

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: **KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI**, na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira
KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, na k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira
ZEMLJIŠTE, na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**
(OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
k.č.br. 93/5 zgr.	68.099 €	1.129 €/m2
k.č.br. 93/3 zgr.	65.446 €	960 €/m2
k.č.br. 2241/2	20.273 €	135 €/m2
UKUPNO:	153.818 €	-

ZA TECTUM EXPERT D.O.O.
Zdenko Rajković, d.i.g.

IZRADILA:
Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak

SADRŽAJ ELABORATA:

1. SAŽETAK PROCJENE	2
2. OVLAŠTENJE.....	3
2.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene	4
2.2. Status, ovlaštenje i izjava procjenitelja.....	4
2.3. Izjava sudskog vještaka i procjenitelja	4
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
4. ZADATAK	6
4.1. Naručitelj procjene	6
4.2. Predmet procjene.....	6
4.3. Svrha procjene nekretnine	7
4.4. Dan vrednovanja / Dan kakvoće	7
4.5. Identifikacija nekretnine.....	8
4.6. Podaci o vlasništvu na nekretnini.....	8
4.7. Prostorno planska dokumentacija	9
5. REZULTATI OČEVIDA	9
5.1. Dan i način izvršenog očevida	9
5.2. Karakteristične fotografije nekretnine.....	9
6. KAKVOĆA NEKRETNINE.....	18
7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU	10
7.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	10
7.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene	11
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	11
8.1. Procjena vrijednosti poredbenom metodom.....	11
8.2. Izračun vrijednosti nekretnine - poredbena metoda	20
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA K.Č.BR. 93/5 ZGR., K.O KAŠTELIR	11
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA K.Č.BR. 93/3 ZGR., K.O KAŠTELIR	23
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA K.Č.BR. 2241/2, K.O KAŠTELIR.....	34
P R I L O Ž I.....	44

1.SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI		
NARUČITELJ PROCJENE	STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
DATUM VREDNOVANJA	22.1.2026. godine	
SVRHA PROCJENE	izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja	
PRETPOSTAVKA	Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA		
VRSTA NERETNINE	KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI I ZEMLJIŠTE	
ZEMLJ. KNJIGA - KPU	k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, broj ZK uložka: 3886 k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, broj ZK uložka: 4790 k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, broj ZK uložka: 5120	
ADRESA	Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
VLASNIK	Za sve 3 parcele: 1. Vlasnički dio: 1/1 M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR	
PODACI O NERETNINI		
OPIS	KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI I ZEMLJIŠTE	
KORISNA POVRŠINA	93/5 zgr. 75,40 m2 BRP; 60,32 m2 NKP; 211,12 m3 V; 55 m2 zemljište 93/3 zgr. 85,25 m2 BRP; 68,20 m2 NKP; 238,70 m3 V; 74 m2 zemljište 2241/2 150 m2 zemljište	
STAROST	Prije 15.02.1968.god., više od 100 god.	
VLASNIŠTVO	Nesporno	
TERETI	Otvoren stečajni postupak. Tereti prema upisu u ZK	
LEGALNOST	Izvedeno prije 15.02.1968. god. čime je stečen legalitet u prostoru. Prema PPU Općine Kaštelir-Labinci, predmetne parcele su unutar građevinskog područja (izgrađeni dio)	
OPĆE STANJE	U fazi rekonstrukcije. Radovi obustavljeni, a objekti djeluju zapušteno. Nisu u funkciji.	
PROCJENA		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	153.818 €	
JED. VRIJEDNOST	-	
IZRADIO	JADRANKA PRIBAC, D.I.G. ZDENKO RAJKOVIĆ, D.I.G.	Stalni sudski vještak i procjen. Ovlašteni ing.građ. suradnik

2. OVLAŠTENJE

2.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene

Zahtjevom Naručitelja procjene: STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira, upućen sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, u naravi KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira, KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, na k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira i ZEMLJIŠTE, na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira.

