena komunalna infrastruktura i instalacije te mogućnost priključenja na njih, udaljenost od mora, pogled.

Među najvažnijim čimbenicima koji utječu na prometnu vrijednost građevinske čestice je stanje dokumenata urbanističkog planiranja, te dopuštena namjena čestice, kao i sređenost imovinsko-pravnih odnosa odnosno stanje upisa vlasništva u zemljišnoj knjizi što je u ovom slučaju zadovoljeno.

Tržišna procijenjena vrijednost nekretnine data je posebno po m² kao i ukupna za čitavu površinu te je iskazana u kunama i u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene nekretnine.

Nakon izvršenih očevida na predmetnoj nekretnini, te uvida u predočenu mi dokumentaciju i temeljem svega iznijetog, podnosim sljedeći:

- **Nalaz zatečenog stanja i**
- **Procjenu vrijednosti nekretnine**

3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

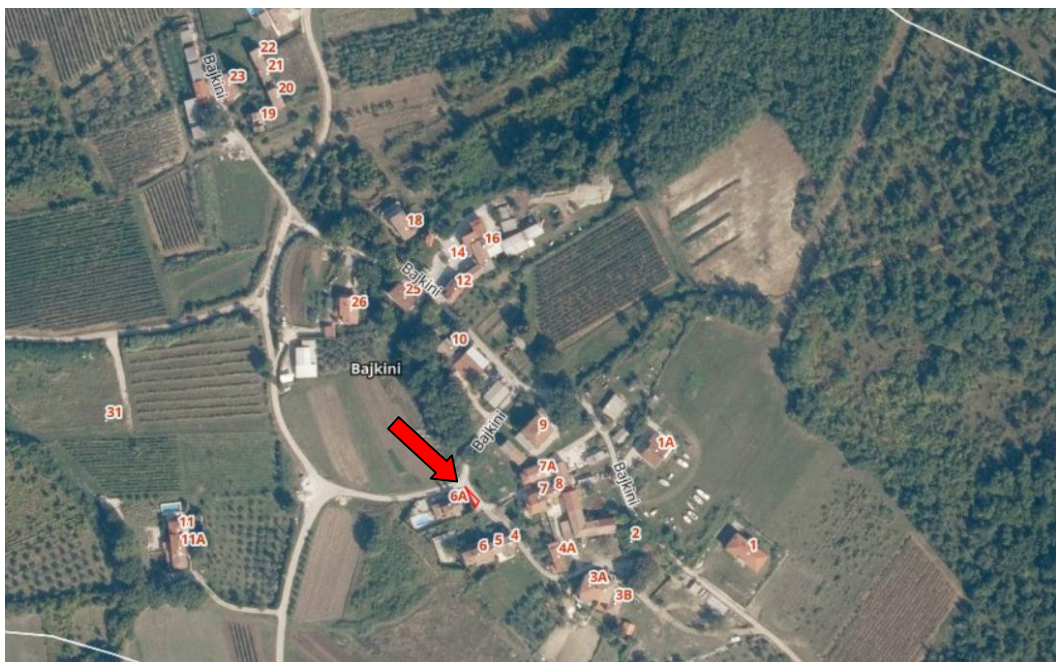
3.2.1. LOKACIJA I OBILJEŽJA NEKRETNINE

Neposrednim opažanjem ustanovljeno je sljedeće

Procjenjivane nekretnine nalaze se u Bajkinima u Općini Vižinada u unutarnjem dijelu Istre, prema zapadnoj strani istarskog poluotoka.

Prema Prostornom planu uređenja Općine Vižinada (Sl. glasnik Grada Poreča br. 01/04 i 04/04 te Sl. nov. Općine Vižinada br. 04/15 i 08/16), čestice se nalaze *u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja*.

Nekretnine u naravi predstavljaju dvorište i prilaz stambenoj kući koja je izgrađena na k.č. 1702/3. U dijelu su izgrađenih stambenih kuća, vila. Uz njih prolazi asfaltirana prometnica s koje imaju izravan pristup vozilom.



Predmetne čestice, ovim elaboratom, uzete su i razmatraju se zajedno kao cjelina koja bi kao takva išla u prodaju.

