

Naručitelj: **DEKORATIV d.o.o. u stečaju**
ŠTRANJGA 6,
52000 PAZIN
OIB: 93143637085

Predmet: **Procjena tržišne vrijednosti**
nekretnine IV/2021

Tip nekretnine: **Građevinsko zemljište**

Adresa: **k.o. Pazin, k.č.1872 i 1873**
(zk.č 767/1 i 768/1)



Tržišna vrijednost nekretnine: **910.700,00 kn**

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: **Ante Matic, dipl.ing.građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade procjene: **12.04.2021.**

Datum kakvoće nekretnine: **12.04.2021.**

Datum vrednovanja nekretnine: **12.04.2021.**

Sadržaj

1	UVODNI PODACI	4
1.1	OPĆE INFORMACIJE	4
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	45
1.3	PODACI O OČEVIDU	5
1.4	IDENTIFIKACIJA	6
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	66
1.4.2	POSJEDOVNI LIST	9
1.4.3	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	10
1.4.4	PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE	122
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	122
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	133
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	133
2.2	LOKACIJA.....	145
2.3	OPREMLJENOST	155
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH	15
2.5	OPIS NEKRETNINE.....	16
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	17
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	17
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	18
3.3	Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje	200
3.4	Interkvalitativno izjednačavanje	200
3.5	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	222
3.6	Usvojene jedinične cijene zemljišta.....	222
3.7	Tržišna vrijednost zemljišta	222
3.8	Tržišna vrijednost nekretnine	233
4	MIŠLJENJE I ZAKLUČAK	233
4.1	PREDMET PROCJENE	233
4.2	VLASNIK	233
4.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	23
5	FOTOGALERIJA.....	244



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-549/18-4
Velika Gorica, 13. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitimir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Ante Matića, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. studenoga 2018.

riješio je

Ante Matić, dipl. ing. građ., OIB: 15307815995, iz Velike Gorice, Velika Mlaka, Ivana Lackovića 28, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ante Matić, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti sveučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-578/13-7 od 13. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine, te mu je rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-578/13-12 od 21. travnja 2016. prošireno područje vještačenja i na procjenu nekretnina. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda
Viktor Boić

O tome obavijest:

1. Ante Matić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Građevinsko zemljište
Adresa nekretnine:	Ulica Dubravica
Podaci iz zemljišne knjige:	k.o.:Pazin z.k.uložak: 1519 k.č. 767/1 Livada k.č. 768/1 Oranica
Katastarski podaci:	k.o. Pazin k.č. 1872 k.č. 1873 Područni ured za katastar Pula-Polo Ispostava Pazin

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	DEKORATIV d.o.o. u stečaju ŠTRANJGA 6, 52000 PAZIN OIB: 93143637085
Vlasnik:	DEKORATIV d.o.o. u stečaju ŠTRANJGA 6, 52000 PAZIN OIB: 93143637085 udio 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:	12.04.2021.
Datum vrednovanja procjene:	12.04.2021.
Datum obilaska terena	07.04.2021.
Opseg obilaska:	Obavljen je očevid zemljišta.

Korištena dokumentacija:	GUP Pazin
--------------------------	-----------

Na očevidu su prisutni:	Sudski vještak
-------------------------	----------------

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 322440, PAZIN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1519

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2108/2021

Aktivne plombe: Z-4199/2021, Z-4200/2021, Z-4275/2021, Z-4428/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	767/1	LIVADA			753	
2.	768/1	ORANICA			2420	
		UKUPNO:			3173	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 DEKORATIV D.O.O. PAZIN, ŠTRANJGA 6, PAZIN		
2.1	Zaprimljeno 07.05.2010. broj Z-966/10 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši br. Ovr 286/10 od 30. travnja 2010.g. upisuje se zabilježba ovrhe na k.č. 767/1, 768/1 upisane u A.	
3.1	Zaprimljeno 24.08.2011. broj Z-1677/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl. br. Ovr-209/10-30 od 24. kolovoza 2011.g., upisuje se zabilježba ovrhe na nekretninama u A.	
4.1	Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-2163/11. Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrši od 27.listopada 2011. broj Ovr-569/11-2 upisuje se zabilježba ovrhe na k.č. 767/1, 768/1 upisane A.	
5.1	Zaprimljeno 24.04.2012. broj Z-789/12. Na temelju Rješenja o ovrši od 27. ožujka 2012. upisuje se zabilježba ovrhe na k.č.767/1 i 768/1 upisane u A vlasništvo Dekorativ d.o.o. Pazin u ovosudnom predmetu broj Ovr-204/12.	
6.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-1909/13. Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl. br. Ovr-346/13 od 22. listopada 2013.g., upisuje se zabilježba ovrhe na nekretninama u A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.12.2008. broj Z-3137/08 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 30008000855 uz osiguranje zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 04. prosinca 2008.g. ovjerenom kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke br. Ov 43829/08 uknjižuje se pravo zaloga na k.č. 767/1, 768/2 upisane u A, vlasništvo DEKORATIV d.o.o.Pazin, u iznosu od 2.000.000,00 kuna (slovima:dvamilijunakuna), s ugovorenim kamatom koja u trenutku potpisa ugovora iznosi 10,00% godišnje i ostale troškove i naknade na ime:	2.000.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.04.2021. 23:25:57