2.2. Status, ovlaštenje i izjava procjenitelja

TECTUM EXPERT d.o.o. iz Umaga, Vladimira Nazora 24. (OIB 45675751626) za arhitektonske djelatnosti, građenje, trgovinu i usluge ima odobrenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjenu vrijednost nekretnina.

Direktor, Zdenko Rajković, dipl.ing.građ.iz Umaga, V. Nazora 24. (OIB 64138216479) imao je status stalnog sudskog vještaka građevinske struke od 2004. god. te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Ovlašteni je inženjer za građevinarstvo.

Član je Hrvatskog društva sudskih vještaka (HDSV).

Jadranka Pribac, dipl.ing.građ. iz Umaga, Olge Ban 2. ima status stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja nekretnina neprekidno od 2002. godine te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Ovlaštenje za izradu procjena dano joj je Rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina koje je donio Predsjednik Županijskog suda u Puli.

U svojoj dosadašnjoj praksi izrađivao je procjene tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe Općinskog Suda u Vukovaru, Vinkovcima, Bujama i Pazinu, više banaka (PBZ d.d. Zagreb, Reiffeissen d.d.Zagreb, IKB d.d. Umag, Volksbank PJ Osijek, Wuestenrot stambena štedionica d.d.Zagreb i dr.), Grada Novigrad, Grada Umag, Grada Buje, te mnogobrojnih fizičkih i pravnih osoba na području Istre, Slavonije i cijele Hrvatske.

2.3. Izjava sudskog vještaka i procjenitelja

Obzirom na svoje vještačko iskustvo potvrđujemo da je u stanju izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine neovisno, te sukladno važećim propisima i pravilima struke.

Ovime izjavljujemo da nisu u sukobu interesa i potvrđujemo da nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnine.

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/19
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 67/19
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih stanova u 2016.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja str. 6/1
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19 i 128/22
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Prostorni plan Općine Kaštelir - Labinci
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Kaštelir - Labinci
- Drugi važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, a koji su navedeni u tekstu.

4. ZADATAK

4.1. Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira.

4.2. Predmet procjene

Provjerom putem internetskog portala Općinskog u Pazinu-ZKO Poreč, utvrdio sam da je stanje upisa u ZK na dan vrednovanja sljedeće:

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK					
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*93/5	11	ROŠKIĆI KUĆA, ROŠKIĆI	55 55	
			UKUPNO:	55	

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR	
1.2	Zaprimljeno 21.05.2020.g. pod brojem Z-6220/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju Izjave (prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda), ovjerene kod javnog bilježnika Anke Poropat: OV-1209/2019 dana 20.05.2020., Specijalne punomoći, ovjerene u uredu javnog bilježnika Anke Poropat, br. OV-1192/2020 dana 19.05.2020., čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni reda radi namjere budućeg otuđenja nekretnine.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-6014/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U BUJAMA-BUIE, POSLOVNI BROJ OVR-235/2025-2 27.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 24.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 34.238,79 EUR, uvećano za sve kamate i troškove prema uvjetima iz Prijedloga za osiguranje i Rješenja o osiguranju, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: PLIMA D.O.O., OIB: 09124339194, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	34.238,79 EUR	

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK					
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*93/3	11	KAŠTELIR OSTALO NEPLODNO	74 74	
			UKUPNO:	74	

