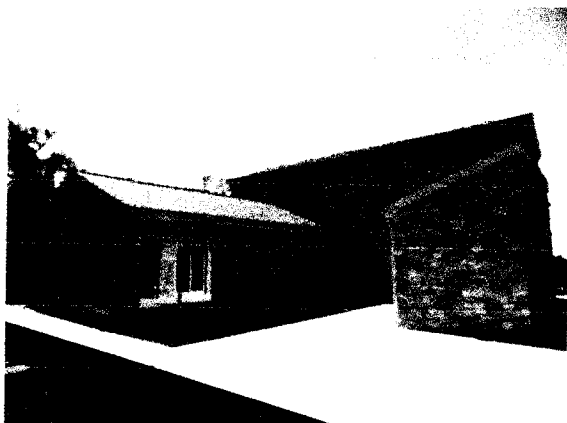


**OPINIO d.o.o.**  
52100 Pula, Sergijevaca 25  
091/1983338 /

**PROCJEMBENI ELABORAT 22/21**  
svrha procjene: stečajnog postupka

**DVIJE ZGRADE I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

k.č. 1571/1, upisana ZK uložak br. 2056  
10. suvl. dio k.č. 1571/3, upisane u ZK uložak br. 2155  
Općinski sud u Pazinu, ZK odjel Poreč,  
Katastarska općina Sveti Ivan



Adresa nekretnine:  
**52463 Višnjan, naselje Vrhljani**

Naručitelji procjene:  
**ALU SISTEM D. O. O. u stečaju, Funtana**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

**3.650.000,00 kn**

5.05.2021.

**OPINIO** d.o.o.  
PULA, Sergijevaca 25  
OIB: 00786567667

## Kratak pregled

<b>Naručitelj:</b>	ALU SISTEM D. O. O. u stečaju, Funtana, Ribarska 28A OIB: 27618687764
<b>Nekretnina:</b>	DVIJE ZGRADE I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. 1571/1, upisana u ZK ul. br. 2056 10. suvl. dio k.č. 1571/3, upisane u ZK uložak br. 2155 Općinski sud u Pazinu, ZK odjel Poreč, Katastarska općina Sveti Ivan, U naselju Vrhljani, Općina Višnjan
<b>Datum procjene:</b>	05.05.2021.
<b>Datum kakvoće:</b>	09.04.2021.
<b>Datum očevida:</b>	09.04.2021.
<b>Vlasništvo:</b>	ZK ul. 2056 - ALU SISTEM D. O. O. u stečaju 1/1 ZK ul. 2155 - ALU SISTEM D. O. O. u stečaju 20/540
<b>Legalitet:</b>	DA, vidi napomene
<b>Prilaz javnoj površini:</b>	DA
<b>Tržišna vrijednost kn:</b>	3.650.000,00 kn
<b>Procjenitelj:</b>	Jelena Velkavrh, dipl. ing./arh. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina 

## **SADRŽAJ:**

### **1. OPĆA DOKUMENTACIJA**

### **2. UVOD**

#### **2.1. PRIJEDLOG**

#### **2.2. ZADATAK**

### **3. NALAZ**

#### **3.1. LOKACIJA NEKRETNINE**

#### **3.2. IDENTIFIKACIJA**

##### **3.2.1. Izvadak iz zemljišnih knjiga**

##### **3.2.2. Katastar**

##### **3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija**

#### **3.3. ZATEČENO STANJE**

##### **3.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine**

##### **3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)**

##### **3.3.3. Buka i zagađenje**

##### **3.3.4. Iskaz površina**

##### **3.3.5. Tehnički opis i ostala obilježja nekretnine**

##### **3.3.5. Fotodokumentacija**

#### **3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS**

### **4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

### **5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

#### **5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA**

#### **5.2. POREDBENA METODA**

#### **5.3. REKAPITULACIJA IZRAČUNA**

### **6. IZJAVA PROCJENITELJA**

### **7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA**

### **8. ZAKLJUČAK**

### **9. PRILOZI**

# 1. OPĆA DOKUMENTACIJA

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-516/2019-5  
Datum: 21. listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke OPINIO d.o.o., sa sjedištem u Puli, Sergijevaca 25, zastupane po zakonskoj zastupnici Jeleni Velkavrh, dipl. ing. arhitekture, za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/09), 21. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, sa sjedištem u Puli, Sergijevaca 25, MBS:040338889, OIB:00786567667, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

### Obrazloženje

Zakonska zastupnica tvrtke OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga

vještačenja i sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva, i prostornog uređenja, te za pružanje usluga procjene vrijednosti nekretnina, pokretnina i prava iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka OPINO d.o.o., Sergijevaca 25, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb





## **2. UVOD**

### **2. 1. PRIJEDLOG**

Na temelju zahtjeva naručitelja ALU SISTEM d.o.o. u stečaju zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, za potrebe stečajnog postupka.

Predmet procjemenog elaborata je katastarska čestica k.č. 1571/1, upisana u ZK uložak br. 2056 i udio od 20/540 k.č. 1571/3 upisane u ZK uložak br. 2155 (10.suvt. udio), kod Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Poreč, Katastarska općina Sveti Ivan, na području Općine Višnjan, naselja Vrhlijani.

Čestica k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan u naravi predstavlja dvije zgrade (od kojih je jedna u izgradnji), te građevinsko zemljište – pristupni put i buduću građevnu česticu sa ishodovanim aktom za gradnju.

Čestica k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan u naravi je asfaltirana prometnica.

### **2. 2. ZADATAK**

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Očevid na nekretnini obavljen je 09.04.2021. godine, kada je obavljen pregled sa izmjerom, te fotografiranje iste nekretnine.

Za potrebu identifikacije i izradu procjene korištena je sljedeća neslužbena dokumentacija:

- e-ZK izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-izvod iz katastarskog plana

Od strane naručitelja dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Rješenja o uvjetima građenja
- Potvrde o prijavi početka radova
- Projektna dokumentacija (dio)