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322440, PAZIN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1519

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
BANKA KOVANICA D.O.O., VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29			
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 04.03.2010. broj Z-411/10</p> <p>Na temelju ovisudnog rješenja posl. br. Ovr - 167/10-2 od 03. ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo na teret k.č. 767/1, 768/1 upisane u A, vlasništvo Dekorativ d.o.o., Pazin, Štranjga 6, radi osiguranja novčane tražbine temeljem obračunske prijave "Prijava poreza na dodanu vrijednost", t. IV. prijave za razdoblje od 1. travnja 2009.g. do 31. kolovoza 2009.g., obračunske prijave "Obračun članarine turističkoj zajednici" za razdoblje od 1. svibnja 2009.g. do 31. prosinca 2009.g., obračunske prijave "Izvjestice o primicima od nesamostalnog rada, obračunanom porezu, prirezu i doprinosima, t. III. 1., III. 2. 1., III. 3. 1., III. 3. 2., III. 4. 1., II. 6. prijave za razdoblje od 1. veljače 2009.g. do 31. siječnja 2010.g. rješenja Klase UP/I- 410-20/2006-01/616, Ur.br. 513-07-18-03-2009-04 od 19. rujna 2009.g., rješenja Klase UP/I- 410-20/2009-001/00750, Ur.br. 513-007-18-06/2009-0005 od 3. rujna 2009.g. i rješenja Klase UP/I- 410-20/2008-001/01344, Ur.br. 513-007-18-06/2009-0006 od 3. rujna 2009.g. u iznosu glavnice od 781.136,39 kuna sa zateznom kamatom koja teče od datuma navedenih u t. I. prijedloga pa do isplate, po eskontnoj stopi iz čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima uvećanoj za pet postotnih poena, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 8.060,00 kuna sa zateznom kamatom po eskontnoj stopi iz čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima uvećanoj za pet postotnih poena koja teče od 3. ožujka 2010.g. do isplate, uz zabilježbu ovršnosti tražbine, u korist:</p> <p>RH MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA - PODRUČNI URED PAZIN</p>	781.136,39 KN	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 03.06.2016.g. pod brojem Z-16419/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-3046/16-2 27.05.2016, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 23.05.2016, na kč. 767/1, 768/1, radi osiguranja novčane tražbine za ukupan iznos od 5.606,29 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist:</p> <p>HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROISTRA PULA, OIB: 46830600751, PULA, VERGERIJEVA 6</p>	5.606,29 KN	
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-2108/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja ovoga suda posl. br. Ovr-603/2019-164 od 10. veljače 2021. godine - uknjižba založnog prava u iznosu od 46.620,24 kn i ostalih uvjeta iz rješenja u korist:</p> <p>MLEKUŠ VILMA, M.B. RAŠANA 10/A, PAZIN 52000</p>	46.620,24 KN	
4.2	<p>Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-2108/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, zabilježba ovršivosti tražbine radi osiguranja koje je određena uknjižba (čl. 259. st. 2. OZ-a) te činjenje vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (čl. 79. st. 2., čl. 107. st. 3.), odnosno od dana 24. kolovoza 2011. (zabilježba ovrhe pod posl. br. Z-1677/11).</p>		na 4.1
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-2108/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja ovoga suda posl. br. Ovr-603/2019-164 od 10. veljače 2021. godine - uknjižba založnog prava u iznosu od 62.462,74 kn i ostalih uvjeta iz rješenja u korist:</p> <p>CVITKO MILORAD, OIB: 10567240577, ŠKROPETI 25 C, 52424 ŠKROPETI</p>	62.462,74 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 10.02.2021. g. pod brojem Z-2108/2021 ZABILJEŽBA, zabilježba ovršivosti tražbine radi osiguranja koje je određena uknjižba (čl. 259. st. 2. OZ-a) te činjenje vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (čl. 79. st. 2., čl. 107. st. 3.), odnosno od dana 24. travnja 2012. (zabilježba ovrhe pod posl. br. Z-789/12).		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2021.