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR	
1.5	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-21695/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02. prosinca 2021. godine potvrđenog kod javnog bilježnika Anke Poropat u Višnjanu dana 06.12.2021. godine pod Poslovnim brojem : OV-5005/2021. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 127.016,50 kuna, u korist: OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI - CASTELLIERE - S. DOMENICA, OIB: 92974208191, KAŠTELIR 113, 52464 KAŠTELIR	127.016,50 KN	
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 24.01.2025.g. pod brojem Z-1576/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAJBINE PRISILNIM ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 09.01.2025. RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U BUJAMA-BUIE, POSL. BR. OVR - 14/2025-2 22.01.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =32.541,21 EUR, te ostalih uvjeta iz prijedloga i rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: MAHIĆ ELVIR, OIB: 79373067684, LADROVIĆI 7, LADROVIĆI 52440 POREČ (PARENZO)	32.541,21 EUR	vezano uz B 1 (1.3)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2241/2	07	ROŠKIČI OSTALO NEPLODNO	150 150	
			UKUPNO:	150	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIČI 6, 52440 KAŠTELIR	
1.2	Zaprimljeno 21.05.2020.g. pod brojem Z-6220/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju Izjave (prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda), ovjerene kod javnog bilježnika Anke Poropat: OV-1209/2019 dana 20.05.2020., Specijalne punomoći, ovjerene u uredu javnog bilježnika Anke Poropat, br. OV-1192/2020 dana 19.05.2020., čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni reda radi namjere budućeg otuđenja nekretnine.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-6014/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U BUJAMA-BUIE, POSLOVNI BROJ OVR-235/2025-2 27.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 24.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 34.238,79 EUR, uvećano za sve kamate i troškove prema uvjetima iz Prijedloga za osiguranje i Rješenja o osiguranju, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: PLIMA D.O.O., OIB: 09124339194, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	34.238,79 EUR	

Isto tako, na isti način utvrdio sam stanje upisa u katastru.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

4.3. Svrha procjene nekretnine

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe stečaja.

4.4. Dan vrednovanja / Dan kakvoće

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja i dan kakvoće je 22.1.2026.

4.5. Identifikacija nekretnine

Nekretnina, predmet procjemenog elaborata, je KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira i na k.č.br. 93/3 zgr., te ZEMLJIŠTE na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Predmetne kuće čine jedinstvenu stambenu cjelinu (kojoj pripada i kuća na k.č.br. 93/2 zgr. k.o. Kaštelir, Roškići 6. koja nije predmet stečaja). Prema stanju na očevidu predmetne kuće nisu samostalne funkcionalne cjeline. Predmetno zemljište predstavlja dvorište predmetne jedinstvene stambene cjeline u renoviranju. Nekretnine su izvan funkcije.

Predmetne nekretnine su na atraktivnoj lokaciji, cca 6 km od morske obale u u naselju Roškići, u Općini Kaštelir-Labinci. Pozicionirane su na uzvisini, s koje se pruža atraktivan panoramski pogled na more i okolicu.

Parcele nisu ograđene. Prilaz objektu je sa sjeveroistoka, a ulazi s istoka i juga, s asfaltne prometnice, za vozila i korisnike. U dio kuće s dvorištem na k.č.br. 93/3 zgr. k.o. Kaštelir nema direktnog prilaza, kao ni na k.č.br. 2241/2. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom.

Predmetne nekretnine su ugrađene, etažnosti P+1+Pot. U fazi su rekonstrukcije, u svim etažama. Veza etaža nije izvedena, a treba biti unutarnjim stubištem.

Sve navedeno vidljivo je na izvodu iz pregledne digit. orto foto karte DOF5 DGU.



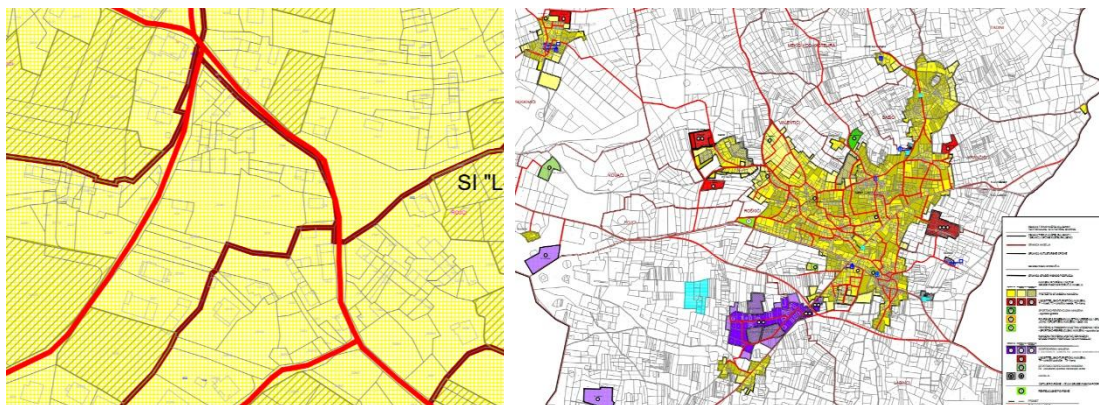
4.6. Podaci o vlasništvu na nekretnini

Prema ZK, za sve 3 predmetne nekretnine je 1. Vlasnički dio: 1/1 **M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**, OIB 13890398816, ROŠKIĆI 6, KAŠTELIR