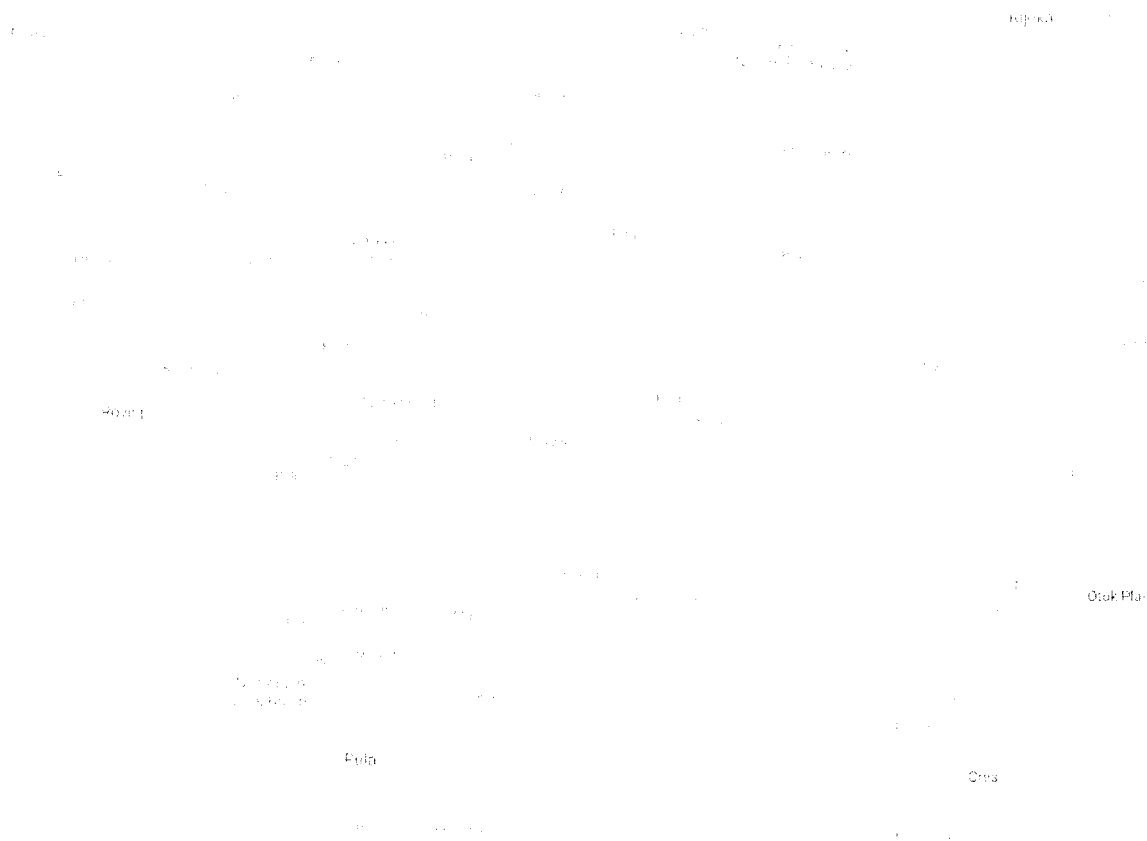
### **3. NALAZ**

#### **3.1. LOKACIJA NEKRETNINE**

##### **Makrolokacija**

Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Vrhljani, u sastavu Općine Višnjan.

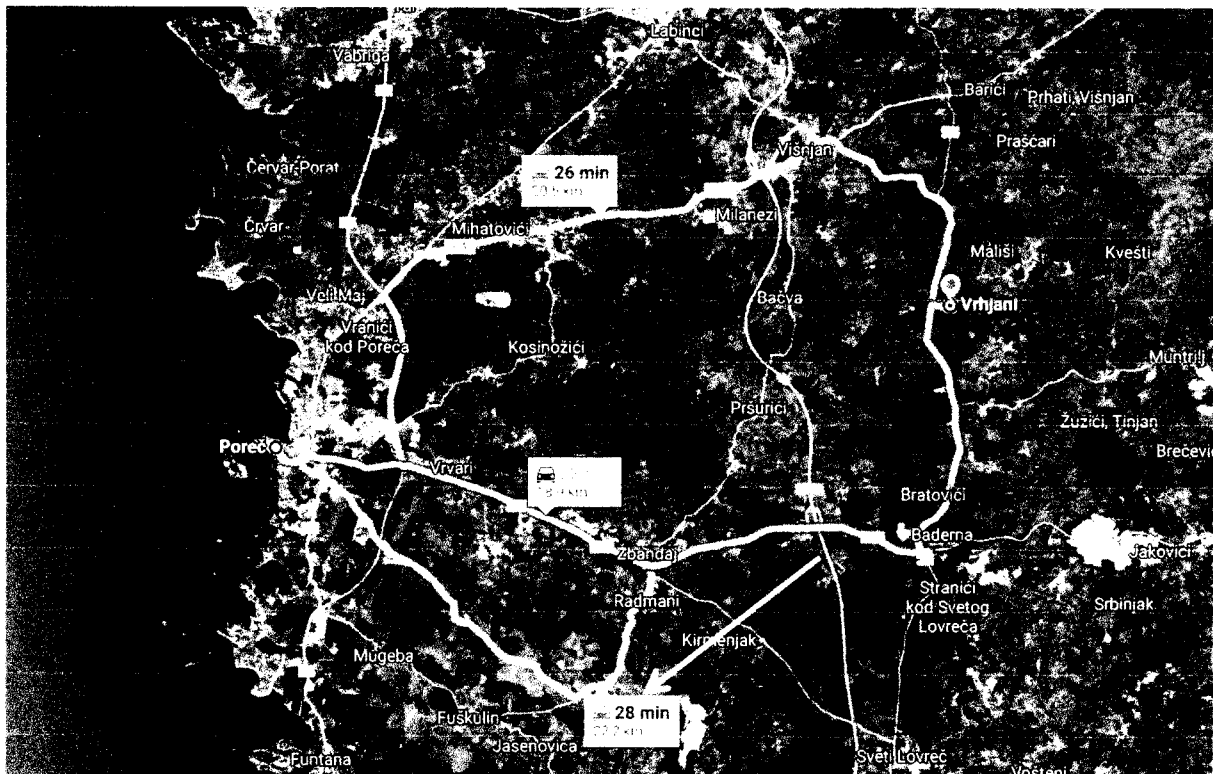
Općina Višnjan je smještena na zapadnom dijelu istarskog poluotoka. Ukupna površina Općine iznosi 63,84 km<sup>2</sup> i prema popisu stanovništva iz 2011.g unutar prostora Općine Višnjan je raspoređeno 2302 stanovnika. Općina Višnjan graniči sa Općinama Vižinada, Karojba, Tinjan i Kaštelir-Labinci te sa Gradom Porečom.



## Mikrolokacija

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine naselje je imalo 14 stanovnika. Naselje se nalazi uz županijsku prometnicu ŽC 5209, u zaleđu Poreča (udaljenost oko 20 km).

U naselju nema sadržaja svakodnevnih potreba, koji se najbliže naleze u Baderni ili Višnjaju.



### 3.2. IDENTIFIKACIJA

#### 3.2.1. Zemljišne knjige

ZK izvadak 2056 / k.o. Sveti Ivan

A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1571-1	ORANICA			2122	Popis iz uložaka 1374
		UKUPNO:			2122	

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1:1	
ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)		
10. Zabilježba: 10.02.2021.g. sadržajem: 20.02.2021.		
ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA I RJEŠENJE TROGVAČKOG SUDA U PRAZNU POSLU BR. 10 ST-30 2021/10.05.02.2021.		