1.4.2 POSJEDOVNI LIST



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PAZIN (Mbr. 322440)

Posjedovni list: 953

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"DEKORATIV" D.O.O. PAZIN, ŠTRANJGA 6, PAZIN	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1305/1	ŠTRANJGA	2285	32		
			VINOGRAD	500			
			ORANICA	1785			
		1306	ŠTRANJGA 6	617	32		
			KUĆA, ŠTRANJGA 6	151			
			DVORIŠTE	466			
		1307/1	ŠTRANJGA 4	1075	32		
			KUĆA, ŠTRANJGA 4	325			
			DVORIŠTE	750			
		1307/2	ŠTRANJGA	218	32		
			DVORIŠTE	218			
		1872	DORČIĆI	2390	21		
			PAŠNJAK	2390			
		1873	DORČIĆI	2299	21		
			PAŠNJAK	2299			
Ukupna površina katastarskih čestica				8884			

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

(Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu/>)

1.4.4 PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE



(Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>)

k.o. Pazin

k.o. Pazin

Zemljišno-knjižno stanje			Katastarsko stanje		
zkč.	površina		k.č.	površina	
767/1	753,00	m2	1872	2.390,00	m2
768/1	2.420,00	m2	1873	2.299,00	m2
Ukupno:	3.173,00	m2	Ukupno:	4.689,00	m2

Napomena: postoji odstupanje između podataka o površinama između stanja u zemljišnim knjigama i katastru od 1.516,00 m², vještak uzima kao relevantne podatke iz zemljišne knjige.

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Uredba o procjeni nekretnina ("Narodne novine" 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina ("Narodne novine" 79/14)
- GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik 16/2007, 8/2009)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)

Generalni urbanistički plan grada Pazina:

Članak 17.

PODRUČJA MJEŠOVITE NAMJENE

(1) Člankom se propisuju uvjeti izgradnje na građevinskim područjima planiranim ovim GUPom za mješovitu namjenu. Pod građevinama u mješovitoj namjeni podrazumijevaju se građevine s više namjena koje jedna drugoj ne umanjuju kvalitetu. To mogu biti stambene građevine koje u prizemlju imaju poslovno-trgovačko-ugostiteljske sadržaje te poslovne građevine koje na gornjim katovima imaju stanovanje. U sklopu područja Mješovite namjene (M0, M1 i M2) moguć je i smještaj ugostiteljsko-turističkih građevina iz skupine hoteli (do 80 ležajeva).

Odredbom članka 9. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 18/07.), koja je stupila na snagu 15. prosinca 2007. godine, u članku 17. stavku 1. dodan je novi tekst. Odredbom članka 14. Odluke o donošenju III. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/15.) koja je stupila na snagu 04. lipnja 2015. godine, u članku 17. izmijenjen je stavak 1.

(2) Na planu Korištenje i namjena prostora označeni su prostori za mješovitu namjenu narančastom bojom (tamnije postojeće, svjetlije planirano). Planirane su tri vrste namjene: gradsko središte (M 0), pretežito stambena namjena (oznaka M 1) i pretežito poslovna namjena (oznaka M 2).

Pretežita namjena mora biti zastupljena na više od 51% područja. Petak, 23. listopada 2015.

SLUŽBENE NOVINE GRADA PAZINA Strana 1290 – Broj 34

(2a) U područjima Gradskog središta - M0 osim stanovanja moguće je smjestiti povijesnom središtu primjerene javne, društvene, poslovne (uslužne, trgovačke) i ugostiteljsko-turističke sadržaje. Budući da se u ovom područja primjenjuju uvjeti zaštite spomenika kulture, svaka izgradnja i namjena moraju biti usklađeni s uvjetima nadležne službe zaštite. Detaljnije odredbe definirati će se UPU-om Povijesne jezgre.