4.7. Prostorno planska dokumentacija

Prema prostorno planskoj dokumentaciji Općine Kaštelir-Labinci, izvršen je uvid u istu, te provjeren status predmetnih nekretnina.

Iz izvotka PPU Općine Kaštelir-Labinci razvidno je područje i status predmetnih nekretnina.



Sve 3 predmetne nekretnine nalaze su unutar granica građevinskog područja naselja Roškići, u izgrađenom dijelu.

5. REZULTATI OČEVIDA

5.1. Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled i fotografiranje dana 22.1.2026. godine.

Moguće osobine prostora i moguća skrivena oštećenja koja se pri običnom pregledu nisu mogla opaziti (a na koja nisam bio posebno upozoren) nisu uzete u obzir pri procjeni, te za iste ne preuzimam odgovornost.

5.2. Karakteristične fotografije nekretnine

K.Č.BR. 93/5 ZGR., K.O. LABINCI



K.Č.BR. 93/3 ZGR., K.O. LABINCI



K.Č.BR. 2241/2, K.O. LABINCI



6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

Prosječne cijene na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina su u porastu zadnjih godina.

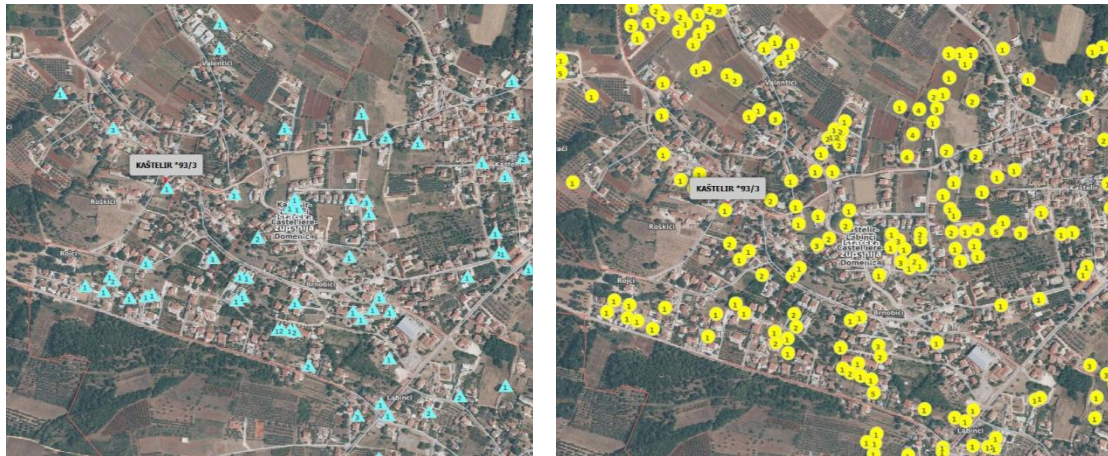
Predmetna nekretnina je na dobroj lokaciji te je time poželjna u ponudi.

7. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

7.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljeno je sljedeće:

- pregledan je neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzet u obzir osnovni podaci o lokaciji, te izvršen uvid u važeći Prostorni plan
- provjereni podaci iz ZK i katastra (putem internetskih portala), prikupljeni raspoloživi podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici.



7.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene

Za procjenu tržišne vrijednosti, prikladna bi bila **poredbena metoda procjene**, uslijed dovoljnog broja usporednih podataka na portalu eNekretnine.

Pregledom navedenih dokumenata, izvršenim očevidom i pregledom podataka iz izvora eNekretnine, stvoreni su preduvjeti za izračun po navedenoj metodi.