ZK izvadak 2155 / k.o. Sveti Ivan

A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1571/3	PUT			1098	
		UKUPNO:			1098	

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba

10. Suvlasnički dio: 20/540

ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)

Tereti I zabilježbe vidljivi su iz priloženih ZK izvadaka

<https://oss.uredjenazemlja.hr/>

### 3.2.2. Katastar

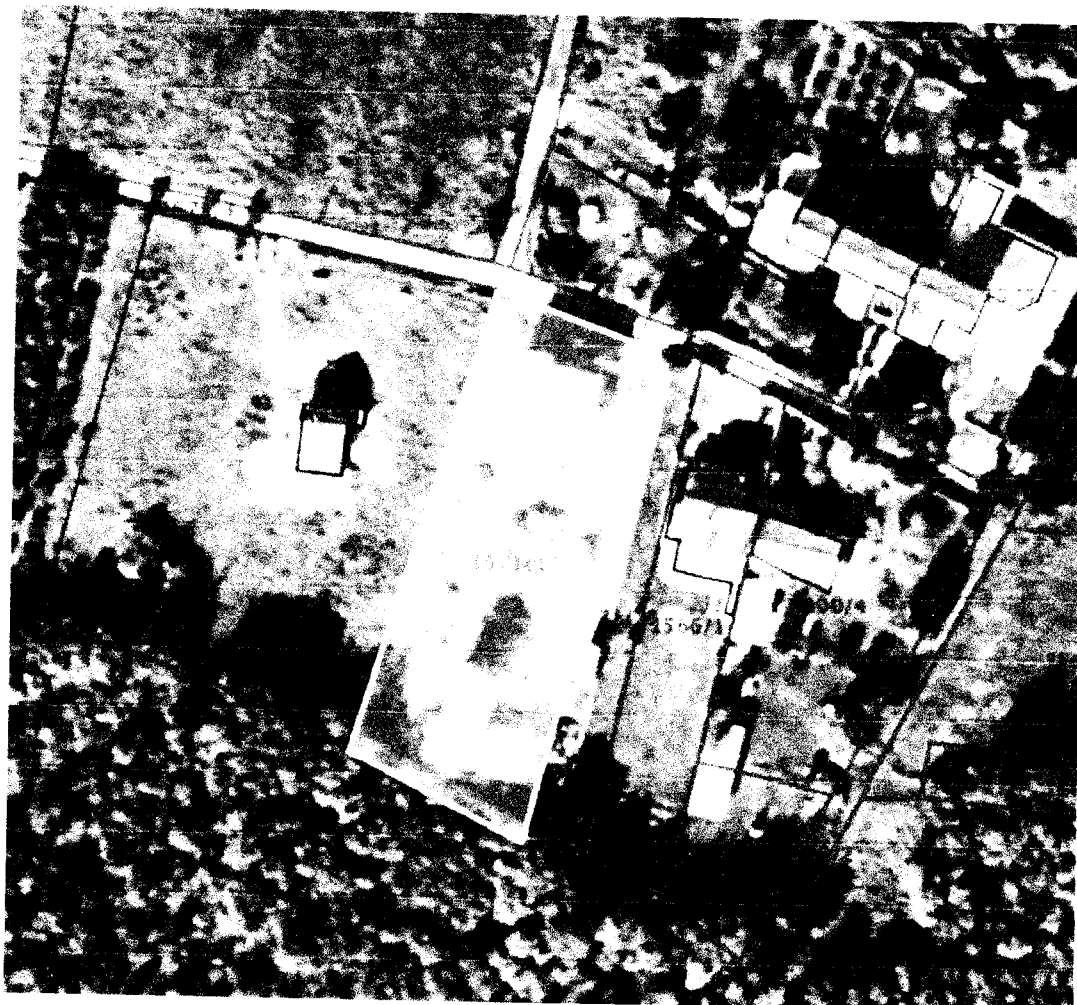
#### Posjedovni list br. 192 / k.o. Sveti Ivan

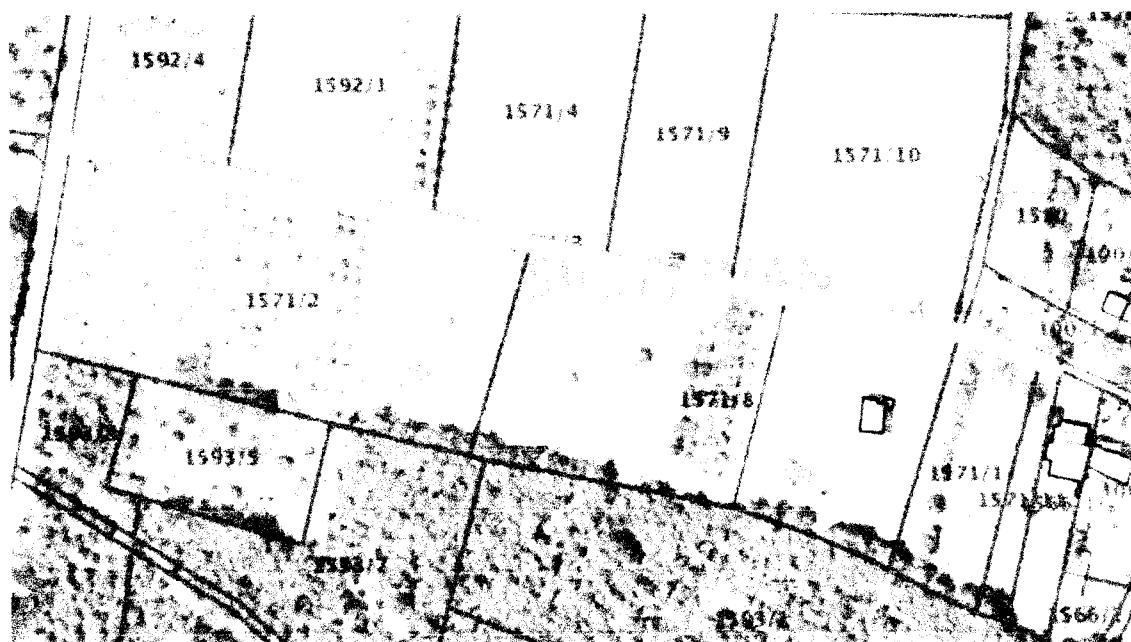
U/O	D.M.	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m <sup>2</sup>	Broj D.I.	Posedni pravni režim	Primjedba
		15711	VRHI JANI	2122	08		
			7023003	2122			

#### Posjedovni list br. 1201 / k.o. Sveti Ivan

U/O	D.M.	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m <sup>2</sup>	Broj D.I.	Posedni pravni režim	Primjedba
		15713	REPU1	1088	08		
			P	1088			
Ukupna površina katastarskih čestica				1088			

#### Digitalna kopija katastarskog plana

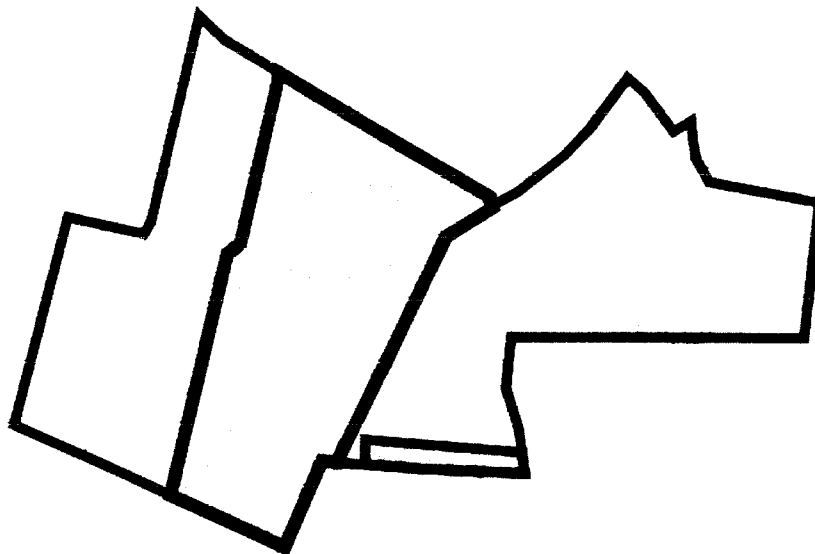




<https://oss.uredjenazemlja.hr/>

### **3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija**

Za predmetno područje relevantan je Prostorni plan uređenja Općine Višnjan "Službeni glasnik Grada Poreča" br. 6A/02, "Službeni glasnik Općine Višnjan" broj 2/07, 2/14 i 1/16, 2/20).