Iako su navedene čestice zgradne pa bi prema tome pripadale prvoj kategoriji zemljišta, međutim zbog svog položaja u odnosu na izvedene objekte na susjednim parcelama te da su one u naravi dvorište i prilaz kući koja je na susjednoj čestici, na njima se ne mogu graditi objekti koji se grade na građevnim česticama, iste su zemljišta druge kategorije *prema čl. 10. Pravilnika, a u svezi čl. 3. ZPU-a pojma građevne čestice.*

Iz vlasničkog lista vidljivo je da je Naručitelj ove procjene, vlasnik u 1/1 dijela.

3.2.2. BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi, niti nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti

3.2.3. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI

1. k.č. ZGR. 297/3

- OZNAKA	dvorište
- POVRŠINA ČESTICE	24 m ²
- Z.K. ULOŽAK BROJ	2215
- KATASTARSKA OPĆINA	VIŽINADA

2. k.č. ZGR. 297/4

- OZNAKA	dvorište
- POVRŠINA ČESTICE	23 m ²
- Z.K. ULOŽAK BROJ	2215
- KATASTARSKA OPĆINA	VIŽINADA

Nekretnine koje se procjenjuju, dio su stečajne mase koja se procjenjuje u svrhu stečajnog postupka, čiji Naručitelj je stečajni dužnik.

Ukupna površina k.č.br. ZGR. 297/3 i k.č. ZGR. 297/4 je **47,00 m²**.

4. PROCJENA

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama ZPVN-a i Pravilnika.

Navedeni Zakon čl. 23. predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

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, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje odstupaju više od $\pm 30\%$ od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te se u svrhu istoga primjenjuje pravilo 2-sigma.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Kako predmetna nekretnina nije u funkciji toga, ista metoda nije primjenjiva.

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu, provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procijenjivanom građevinom u odnosu na ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih usputnih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni, što u ovom slučaju nije te se neće primijeniti.

S obzirom na navedeno u svezi metoda procjene vrijednosti, sukladno odredbama Zakona, za procjenu tržišne vrijednosti **odabire se poredbena metoda.**

Za procjenu predmetne nekretnine koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

- POREDBENE NEKRETNINE

Odabrane čestice iz navedenih poredbenih kupoprodajnih ugovora, nalaze se u istoj k.o. i u blizini procjenjivanih te svojom lokacijom i karakteristikama pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s predmetnim te pripadaju istom cjenovnom bloku.

- PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Poredba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a ostale poznate prednosti odnosno nedostatke nekretnina uzimaju se u obzir pomoću faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama u vrijeme izvršene kupoprodaje nije bilo neuknjiženih tereta.

4.2.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:- REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:- poredba 1