Nakon uobičajenog izračuna, vještak će primijeniti korekcijske koeficijente kojima će se dobiti realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Izračun će se izvršiti po poredbenoj metodi, iz baze podataka eNekretnine. Podaci će se uzeti za stambene objekte, ali i za građevinsko zemljište.

Po izvršenom izračunu će se korigirati stanje nekretnine prema stvarno zatečenom stanju pri očevidu.

Prikaz vrijednosti predmetnih nekretnina će biti prezentiran pojedinačno i skupno.

8.2. Izračun vrijednosti nekretnine – poredbena metoda

Cijeneći aktualne prilike na tržištu nekretnina na području lokacije predmetne nekretnine, u naselju Roškići i dijelova naselja u neposrednoj blizini, te detaljnih okolnosti na istima (a posebice stanja u kojem se nalazi objekt), odrediti će se **tržišna cijena**.

Postupkom izračuna dobiti će se ekvivalentna vrijednost nekretnine sličnih karakteristika. Ista će se korigirati koeficijentima bitnim za formiranje stvarnog stanja predmetnih nekretnina.

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI**, na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

NARUČITELJ: **M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**, OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
68.099 €	1.129 €/m ²

SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI		
NARUČITELJ PROCJENE	STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
DATUM VREDNOVANJA	22.1.2026. godine	
SVRHA PROCJENE	izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja	
PRETPOSTAVKA	Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA		
VRSTA NERETNINE	KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI	
ZEMLJ. KNJIGA - KPU	k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, broj ZK uložka: 3886	
ADRESA	Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
VLASNIK	1. Vlasnički dio: 1/1 M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR	
PODACI O NERETNINI		
OPIS	KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI	
KORISNA POVRŠINA	93/5 zgr. 75,40 m2 BRP; 60,32 m2 NKP; 211,12 m3 V; 55 m2 zemljište	
STAROST	Prije 15.02.1968.god. prije više od 100 god.	
VLASNIŠTVO	Nesporno	
TERETI	Otvoren stečajni postupak. Tereti prema upisu u ZK	
LEGALNOST	Izvedeno prije 15.02.1968. god. čime je stečen legalitet u prostoru. Prema PPU Općine Kaštelir-Labinci, predmetne parcele su unutar građevinskog područja (izgrađeni dio)	
OPĆE STANJE	U fazi rekonstrukcije. Radovi obustavljeni, a objekt djeluje zapušteno. Nije u funkciji.	
PROCJENA		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	68.099 €	
JED. VRIJEDNOST	1.129 €/m2	
IZRADIO	JADRANKA PRIBAC, D.I.G. ZDENKO RAJKOVIĆ, D.I.G.	Stalni sudski vještak i procjen. Ovlašteni ing.građ. suradnik

ZADATAK

Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira.

Predmet procjene

Predmet procjene je **tržišna vrijednost objekta na dan očevida nekretnine** na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir,, u naravi KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Na zahtjev naručitelja, procjembeni elaborat treba dati odgovore na navedeno.

Sukladno navedenom, naručitelj je dostavio dokumentaciju temeljem koje se može izvršiti izračun.

Provjerom putem internetskog portala Općinskog u Pazinu-ZKO Buje, utvrdio sam da je stanje upisa u ZK na dan vrednovanja sljedeće:

A					
Posjedovnica					
PRVI ODJELJAK					
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*93/5	11	ROŠKIĆI KUĆA, ROŠKIĆI	55 55	
			UKUPNO:	55	

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR		
1.2	Zaprimljeno 21.05.2020.g. pod brojem Z-6220/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju Izjave (prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda), ovjerene kod javnog bilježnika Anke Poropat: OV-1209/2019 dana 20.05.2020., Specijalne punomoći, ovjerene u uredu javnog bilježnika Anke Poropat, br. OV-1192/2020 dana 19.05.2020., čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni reda radi namjere budućeg otuđenja nekretnine.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-6014/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U BUJAMA-BUIE, POSLOVNI BROJ OVR-235/2025-2 27.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 24.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 34.238,79 EUR, uvećano za sve kamate i troškove prema uvjetima iz Prijedloga za osiguranje i Rješenja o osiguranju, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: PLIMA D.O.O., OIB: 09124339194, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	34.238,79 EUR	

Isto tako, na isti način, utvrđeno je stanje upisa u katastru.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

Svrha procjene nekretnine

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine za potrebe stečajnog postupka.