Prema istom planu:

- predmetna čestica k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja - neizgrađen, uređen dio
- - predmetna k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan se samo manjim dijelom nalazi unutar granica građevinskog područja naselja

### **3.3. ZATEČENO STANJE**

#### **3.3.1. Opis zatečenog stanja**

Predmet procjene je katastarska čestica k.č.1571/1 upisane površine 2.122 m<sup>2</sup> i udio od 20/540 katastarske čestice k.č. 1571/3, obe k.o. Sveti Ivan.

Na k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan je temeljem ishodovane dokumentacije za izgradnju planirana izgradnja tri objekta – poslovno-stambene namjene (prema projektnoj dokumentaciji - objekti A, B i C), a dio zemljišta planiran je kao pristupni put D. Prema projektnoj dokumentaciji objekti su istog tlocrtnog rješenja (zrcalni), namjene i tipologije izgradnje. Planirani / izgrađeni kao samostojeći, katnosti – prizemlje i kat (P+1).

Na terenu su na dan očevida zatečene izgradnje na dva objekta – objekti A i C, koji su u različitom stupnju dovršenosti.

Objekt A – je u roh-bau stupnju dovršenosti, za dovršetak je potrebno izvesti sljedeće radove: završna obrada dijela pročelja, podloge sa podnim oblogama, gletanje i bojanje zidova, obradu stropova, II. fazu instalacija, unutarnju i vanjsku stolariju, sanitarije, te radove na uređenju okoliša: bazen – II. fazu instalacija i oblogu, oblogu betoniranih površina u okolišu i hortikulturno uređenje zelenih površina.

Objekt C – je završen, na objektu je potrebno izvesti samo manje završne radove, dio II. faze instalacija, dio unutarnje stolarije i sanitarije.

Objekt B – radovi na izgradnji istoga nisu započeti.

Katastarska čestica je u naravi asfaltirana prometnica kroz naselje.

#### **3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)**

Prometnice i parkiranje:

Pristup osiguran asfaltiranom prometnicom.

Parkiranje će biti organizirano na budućim česticama.

Infrastruktura:

U naselju postoji mogućnost priključaka na elektro i vodovodnu mrežu. Na nekretnini su zatečeni priključci, ali nisu poznati kapaciteti i broj istih.

### **3.3.3. Buka i zagađenja**

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.



### 3.3.4. Površine objekata i buduće površine čestica

#### PRIZEMLJE

<u>PROSTOR</u>	<u>NETO PLOVRSINA</u>
1 - Hodnik 1	P = 8,99 m <sup>2</sup>
2 - Kupatna 1	P = 9,43 m <sup>2</sup>
3 - Kupaonica, blagovaona, DB	P = 13,56 m <sup>2</sup>
4 - Blagovaona, DB	P = 40,30 m <sup>2</sup>
5 - Kupaonica	P = 9,61 m <sup>2</sup>
6 - Hodnik	P = 1,73 m <sup>2</sup>
7 - Stepenište	P = 9,30 m <sup>2</sup>
8 - W.C.	P = 1,13 m <sup>2</sup>
9 - LS	P = 1,28 m <sup>2</sup>
10 - Sauna	P = 3,59 m <sup>2</sup>
11 - Teretana	P = 18,74 m <sup>2</sup>
12 - Kupatna 2	P = 9,52 m <sup>2</sup>
13 - Spavaća soba	P = 15,72 m <sup>2</sup>

**PRIZEMLJE UKUPNO KVP – 129,28 m<sup>2</sup>**

#### KAT

<u>PROSTOR</u>	<u>NETO PLOVRSINA</u>
1 - Hodnik 1	P = 9,98 m <sup>2</sup>
2 - Spavaća soba 2	P = 15,05 m <sup>2</sup>
3 - Kupaonica 2	P = 8,48 m <sup>2</sup>
4 - Spavaća soba 3	P = 10,87 m <sup>2</sup>
5 - Garderobní ormar	P = 6,24 m <sup>2</sup>
6 - Kupatna 3	P = 10,52 m <sup>2</sup>
7 - Terasa	P = 9,85 m <sup>2</sup>

**KAT UKUPNO KVP – 63,07 m<sup>2</sup>**

<b>UKUPNA KVP po objektu</b>	<b>192,35 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	-----------------------------

<b>UKUPAN BV po objektu</b>	<b>831,92 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	-----------------------------

#### ZEMLJIŠTA

k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan

planirano - čestica oznake A

629

planirano - čestica oznake B

620

planirano - čestica oznake C

693

planirano - čestica oznake D

160

**UKUPNO:**

**2.102**

**Površina (m<sup>2</sup>)**

*Površine i volumeni objekata, kao i planirane površine budućih čestica preuzete iz dostavljene projektne dokumentacije - idejnog projekta.*

<b>ZEMLJIŠTA</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>udio</b>	<b>Predmetna površina (m<sup>2</sup>)</b>
k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan	1.098	20/540	40,67

### 3.3.5. Tehnički opis

<b>OBJEKT A</b>		
<b>Namjena:</b>	Prava projektnoj dokumentaciji poslovno-stambena	
<b>Godina izgradnje:</b>	2014. – 2021.	
<b>Katnost:</b>	P+1	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	betonski
	Nosiva k.:	zidana, opeka + ab serklaži
	Međuk. konst.:	armiranobetonska
	Preg. zidovi:	opeka
	Krovna k.:	kosa, drvena, pokrov crijep
<b>Pročelje:</b>	demit, dijelom kamena obloga, ostalo fali završna obrada	
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani	
<b>Obrada podova:</b>	-	
<b>Obrada stropova:</b>	-	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	-
	Fasadna st.:	-
<b>Instalacije:</b>	Električne:	I faza
	Telefon:	I faza
	Vodovod:	I faza
	Kanalizacija:	sabrina jama
	Grijanje:	I faza
<b>Održavanje i oprema:</b>	novogradnja, dovršenost objekta oko 60 %, dosadašnji radovi izvedeni prema pravilima struke	
<b>Okoliš:</b>	Djelomično uređen, izveden vanjski bazen pov. oko 30 m <sup>2</sup> , površine oko objekta i bazena betonirane, ograđeno zidanim ogradnim zidom.	
<b>Energ. certifikat:</b>	-	