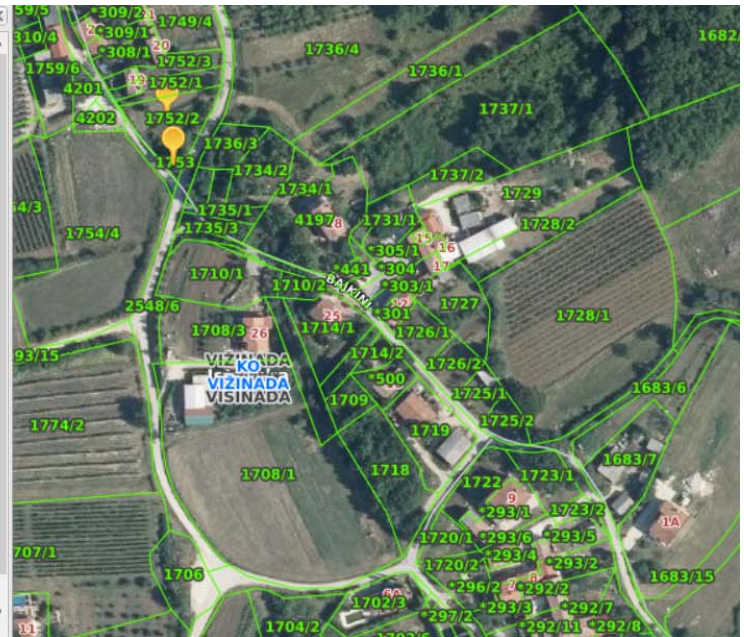
Informacije

</



- poredba 2

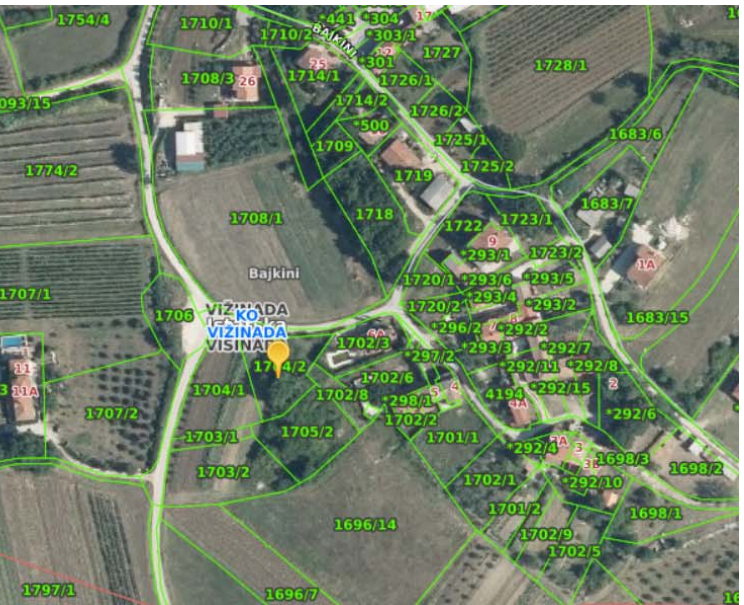
Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1175009
Datum pregleda		21.4.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4131963
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		996,00
Vrijednost nekretnine (KN)		369.565,70
Datum ugovora		17.09.2019
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.		
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje		25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	VRANJE SELO, BAJKINI, MARKOVIĆI - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA	

**- poredba 3**

Informacije

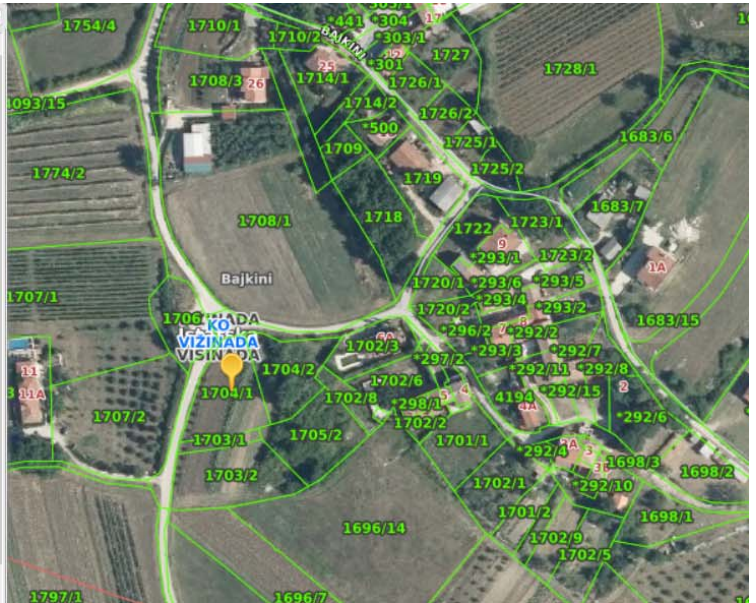
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1462570
Datum pregleda	21.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4403296
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.07.2021
Površina u prometu	2.075,00
Vrijednost nekretnine (KN)	979.530,11
Datum ugovora	22.09.2020
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
<ul style="list-style-type: none">Stopa PDV-a (%)	25
<ul style="list-style-type: none">PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
<ul style="list-style-type: none">Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRANJE SELO, BAJKINI, MARKOVIĆI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA



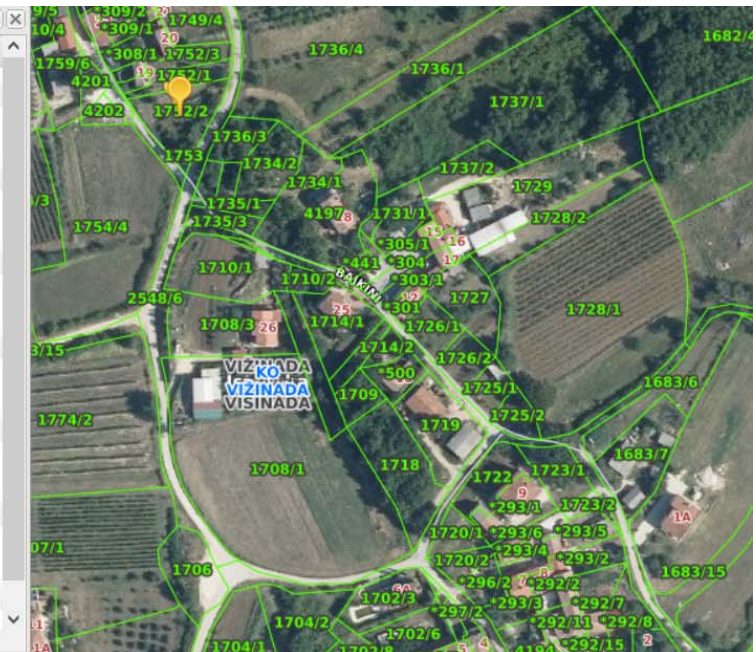
- poredba 4

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1428705
Datum pregleda	21.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4467565
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.04.2021
Površina u prometu	1.142,00
Vrijednost nekretnine (KN)	623.713,36
Datum ugovora	12.02.2021
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
• Opstranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRANJE SELO, BAJKINI, MARKOVIĆI - GRAĐEVINSKO
Pretežitai namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA



- poredba 5

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1600776
Datum pregleda	21.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4669822
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2022
Površina u prometu	984,00
Vrijednost nekretnine (KN)	601.921,76
Datum ugovora	11.12.2021
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Otpiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRANJE SELO, BAJKINI, MARKOVIĆI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA



4.2.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:

Prema Prilogu 4. Pravilnika, udjel vrijednosti zemljišta 2. ktg. u odnosu na 1. ktg. kreće se 50 - 80% te će se u ovom slučaju u izračun uzeti koeficijent umanjenja od 0,75 (-25%) pri poredbama sa česticama 1. kategorije.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena zemljišta:

	procjenjivana nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4	poredba 5
kupoprod. cijena (kn/m ²)		577,09	371,05	472,06	546,16	611,71
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
bazni indeks na dan kupop.(A)		119,24	118,05	126,91	132,80	142,51
bazni indeks na dan vrednov.(B)		142,51	142,51	142,51	142,51	142,51
korekcijski faktor (B/A)		1,1952	1,2072	1,1229	1,0731	1,0000
međuvremen. izjednač.cijena (kn/m ²)		689,74	447,93	530,08	586,08	611,71
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
kategorija	2.(75%)	1.	1.	1.	1.	1.
koef. prilagodbe		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
interkvalitativno izjednač.cijena (kn/m ²)		517,31	335,95	397,56	439,56	458,78
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m ²)		517,31	335,95	397,56	439,56	458,78
prosječna vrijednost (kn/m ²)		429,83				
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)		429,83				
odabrana jedinična vrijednost (€/m²)		56,90	srednji tečaj HNB na dan 21.4.2022.-7,554607 kn/€			

ukup. razlika korištenih dodat. i odbitaka za interkv.izjed.,	por 1	por 2	por 3	por 4	por 5
razlika međuvrem. izjed. cijene i ukupno interkv. izjednač.					
cijene u odnosu na međuvrem. izjed. cijenu	25%	25%	25%	25%	25%

Poredbene katastarske čestice svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl.19. Pravilnika).

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m ²	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	517,31	87,48	20%	87,48	7653	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	335,95	-93,88	-22%	93,88	8813	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	397,56	-32,27	-8%	32,27	1041	prihvatljivo	prihvatljivo
4.	439,56	9,73	2%	9,73	95	prihvatljivo	prihvatljivo
5.	458,78	28,95	7%	28,95	838	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena: 429,83

Standardno odstupanje: 67,90

Dvostruko standardno odstupanje: 135,80

Prosječno apsolutno odstupanje: 50,46

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od $\pm 30\%$* , tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta na dan 21.4.2022. iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA:

429,83 kn/m²

ili protuvrijednost u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan 21.4.2022. g.
(1 € = 7,554607 kn) iznosi:

56,90 €/m²

5. ZAKLJUČAK

- JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m^2): **429,83 kn/m^2**

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. ZGR. 297/3 i k.č. ZGR. 297/4 obje u k.o.
Vižinada (kn)

$47 \text{ m}^2 \times 429,83 \text{ kn/m}^2 = 20.202,01 \text{ kn}$ (zaokruženo na cijele stotice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

20.200,00 kn

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. ZGR. 297/3 i k.č. ZGR. 297/4 obje u k.o.
Vižinada (€)

(prema srednjem tečaju HNB-a na dan 21.4.2022. g. 1 € = 7,554607 kn):

2.673,90 €

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina kao i bez poreza na dodanu vrijednost.