Dan vrednovanja / Dan kakvoće

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja i dan kakvoće je 22.1.2026.

Identifikacija nekretnine

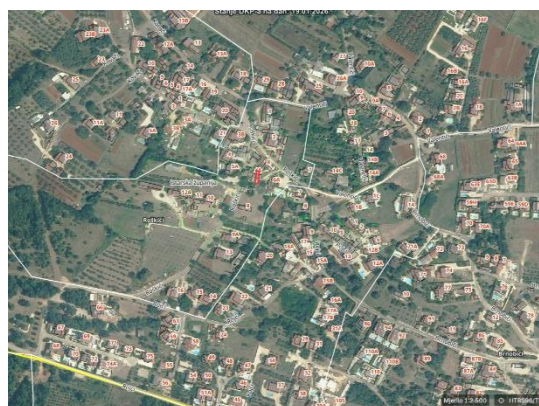
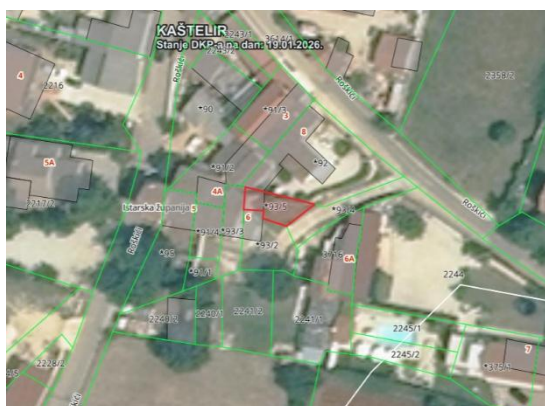
Nekretnina, predmet procjemenog elaborata, je KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Predmetna kuća čini jedinstvenu stambenu cjelinu (kojoj pripada i kuća na k.č.br. 93/2 zgr. koja nije predmet stečaja) i k.o. 93/3 zgr. k.o. Kaštelir, Roškići 6. te zemljište na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir. Prema stanju na očevidu predmetne kuće nisu samostalne funkcionalne cjeline. Predmetno zemljište predstavlja dvorište predmetne jedinstvene stambene cjeline u renoviranju. Nekretnine su izvan funkcije.

Predmetna nekretnina je na atraktivnoj lokaciji, cca 6 km od morske obale u u naselju Roškići, u Općini Kaštelir-Labinci. Pozicionirana je na uzvisini, s koje se pruža atraktivan panoramski pogled na more i okolicu.

Parcela nije ograđena. Prilaz objektu je sa sjeveroistoka, a ulaz s istoka, s asfaltne prometnice, za vozila i korisnike. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom.

Predmetna nekretnina je ugrađena, etažnosti P+1+Pot. U fazi je rekonstrukcije, u svim etažama. Veza etaža nije izvedena, a treba biti unutarnjim stubištem.

Sve navedeno vidljivo je na izvodu iz pregledne digit. orto foto karte DOF5 DGU.



Podaci o vlasništvu na nekretnini

Prema ZK, **M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**, OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR

REZULTATI OČEVIDA

Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled i fotografiranje dana 22.1.2026. godine.

Moguće osobine prostora i moguća skrivena oštećenja koja se pri običnom pregledu nisu mogla opaziti (a na koja nisam bio posebno upozoren) nisu uzete u obzir pri procjeni, te za iste ne preuzimam odgovornost.