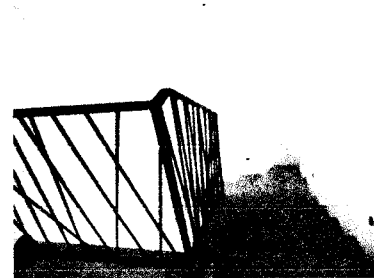
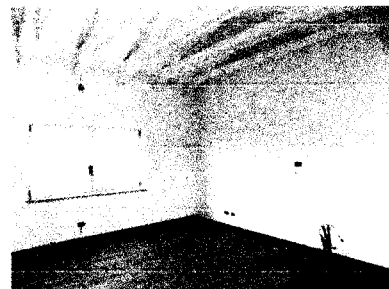
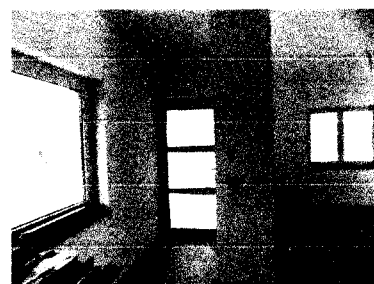
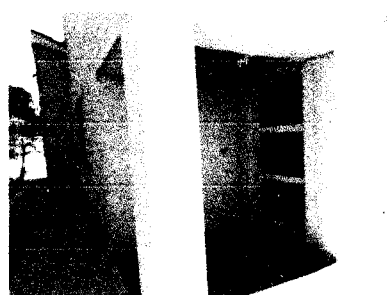
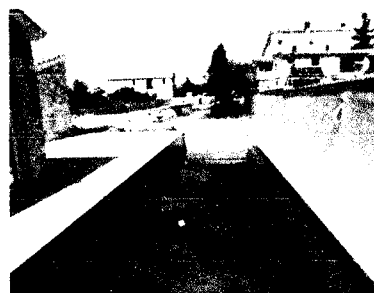
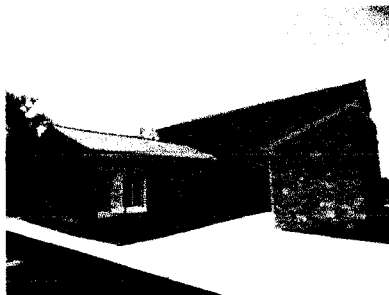
<b>OBJEKT C</b>		
<b>Namjena:</b>	Prma projektnoj dokumentaciji poslovno-stambena	
<b>Godina izgradnje:</b>	2014. – 2021.	
<b>Katnost:</b>	P+1	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	betonski
	Nosiva k.:	zidana, opeka + ab serklaži
	Međuk. konst.:	armiranobetonska
	Preg. zidovi:	opeka
	Krovna k.:	kosa, drvena, pokrov crijep
<b>Pročelje:</b>	demit, dijelom kamena obloga	
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani i obojani, ovisno i namjeni - keramika	
<b>Obrada podova:</b>	Keramika, kamen, parket	
<b>Obrada stropova:</b>	Ožbukani i obojani, vidljiva krovna konstrukcija - bojana	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	Pvc / „stop sol“ stakla
<b>Instalacije:</b>	Električne:	izvedene
	Telefon:	izvedene
	Vodovod:	izvedene
	Kanalizacija:	Sabirna jama
	Grijanje:	izvedeno
<b>Održavanje i oprema:</b>	novogradnja, objekt u okviru srednjih standarda iste tipologije izgradnje, potrebno izvesti manje završne radove	
<b>Okoliš:</b>	Uređen, izveden vanjski bazen pov. oko 30 m2, površine oko objekta i bazena popločene, ograđeno zidanim ogradnim zidom	
<b>Energ. certifikat:</b>	-	

### 3.3.6. Fotodokumentacija

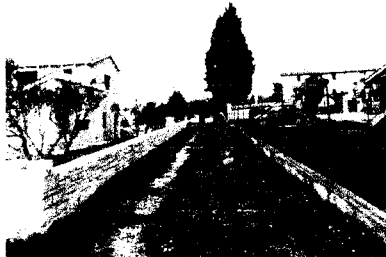
#### OBJEKT U IZGRADNJI – OZNAKA „A“



OBJEKT – OZNAKA „C“



**PRISTUPNI PUT – OZNAKA „D“**



**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – OZNAKA „B“**



### 3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

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

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru nije u potpunosti usklađeno,

- za k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan nisu usklađene upisane osobe
- za k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan nije usklađeno glede upisane površine (u ZK je upisano 1.098 m<sup>2</sup>, a u katastru 1.088 m<sup>2</sup>).

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

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

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

*Napomene:*

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

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

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

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

Nekretnina ima osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.



## **4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

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

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

### Tržište nekretnina

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

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

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

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

Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati 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.

BN Index

*Izvor: [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)*

Na internetskoj stranici <http://www.gohome.hr/> na današnji dan, za područje Općine Višnjan - prosječne tražene cijene kuća sa bazenom je 2.147 eur/m<sup>2</sup> i građevinskog zemljišta 54 eur/m<sup>2</sup>.

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

## **5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

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

### **5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA**

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je POREDBENA metoda.

#### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih adekvatnih nekretnina, a na temelju podataka sa baze eNekretnine

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Napomena: namještaj i specijalna oprema nisu predmet ove procjene.

*Procjena predmetne katastarske čestice k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan vrši se prema planiranom temeljem dostavljene dokumentacije, kojom će na istoj biti formirane 4 katastarske čestice, stoga se procjenjuju:*

- *dvije zgrade, čije se poredbena vrijednost umanjuje za troškove dovršetka*
- *građevinsko zemljište gdje se poredbenoj vrijednosti pridodaju plaćeni komunalni i vodni doprinosi, te izrada projektne dokumentacije*

## 5.2. POREDBENA METODA

### POREDEBENE NEKRETNINE

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

#### Poredbe kuće

*napomena:*

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



predmetna  
poredbene

#### **Poredba 1:**

Općina Višnjani, Sveti Ivan - kuća sa bazenom

Obilježja:	površina (NKP)	190 (m <sup>2</sup> )		
	cijena:	380.000,00 (€)	pov.zemljišta:	1.331 m <sup>2</sup>
	datum transakcije:	6.11.2018.	katnost:	P+1
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	Novogradnja

Naziv atributa	Vrijednost atributa
id objekta	1121074
vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADILA - OBJEKTI SA BAZENOM
id objekta	1121074
vrsta objekta	P+1 - POREDBENA
datum izdavanja dokumenta	06.11.2018.
Površina u promet	1.331,00
broj etaža nekretnine (N)	0,504000000
datum ugovora	06.11.2018.
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Stambeni porez na površinu</li><li>• Stambeni porez</li><li>• Porez na prometnu vrijednost</li><li>• Dobitni</li></ul>	0,00
Status posrednika	POSREDOVANJE
id posrednika	1121074 - POSREDOVANJE
Prethodna namjena i namjena objekta	POSREDOVANJE - ZGRADILA SA BAZENOM

## Poredba 2:

Općina Višnjan, Sinožići - kuća sa bazenom

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

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID DKO	1001410
Vrsta nekretnine	STAMBENA OBRADA - OBITELJSKA KUĆA - OK
ID EPI (EJ)	0888708
Vrsta ugovora	FP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentirane ugovora u DKO	
Površina u prometu	240,00
Vrijednost nekretnine (N)	1.000.000,00
Datum ugovora	11.05.2018.
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Premet pod tebe plaćanju PDV-a</li><li>• Stopa PDV-a (%)</li><li>• PDV uključeni u prikazani cijeni</li><li>• Ostalo</li></ul>	00
Status porabke	PREUZETO OD P.
Dienovi DOK	VIŠNJAN - POLJOPROVEDA
Prijava namjena dienovno porabke	POS - OSTALA OBRADIVA TLA