Elaborat je izrađen u dva istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

U Rijeci, 21. travnja 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15),
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19),
- Zakon o porezu na promet nekretnina (Nar. nov. 115/16 i 106/18),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIZ, Zagreb 2016. god.,
- Prostorni plan uređenja Općine Vižinada (Sl. glasnik Grada Poreča br. 01/04 i 04/04 te Sl. nov. Općine Vižinada br. 04/15 i 08/16),
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH,
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

7. FOTODOKUMENTACIJA



8. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam Procjembeni elaborat izradila neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predloženom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri, a samu nekretninu, osobno sam pregledala.

U Rijeci, 21. travnja 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

PRILOZI

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 4. kvartal 2021., za područje Jadrana



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
 Stanje na dan: 20.04.2022. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323829, VIŽINADA

Broj ZK uložka: 2215

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14896/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 297/2	KUĆA I DVORIŠTE			133	
2.	ZGR. 297/3	DVORIŠTE			24	
3.	ZGR. 297/4	DVORIŠTE			23	
		UKUPNO:			180	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ISTRA-BAVARIA-AGENTUR D.O.O.		
2.1	Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-4221/10 Na temelju ovog. Rješenja o ovrši posl. broj Ovr-840/10 od 27.07.2010. godine zabilježuje se ovrha na nekretninama u vlasništvu ovršenika Istra Bavaria Agentur d.o.o. Poreč, OIB: 16619843112 upisane u A.	
3.1	Zaprimljeno 27.10.2010. broj Z-5798/10 Na temelju primjerka Tužbe i prijedloga za određivanje privremene mjere zaprimljenog kod Trgovačkog suda u Pazinu dana 27. listopada 2010. godine i čl. 54. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika, upisuje se plomba kojom će se evidentirati da je pokrenut postupak u kojem bi se u odnosu na nekretnine mogla odrediti zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja, i to na nekretninama upisanim u A, u vlasništvu Istra Bavaria Agentur d.o.o.	
8.1	Zaprimljeno 20.07.2011. broj Z-3656/11 Na temelju rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u Zagrebu od 16.05.2011, posl. broj 57. PŽ - 583/11-3, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja na nekretnine ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. upisane u A.	
9.1	Zaprimljeno 16.03.2012. broj Z-1509/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 05.03.2012, posl. broj 15/1. Ovr - 275/2012-3, zabilježuje se ovrha na nekretnine ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. Poreč, upisane u A.	
11.1	Zaprimljeno 04.06.2013. broj Z-2651/13 Na temelju ovog. rješenja od 31.05.2013., posl. broj 15/1. Ovr - 406/13 zabilježuje se ovrha na nekretnine ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. Poreč, upisane u A.	
12.1	Zaprimljeno 27.01.2015. broj Z-361/15 Na temelju ovog. rješenja o ovrši od 23.01.2015, posl. broj: Ovr - 776/14, zabilježuje se ovrha na nekretnine ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. Poreč, upisane u A.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 323829, VIŽINADA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2215