Odredbom članka 9. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 18/07.), koja je stupila na snagu 15. prosinca 2007. godine, u članku 17. iza stavka 2. dodan je novi stavak 2a.

(3) U područjima pretežito stambene namjene vrijede odredbe za gradnju stambenih građevina.

(4) U područjima pretežito poslovne namjene vrijede odredbe o uvjetima i načinu gradnje za poslovnu namjenu (članak 15.)"

2.1 MAKROLOKACIJA

Nekretnine se nalaze u gradu Pazinu u Istarskoj županiji.

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je zemljište u M zoni, na sjeveroistočnoj strani grada Pazina. Pristup do zemljišnih čestica je ulicom Dubravica.



(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine: prilaza iz ulice dubravica

Potencijal mikrolokacije: -



(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost: Srednja prometna povezanost

Prometnice: Zemljišta imaju direktan pristup na ulicu Dubravica

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

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

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.

S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

Upravo su tako djelovale i u jesen 2009. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

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

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

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 01/2021

207,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,30%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,12%

U odnosu na početak godine

0,00%

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Građevinsko zemljište k.č. 1872 i 1873 k.o. Pazin

2.5 OPIS NEKRETNINE

Predmetna zemljišta su nepravilnog oblika položenog u smjeru SI-JZ koja se nalaze u mješovitoj namjeni, omjer stranica je 1:15.

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke odabrana je poredbena metoda za vrijednosti zemljišta.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini.

Obzirom da su nam bili dostupni podatci o realiziranim transakcijama za zemljišta s istom namjenom kao i predmetna nekretnina. Uzeli smo druga dostupna građevinska zemljišta sa E-nekretnina za koja potpisani vještak iskustveno smata da se u nedostaku iste namjene i veličine nekretnine mogu se koristiti nekretnine druge namjene uz primenu korekcijskih faktora i interkvalitativno izjednačenje. Interkvalitativno izjednačavanje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.vrijednosti korisnog prostora stanova. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnje tri godine.

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	jedinična cijena eur/m ²	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	3844834	4120,00	122.093,72	02.07.18.	29,63	100,51	113,35	1,13	33,42
2	KP	4375744	2877,00	80.681,95	27.10.2020.	28,04	113,35		1,00	28,04
3	KP	4111486	1037,00	32.000,00	05.07.19.	30,86	103,98		1,09	33,64

1.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1029140
Datum prodaje	12.4.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3844834
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površine u prometu	4.120,00
Vrijednost nekretnine (KN)	901.000,00
Datum ugovora	02.07.2018.
POREZI:	
NAPOHENA: 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 Održavanje 	
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

2.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1352239	
Datum pregleda	12.4.2021.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4373744	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2020	
Površina u prometu	2.877,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	511.000,00	
Datum ugovora	27.10.2020	
POREZI:		
NAPOMENI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 3	
Prečista namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA	

3.

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1159241	
Datum pregleda	12.4.2021.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4111486	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	1.037,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	226.474,43	
Datum ugovora	26.07.2018	
POREZI:		
NAPOMENI: 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	25	
• Stopa PDV-a (%)		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	SVETI PETAR U ŠUMI - GRAĐEVINSKO 3	
Prečista namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITA NAMJENA	