## Poredba 3:

Općina Višnjan, barići, kuća sa bazenom

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

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID DKO	607105
Vrsta nekretnine	STAMBENA OBRADA - OBITELJSKA KUĆA - OK
ID EPI (EJ)	0704679
Vrsta ugovora	FP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentirane ugovora u DKO	
Površina u prometu	105,00
Vrijednost nekretnine (N)	1.994.000,00
Datum ugovora	29.12.2017.
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Premet pod tebe plaćanju PDV-a</li><li>• Stopa PDV-a (%)</li><li>• PDV uključeni u prikazani cijeni</li><li>• Ostalo</li></ul>	00
Status porabke	PREUZETO OD P.
Dienovi DOK	VIŠNJAN - POLJOPROVEDA
Prijava namjena dienovno porabke	POS - OSTALA OBRADIVA TLA

## Poredbe građevinska zemljišta

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

Dijelovi zemljišta – katastarske čestice k.č. 1571/1 procjenjuju se sukladno ishodovanoj dokumentaciji za izgradnju, prijedlogu parcelacije. Dio zemljišta predstavlja građevnu česticu na kojoj je planirana izgradnja objekta oznake B - površine zemljišta 620 m<sup>2</sup>, a dio zemljišta predstavlja pristupni put u parcelaciji označen D površine 160 m<sup>2</sup>.

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

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



predmetna  
poredbene

### **Poredba 1 - građevinsko zemljište – Općina Višnjan, naselje Cvitani**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZAK	1291078
vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - 00
ID RH - 01	44,4491
vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum posljednjeg evidentiranja u ZKDU	18.10.2021
Površina u promjeru	1.077,00
vrjednost nekretnine - K1	131.767,00
Detaljni opis	14.10.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za katastarske svrhe vrsta zemljišta prikazana oženj. prikazana je u jedinstvenom evidencijalnom zapisu (RZ) i međunarodnom jedinstvenom identifikacijskom broju	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Porez na dod. jebe predaju - PDV je</li><li>• Stope PDV je 0%</li><li>• PDV je u slučaju oženj. je 0%</li><li>• Ostali porezi</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• NE</li><li>• 0%</li><li>• NE</li><li>• NE</li></ul>
Status državljanstva	PREJUDICIJALNO
Općina	VIŠNJAN - POLJOPRIVREDNA
Pretpostavljena državljanstva	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

## Poredba 2 - građevinsko zemljište – Općina Višnjan, naselje Sinožići

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKČ	1351547
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (32)
ID PR. PRU	4076075
Vrsta ugovora	KE - KUPOPROJEKAT
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKČ-u	18.10.2020
Površina u prometu	1.660,00
Vrijednost nekretnine (kv)	400.440,00
Datum ugovora	17.08.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> Da li uopće plaća i/ili vrsta zemljišta u skladu s članom 17. Kazanika	
Vrijednost nekretnine bez PDV-a i/ili od toga pod teže - promet inoizvoznika	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet pod teže u odnosu na PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV u iznosu u skladu s članom 17.</li> <li>Ostalo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>0%</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status posrta	PRILJEZTO (30.0)
Općina id	VIŠNJAN - PDLOPRJUREDA
Pretežita namjena i/ili namjena id	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

## Poredba 3 – građevinsko zemljište – Općina Višnjan, naselje Prhati

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKČ	1057704
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (32)
ID PR. PRU	4081655
Vrsta ugovora	KE - KUPOPROJEKAT
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKČ-u	14.07.2020
Površina u prometu	799,00
Vrijednost nekretnine (kv)	254.446,00
Datum ugovora	11.05.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> Da li uopće plaća i/ili vrsta zemljišta u skladu s članom 17. Kazanika	
Vrijednost nekretnine bez PDV-a i/ili od toga pod teže - promet inoizvoznika	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet pod teže u odnosu na PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV u iznosu u skladu s članom 17.</li> <li>Ostalo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>0%</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status posrta	PROJEKOVANA EKLUZIVACIJA
Općina id	VIŠNJAN - PDLOPRJUREDA
Pretežita namjena i/ili namjena id	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA



## PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

### Međuvremensko izjednačavanje

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

Godina	Kvartal	Indeksi cijena nekretnosti		Indeksi cijena nekretnosti		Indeksi cijena nekretnosti	
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
2017	Q1	100,00	92,00	102,51	100,72	102,28	95,00
	Q2	104,85	93,71	105,17	100,59	105,50	100,00
	Q3	105,10	97,70	109,89	100,49	109,40	100,20
	Q4	100,40	99,70	110,47	110,40	100,07	100,20
2018	Q1	100,44	99,00	111,00	112,10	110,54	90,07
	Q2	100,20	99,01	111,47	114,01	100,20	90,54
	Q3	112,02	100,70	114,00	110,30	112,20	100,51
	Q4	112,54	101,40	119,30	110,02	110,50	100,00
2019	Q1	117,55	100,00	119,52	120,02	110,07	100,00
	Q2	120,00	100,05	120,40	131,10	110,04	100,04
	Q3	121,00	100,07	120,00	130,40	110,00	100,00
	Q4	124,00	100,40	120,00	137,00	120,00	100,04
2020	Q1	100,00	107,00	100,10	140,70	120,00	100,00
	Q2	100,07	111,04	104,00	142,04	120,00	110,00
	Q3	120,70	110,00	100,00	141,00	120,00	110,00
	Q4	100,00	100,00	107,40	140,40	127,00	110,40

### Interkvalitativno izjednačavanje

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

# IZRAČUN POREDBENOM METODOM

## OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

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

## OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

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

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

## STATISTIČKA OBRADA

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

Procijenjena jedinična	Stanje održavanja	Građevinske štete	nedovršenost okoliša	uknjižba i priključci	Nedovršenost	Ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
1.870,24	0	0	-75	-50	-75	-200	1.670,24

troškovi dovršetka objekta (manji završni radovi, uknjižba i priključci)

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
PREMA PROJEKTU OBJEKTA C	1.670	192,35	321.271	2.421.986
<b>Ukupno</b>			<b>321.271</b>	<b>2.421.986</b>

sednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€

### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

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

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina kuće (m <sup>2</sup> )	Površina okućnice (m <sup>2</sup> )	Namjena	Opće stanje
1	6.11.2018	Sveti Ivan	Višnjani	2.000,00	190,00	1.331,00	stambena	dobro
2	11.5.2018	Sveti Ivan	Višnjani	1.875,00	240,00	948,00	stambena	dobro
3	29.12.2017	Barici	Višnjani	1.420,45	176,00	615,00	stambena	dobro

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

### STATISTIČKA OBRADA

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

Procijenjena jedinična	Stanje održavanja	Građevinske štete	Nedovršenost okoliša	uknjižba i priključci	Nedovršenost objekta	Ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
1.870,24	0	0	-150	-50	-400	-600	1.270,24

troškovi dovršetka objekta (završni radovi, uknjižba i priključci)

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
PREMA PROJEKTU OBJEKAT A	1.270	192,35	244.331	1.841.953
<b>Ukupno</b>			<b>244.331</b>	<b>1.841.953</b>

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€

### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
5.5.2021	Vrhljani	Višnjani	dio k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan (prema parcelaciji B)	620,00	S	1,0	1.

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.12.2020	Cvitanjani	Višnjani	34,43	1.277,00	S	1,0	1.
2	17.8.2020	Sinožići	Višnjani	33,09	1.662,00	S	1,0	1.
3	20.5.2020	Prhati	Višnjani	43,80	799,00	S	1,0	1.