Karakteristične fotografije nekretnine

POGLED IZVANA



POGLED S ISTOKA



ISTOČNO PROČELJE



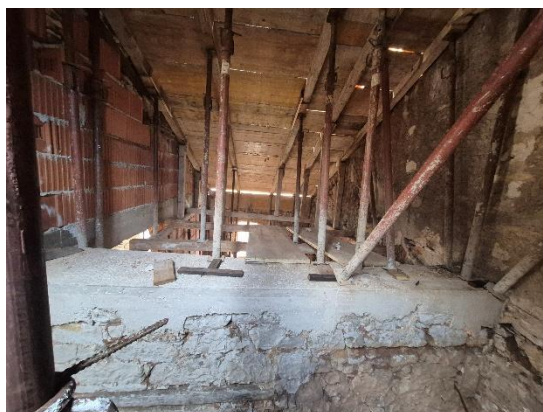
PRIZEMLJE



KAT - POGLED S ISTOKA



KAT - POGLED SA ZAPADA



POTKROVLJE – POGLED NA JUG

Obilježja stanja nekretnine

Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Nekretnina, predmet procjemenog elaborata, je KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Predmetna kuća čini jedinstvenu stambenu cjelinu (kojoj pripada i kuća na k.č.br. 93/2 zgr. koja nije predmet stečaja) i k.o. 93/3 zgr. k.o. Kaštelir, Roškići 6. te zemljište na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir. Prema stanju na očevidu predmetne kuće nisu samostalne funkcionalne cjeline. Predmetno zemljište predstavlja dvorište predmetne jedinstvene stambene cjeline u renoviranju. Nekretnine su izvan funkcije.

Predmetna nekretnina je na atraktivnoj lokaciji, cca 6 km od morske obale u u naselju Roškići, u Općini Kaštelir-Labinci. Pozicionirana je na uzvisini, s koje se pruža atraktivan panoramski pogled na more i okolicu.

Parcela nije ograđena. Prilaz objektu je sa sjeveroistoka, a ulaz s istoka, s asfaltne prometnice, za vozila i korisnike. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom.

Funkcionalnost i konstrukcija zgrade

Predmetna nekretnina je ugrađena, etažnosti P+1+Pot. U fazi je rekonstrukci je, u svim etažama. Veza etaža nije izvedena, a treba biti unutarnjim stubištem. Izvedeni su većim dijelom grubi građevinski radovi (podne i stropne ploče i vanjski zidovi). Radovi krovišta su u pripremi, a pokrov nije izveden. Vanjska i unutarnja stolarija, pregradni zidovi, fasada, limarija i instalacije nisu izvedeni.

Građen je klasičnim građevinskim materijalima; konstrukcija i temelji su od kame na, ojačani AB serklažima, te dijelom od blok opeke. Stropna ploča je AB ploča.

Unutarnja i vanjska obrada površina

Podovi u objektu su betonske ploče. Zidovi nisu žbukani i bojani.

Instalacije

Nisu izvedene instalacije struje, dovoda i odvodnje vode. Isti su spojeni na javne sustave infrastrukture.

Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen temeljem podataka iz raspoložive dokumentacije. Vršena je kontrola izmjerom na licu mjesta.

Za izračun korisne površine korištene su važeće norme HRN ISO 9836:2011, a za obračun korisne vrijednosti i netto korisne površine koeficijenti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). BGP (bruto građ. površina) izračunata je prema Zakonu o prostornom uređenju (NN

153/13), a obujam zgrade prema Prav. o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna kom. doprinosa (NN 15/19).

Ukupna parcela je 55 m2

BRUTTO	75,40 m2
NETTO	60,32 m2
VOLUMEN	211,12 m3

KAKVOĆA NEKRETNINE

Značajna obilježja nekretnine

Ako analiziramo nekretnine po kriteriju financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine, možemo reći da su dobri, te da za ove nekretnine rezultiraju prosječnom vrijednošću.