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

3.3 Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[®]
INDEXES OF PRICES OF DWELLINGS[®]
Mjesečni koeficijenti da pri korištenju početaka izvedu izlazi.
Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Indeksi 2010=100 [®]					
		Indeks 1997	Indeks 1998	Indeks 1999	Indeks 2000	Indeks 2001	Indeks 2002
2011	Q1	106,84	108,36	108,86	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,08	109,50	111,58	111,23	107,30
	Q3	111,31	113,01	110,89	113,03	111,20	108,63
	Q4	111,89	113,08	110,36	113,88	111,02	108,94
2012	Q1	111,30	115,41	108,20	112,02	111,28	108,80
	Q2	108,89	114,18	107,89	110,41	110,02	108,38
	Q3	106,69	112,03	107,30	109,44	109,21	108,07
	Q4	106,43	108,98	104,72	107,31	108,43	104,47
2013	Q1	105,28	113,72	103,88	106,24	105,13	103,84
	Q2	104,63	108,07	101,94	101,19	103,24	104,36
	Q3	104,97	109,24	103,20	101,18	105,98	101,84
	Q4	103,63	107,38	102,81	102,38	104,73	104,80
2014	Q1	103,84	105,26	101,88	102,54	103,28	102,24
	Q2	103,82	106,18	102,82	102,23	104,71	103,41
	Q3	103,00	107,04	104,87	102,29	102,68	101,84
	Q4	102,14	108,08	104,41	101,17	102,80	100,63
2015	Q1	101,85	100,07	101,12	101,82	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,67	99,32	99,84	98,47	100,30
	Q3	99,80	100,06	99,27	99,62	100,01	99,14
	Q4	99,90	99,48	100,28	99,82	100,01	100,28
2016	Q1	101,24	99,07	101,25	100,43	101,17	100,21
	Q2	100,28	95,88	101,23	99,81	100,23	100,52
	Q3	101,37	98,67	102,20	101,84	101,80	97,74
	Q4	101,75	98,84	101,87	102,58	101,20	98,28
2017	Q1	100,80	99,88	102,81	100,72	102,26	98,54
	Q2	104,05	99,71	106,17	100,88	108,18	100,81
	Q3	106,13	97,28	108,80	108,43	105,46	100,28
	Q4	106,45	98,73	110,46	110,48	108,07	102,28
2018	Q1	108,64	98,03	111,88	112,18	110,24	98,31
	Q2	100,26	98,21	111,47	114,21	109,53	98,34
	Q3	112,02	100,78	114,88	118,98	112,20	100,31
	Q4	112,94	101,48	118,80	119,82	112,30	102,30
2019	Q1	117,02	100,08	118,52	120,03	118,07	100,20
	Q2	109,87	108,34	120,40	121,18	119,24	102,24
	Q3	121,26	100,07	123,80	123,48	119,02	102,88
	Q4	124,81	108,48	128,38	127,38	120,28	108,84
2020	Q1	128,20	107,88	132,42	140,78	125,28	108,31
	Q2	130,97	111,34	134,23	142,84	128,38	116,81
	Q3	128,75	110,80	133,86	141,08	128,01	113,31

3.4 Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE			113,35		100,51	113,35	103,98
JEDINIČNA CIJENA c1					33,42	28,04	33,64
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00		0,95	0,95	0,90
					1,05	1,05	1,11
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00		0,90	1,05	1,00
					1,11	0,95	1,00
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00		-	-	-
					1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)							
		namjena	M		M	M	M
		ki	0,50		0,50	0,50	0,40
		KP			1,00	1,00	1,25
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	I		I	I	I
			1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	-		-	-	-
			1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:					1,17	1,00	1,39
Usklađena jedinična cijena c2:					38,97	27,99	46,69

3.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1	Pazin	3810/17	38,97	-2,9%
2	Pazin	3209/1	27,99	26,1%
3	Sveti Petar u Šumi	3385/3	46,69	-23,3%
Prosječna vrijednost:			37,88	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 286,77 \text{ kn/m}^2 = 37,88 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

3.6 Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c1 = 287,00 \text{ kn/m}^2$$

3.7 Tržišna vrijednost zemljišta

k.o.	Pazin					
z.k.č.	767/1, 768/1	P (m2)		c2 (kn/m2)		
		3.173	*	287,00	=	910.651,00
Ukupno:		3.173				910.651,00

3.8 Tržišna vrijednost nekretnine

T_{vr} = 120.344,02 EUR = 910.651,00 kn

U cijenu je uključen p.d.v.

Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine:

T_{vr} = 120.350,49 EUR = 910.700,00 kn

4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 12.04.2021. koji je iznosio 1 EUR = 7,570542 Kn.

4.1 PREDMET PROCJENE

Nekretnina je građevinsko zemljište upisano u općinski sud u Pazinu, katastarska općina: Pazin, z.k.uložak: 1519, k.č. 767/1 i 768/1

4.2 VLASNIK

DEKORATIV d.o.o. u stečaju, ŠTRANJGA 6, 52000 PAZIN, OIB: 93143637085 udio 1/1;

4.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

T_{vr} = 910.700,00 kn

U cijenu je uključen p.d.v.

U Zagrebu, 12.04.2021. godine

Izradio:

Ante Matić dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA