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

### IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

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

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

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

### STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja
1	37,87	-7%	3,00	Zadovoljava
2	38,27	-6%	2,60	Zadovoljava
3	46,47	14%	5,60	Zadovoljava
	<b>40,87</b>	<b>prosjeak</b>	<b>6,87</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>

### PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
40,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	40,87
				1,00			

### Zemljište

	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
dio k.č. 1571/1 prema preijedlogu parcelacije oznake B	40,87	620	25.340	191.032
Obilježja komunalnih opremanja			5.575	42.032
Obilježja vodnih doprinosa			544	4.101
Tržišna vrijednost ostalih obilježja			2.885	21.751
<b>Ukupno</b>			<b>34.345</b>	<b>258.916</b>

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€

### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

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

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

### IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

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

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Površina	Konfiguracija terena i oblik	Infrastruktura	Ostalo			
1	27,54	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,00	27,54
2	26,62	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,00	26,62
3	35,41	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,00	35,41

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

### STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja
1	27,54	-8%	2,31	Zadovoljava
2	26,62	-11%	3,24	Zadovoljava
3	35,41	19%	5,55	Zadovoljava
	<b>29,86</b>	<b>prosjeak</b>	<b>6,83</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>

### PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODPUSTANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
29,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29,86

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
dio k.č. 1571/1 prema prijedlogu parcelacije oznake D	29,86	120	3.583	27.011
<b>Ukupno</b>			<b>3.583</b>	<b>69.042</b>

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€

### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska cestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
5.5.2021	Vrhijani	Višnjani	udio od 20/540 k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan	40,67	S	1,0	2.

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

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

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

### IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

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

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine

#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Mikrolokacija	Površina	Konfiguracija terena i oblik	Infrastruktura	Ostalo	Ukupni koeficijent obilježja
1	22,38	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	21,63	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	28,77	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

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

### STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja
1	22,38	-8%	1,88	Zadovoljava
2	21,63	-11%	2,63	Zadovoljava
3	28,77	19%	4,51	Zadovoljava
	<b>24,26</b>	<b>prosjeck</b>	<b>5,55</b>	<b>pravilo 2-sigm:</b>

### PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
24,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24,26
				1,00			24,26

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
udio od 20/540 k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan	24,26	41	987	7.437
<b>Ukupno</b>			<b>987</b>	<b>7.437</b>

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,538774 kn/€

### 5.3. REKAPITULACIJA IZRAČUNA

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

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja 7.538774 kn/€

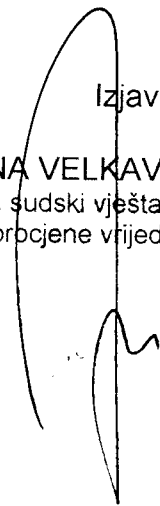
*Izvršeno je umanjenje za 20% procijenjene vrijednosti k.č. 1571/1 kako bi se dobila sadašnja tržišna vrijednost, obzirom da je procjena vršena prema planiranoj parcelaciji (sukladno ishodovanim aktima za građenje) i stanju zatečenom prilikom očevida kada je ustavovljeno da nekretninu u naravi predstavljaju dvije zgrade (od kojih je jedna u izgradnji), građevinsko zemljište - buduća građevna čestica sa ishodovanim aktom za gradnju i pristupni put, ali je trenutno ista upisana kao „pašnjak“ površine 2.122 m<sup>2</sup>*

## **6. IZJAVA PROCJENITELJA**

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

Izjavu dala:

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





## **7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA**

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## 8. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, na području Općine Višnjan, naselja Vrhljani:

- katastarske čestice k.č. 1571/1, upisane u ZK uložak br. 2056, kod Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Poreč, Katastarska općina Sveti Ivan, na području Općine Višnjan, koju u naravi predstavljaju dvije zgrade (od kojih je jedna u izgradnji), te građevinsko zemljište – pristupni put i buduća građevna čestica, upisana u ZK uložak br. 2155, kod Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Poreč, Katastarska općina Sveti Ivan,

– iznosi (zaokruženo):

**3.650.000,00 kn**

*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*

– *Tečaj: 1 EUR = 7,538774 kn (srednji tečaj HNB na dan 5.05.2021.)*

Izrada:

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

## **9. PRILOZI**

- e-zk izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-izvod iz katastarskog plana
- Rješenja o uvjetima građenja
- Projektna dokumentacija

REPUBLIKA HRVATSKA

Opcinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO

Stanje na dan: 04.05.2021. 23:27

Verificirani ZK izdaci

Katastarska općina: 323756, SVETI IVAN

Broj ZK uloška: 2145

Broj katastr. i g. čestice: 157122-2321

Aktivna plomba

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1	157111	ORANICA			2122	Pr. pis. z uloška 1074
		UKUPNO			2122	

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1:1	
	ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)	
1.6	Začimjeno 10.02.2021. g. broj: 212122-2321	
	ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA RJEŠENJE TROUVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 10 ST.00.2021-10.08.02.2021	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1			
1.1	Začimjeno 05.05.2015. broj: 211902-15 Zabijeljena prava služnosti pravednog vodoovoda d.o.o. Bužet za ulaz izlazu prava služnosti pod brojem 211902-15		
2			
2.1	Začimjeno 08.07.2015. broj: 212600-15 Na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti od 12.03.2015. (god. ne. Broj 91-44/3-2015) primjenjuju se prava služnosti, radi izgradnje i održavanja vodovodnog ogranka u širini od šest metara i to po tri metra sa svake strane podloženo od čuvanja čestice 157111 upisane u A. u knjizi		
	ISTARSKI VODOVOD D.O.O., OIB: 13269963589, BUZET, SVETI IVAN BR. 8		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.05.2021.

# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Opcinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POREČ - PARENZO  
Stanje na dan: 05.05.2021. 23.27

Ventorani ZK uložak

Katastarska općina: 323756. SVETI IVAN

Broj ZK uložka: 2155

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2122/2021  
Aktivne primbe

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1571/3	PUT			1098	
		UKUPNO:			1098	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 27/540	STARICH PIETRO POK. GIACOMA. MLDB.	
2. Suvlasnički dio: 27/540	STARICH GIOVANNI POK. GIACOMA. MLDB.	
3. Suvlasnički dio: 27/540	STARICH GIACOMO POK. GIACOMA. MLDB.	
4. Suvlasnički dio: 30/540	STARICH STEFANO POK. GIOVANNIA	
5. Suvlasnički dio: 30/540	STARICH EUGENIO POK. GIOVANNIA	
6. Suvlasnički dio: 54/540	REPUBLIKA HRVATSKA OPĆINA VIŠNJAN, OIB 14361625563	POSJEDOVNIK OPĆINA VIŠNJAN
7. Suvlasnički dio: 30/540	STARIĆ STJEPAN POK. IVANA. VRHLJANI 4	
8. Suvlasnički dio: 30/540	STARIĆ JOLANDA, OIB 86686757362, RADOVANI 13, RADOVANI 52463 VIŠNJAN (VISIGNANO)	
9. Suvlasnički dio: 80/540	STARIĆ PIERINA, VIŠNJAN, LEGOVIĆI 4	
10. Suvlasnički dio: 20/540	ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)	