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 04.07.2018.g. pod brojem Z-20940/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR.: 4 ST-103/18-18 OD 02.07.2018, nad društvom ISTRBA BAVARIA AGENTUR d.o.o., u stečaju, OIB: 16619843112, Partizanska 13, Poreč - Parenzo, 52440 Poreč (Parenzo).	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 26.10.2020.g. pod brojem Z-14896/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, Temeljem Tužbe od 26.10.2020. i odredbi čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019) - zabilježba spora koja se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Poreču pod posl. br P - 621/2020 glede k.č. 297/2 zgr.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-2015/12 Na temelju ovos. Rješenja posl. broj 7. Ovr-388/12-2 od 12. travnja 2012. godine zabilježuje se prethodna mjera predbilježbe založnog prava na nekretninama u vlasništvu protivnika osiguranja Istra Bavaria Agentur d.o.o., Poreč, OIB: 16619843112 upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =14.467.180,78 kuna (glavnica 13.063.488,47 kn i kamata 1.403.692,31 kn) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koja na iznos glavnice teče od dana 01. prosinca 2011. godine pa do isplate, u korist predlagatelja osiguranja: REPUBLIKA HRVATSKA		na 2.2
2.2	Zaprimljeno 30.12.2013. broj Z-5748/13 Na temelju ovosudnog Rješenja od 13. prosinca 2013. godine, posl. br. 7. Ovr-388/12, opravdava se predbilježba založnog prava dopuštene ovos. rješenjem poslovn. br. 7. Ovr-388/12-2 od 12. travnja 2012. godine na nekretninama Istra Bavaria agentur d.o.o. (OIB: 16619843112), u listu C-teretnom listu pod red. br. 1.1. sa ovos. rješenjem posl. br. Z-2015/12, u korist REPUBLIKE HRVATSKE.		
2.3	Zaprimljeno 17.07.2014. broj Z-3023/14 Na temelju ovos. Rješenja od 26. veljače 2015. posl. br. Z-3023/14 ispravlja se upis pod red. br. 2.1. (posl. br. Z-2015/12) na način da se brišu riječi "zabilježuje se prethodna mjera uknjižbe prava zaloga" i zamjenjuju riječima "uknjižuje se pravo zaloga", i da se iza teksta "od 01. prosinca 2011. godine pa do isplate", dodaje slijedeći tekst "kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 81.130,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od dana 12. travnja 2012. po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena)".		
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.09.2012. broj Z-4958/12 Na temelju Prijedloga za osiguranje posl. broj O-DO-601/12 od 26. rujna 2012. godine, koji je u ovom sudu zaprimljen dana 27. rujna 2012. godine pod posl. brojem Ovr-917/12 te čl. 54. st. 3. i čl. 57. st. 7. Zemljišno-knjižnog poslovnika upisuje se plomba kojom će se evidentirati da je pokrenut postupak za određivanje prethodne mjere predbilježbom založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja Istra Bavaria Agentur d.o.o., Poreč upisane u A.		
5.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 323829, VIŽINADA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2215

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 01.10.2013. broj Z-4381/13</p> <p>Na temelju ovosudnog Rješenja od 17. rujna 2013. godine, posl. br. 7. Ovr-917/12-10, , uknjižuje se založno pravo na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja Republike Hrvatske u iznosu od =11.716.664,95 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koja na iznos glavnice teče od 11. studenog 2010. godine pa do isplate, sve sukladno ovosudnom Rješenju od 10. listopada 2012. godine, posl. br. 7. Ovr-917/12-2, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA</p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 09.05.2014. broj Z-2003/14</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja od 08.05.2014, poslovni broj Ovr - 259/14, uknjižuje se prava zaloga na nekretninama upisanih u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 10.415.978,00 EUR, iznosu od 11.697.259,00 EUR, iznosu od 1.473.366,00 EUR i iznosu od 489.093,00 EUR, zajedno sa zateznim kamatama i svim ostalim potraživanjima prema rješenju o osiguranju, u korist:</p>		
6.2	<p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod rb. 6.1, radi čijeg osiguranja je tražbina dopuštena.-</p>		
6.3	<p>Zaprimljeno 30.06.2014. broj Z-2756/14</p> <p>Na temelju ovos. rješenja od 20.11.2014, posl. br. Z-2756/14, zabilježuje se da kod upisa pod rb. 6.1, u 6. retuku, između riječi "489.093,00 EUR" i "zajedno sa...." treba stajati upis sljedećeg sadržaja: plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.....</p>		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 12.05.2014. broj Z-2033/14</p> <p>Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 08. svibnja 2014. godine, poslovni broj Ovr-258/14, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =11.269.301,00 EUR-a plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila na zadnji dan polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena koje teku od dana sklapanja ugovora do namirenja, u korist:</p> <p>KERMAS HOLDING LIMITED, OIB: 43896993551, MALTA, FLORIANA FRN 1400, ST. ANNE STREET, EUROPE CENTRE, 2ND FLOOR</p>		
7.2	<p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-2033/14.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.04.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VIŽINADA, 323829
k.č. br.: *297/4

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 21.04.2022