Općinski sud u Pazinu, Opcinski sud u Pazinu

06.05.2021 09:59:59

str. 1/1

Katastarska općina: 323756, SVETI IVAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verifikacijski list  
Broj ZK uloška: 2155

**B**  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.3	Zaprimljeno 10.02.2021. g. pod brojem Z-21/22.2021. ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSEB. BR. 10 ST-35.2021-15.09.02.2021.	
11.	Suvlasnički dio: 20/540 RADOVAN ANDELO POK. IVANA. RADOVANI 14	
13.	Suvlasnički dio: 15/540 FABAC IVAN, JMBG: 0804953362919. CVITANI 10	
14.	Suvlasnički dio: 15/540 FABAC NADIJA ROĐ. 23. 09. 1953., CVITANI 10	
15.	Suvlasnički dio: 1/8 STARIC MARINO, OIB: 40202459269. POREČ. VJEKOSLAVA SPINČIĆA 2	
16.	Suvlasnički dio: 1/8 STARIC JOSIP, OIB: 79577177093. VRHJANI. VRHJANI 2	

**C**  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.05.2021.

# e-Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Imenje na dan: 14.10.2021. 09:17

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina SVETI IVAN (Mbr. 323756)

Posjedovni list 192

Udio	Prezime i ime odno. no tvrtka ili naziv, prebivašite odno. no sjedite upitane osobe	OIB
1/11	STAFIC PETRA, LEGOVICIC I. LEGOVICIC HRVATSKA	
1/11	RADOVAN BRUNO, RADOVANIĆ RADOVANIĆ	
1/11	RADOVAN ANIBELD, RADOVANIĆ RADOVANIĆ	
1/11	RADOVAN PETAR, RADOVANIĆ RADOVANIĆ	

### Podaci o katastarskim česticama

Zna	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice: Način uporabe katastarske čestice, Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1563 1	DRINOVAC SUNJA	521 721	05		
		1571 1	VRHLJANI OFANICA	2122 2122	05		
		1571 6	POD ŠERAJA PAJUNIĆI	5379 1579	05		
		1575 3	DRINOVAC OSTALO NEPLODNO	195 150	05		
		1575 4	DRINOVAC SUNJA	1150 1150	05		
		1592 4	NAD KAPUZIŠĆE OFANICA	2600 2600	05		
		1594 1	NA GLAVICAN SUNJA	5954 5954	05		
Ukupna površina katastarskih čestica				23954			

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



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA AGENCIJA ZA UPRAVU  
PODRUČNI RED ZA KATASTAR PULA POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ PARENZO

Stranica 1 od 2 (21.23.27)

## PREPIŠ POSJEDOVNOGLISTA

Katastarska općina: SVELTIVAN (Mbr. 323756)

Posjedovni list: 1201

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
27.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	
3.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	
2.50	I. ABRAHAM IVELO I. RADOVAČIĆ I. RADOVAČIĆ VLASSIK	
27.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	
3.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	
21.50	I. ABRAHAM IVELO I. RADOVAČIĆ I. RADOVAČIĆ VLASSIK	
3.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	
2.50	M. A. SIBIĆ M. ĐOČIĆ I. PIMBOVAČIĆ BILKA VLASSIK	273068776
27.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	326026662
15.50	I. ABRAHAM IVELO I. RADOVAČIĆ I. RADOVAČIĆ VLASSIK	326026662
27.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	
3.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	326026666
3.50	S. ABBE ILLIČIĆ IVO NEPOZNAVA NEPOZNAVA VLASSIK	
15.50	I. ABRAHAM IVELO I. RADOVAČIĆ I. RADOVAČIĆ VLASSIK	326026666

### Podaci o katastarskim česticama

Z/II	D/III	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina m <sup>2</sup>	Broj OIB	Posebni pravni režim	Primjedba
		15713	RI PČ I	1088	08		
			P	655			
Ukupna površina katastarskih čestica				1088			


NAČELNIK ZAPOSLOVANOG ODJELA IZDAVA IZVAŠTAJE O POSJEDOVNIM LISTOVIMA I OPOSJEDOVANIM NEKRETNOSTIMA I OPOSJEDOVANIM PRAVNIM ODNOŠAJIMA



# e-izvod iz katastarskog plana

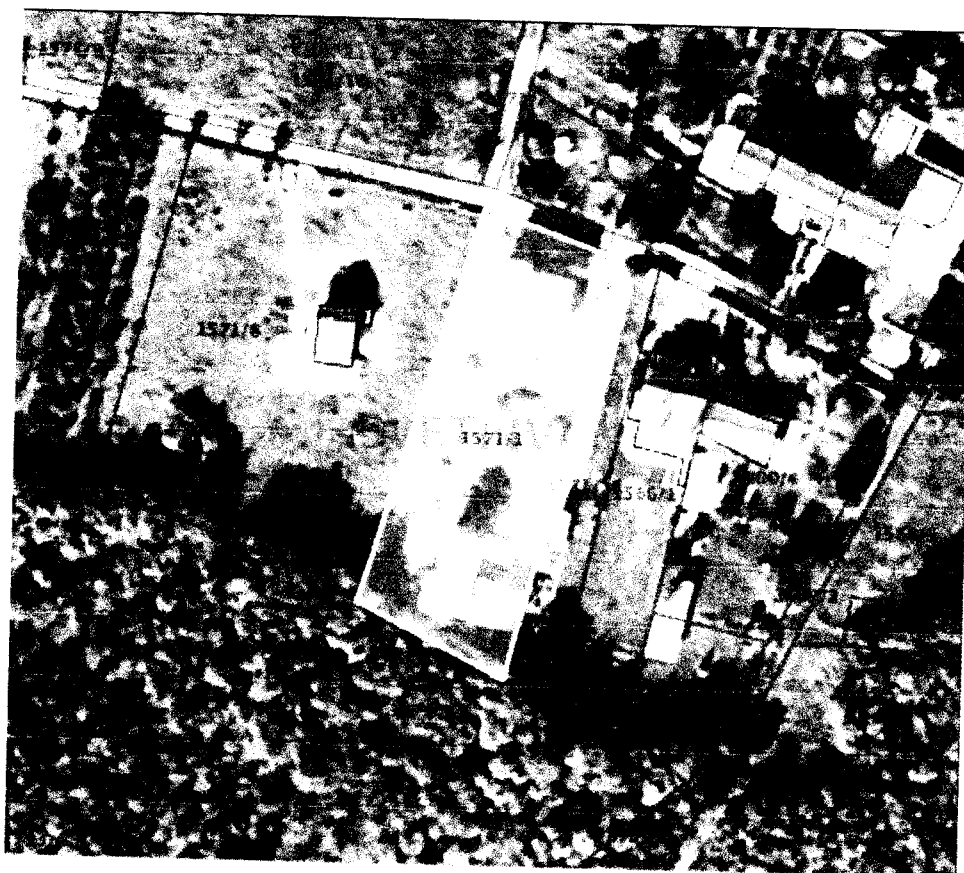
07/2021

Zahtjev za informaciju o katastarskom planu i katastarskoj evidenciji

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NE SLUŽBENA VERZIJA

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA katastarski broj: 587/01/001



07/2021 07/2021

1. Datum: 07/2021 2. Datum: 07/2021 3. Datum: 07/2021 4. Datum: 07/2021

