U nastavku se pregledno daju obilježja koja bitno utječu na tržišnu vrijednost nekretnine:

POZITIVNA OBILJEŽJA

LOKACIJA/OKRUŽENJE:	dobra
MIKROLOKACIJA:	dobra
DOSTUPNOST:	dobra
VELIČINA PROSTORA:	dobra u odnosu na namjenu
KVALITETA GRADNJE:	dobra
OPREMLJENOST:	dobra
FUNKCIONALNOST:	dobra
BUKA I ZAGAĐENJE:	nema ni jednog ni drugog, mirno okruženje
ODNOS BRUTTO/NETTO:	povoljan
VANJSKI IZGLED:	dobar
POSEBNI TERETI:	nema
ZAKONITOST:	uredna
ISKORISTIVOST:	dobra
IZNAJMLJIVANJE:	moгуćnost cjelogodišnjeg korištenja
OPĆI DOJAM:	dobar

NEGATIVNA OBILJEŽJA

NEDOSTACI:	neophodno dovršiti objekt za uspostavu funkcionalnosti
------------	--

Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema podacima u ZK.

Legalnost nekretnine

Predmetna nekretnina izvedena je prije 15.02.1968. god. čime je stekla legalitet u prostoru. Akt o izvedbi rekonstrukcije nije dostavljen na uvid.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

Prosječne cijene na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina su u porastu zadnjih godina.

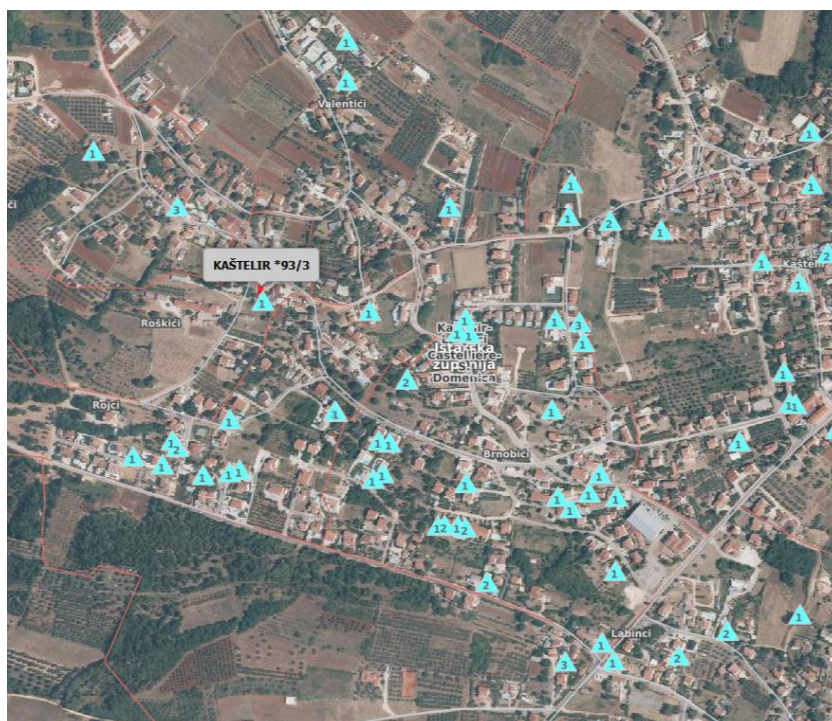
Predmetna nekretnina je na dobroj lokaciji te je time poželjna u ponudi.

PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljeno je sljedeće:

- pregledan je neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzet u obzir osnovni podaci o lokaciji, te izvršen uvid u važeći Prostorni plan
- provjereni podaci iz ZK i katastra (putem internetskih portala), prikupljeni raspoloživi podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici.



Obrazloženje za odabranu metodu procjene

Za procjenu tržišne vrijednosti, prikladna bi bila **poredbena metoda procjene**, uslijed dovoljnog broja usporednih podataka na portalu eNekretnine.

Pregledom navedenih dokumenata, izvršenim očevidom, pregledom podataka iz izvora eNekretnine, stvoreni su preduvjeti za izračun po navedenoj metodi.

Nakon uobičajenog izračuna, vještak će primijeniti korekcijske koeficijente kojima će se dobiti realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Izračun će se izvršiti po poredbenoj metodi, iz baze podataka eNekretnine. Podaci će se uzeti za stambene objekte, ali i za građevinsko zemljište.

Po izvršenom izračunu će se korigirati stanje nekretnine prema stvarno zatečenom stanju pri očevidu.

Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Podaci korišteni s portala eNekretnine o transakcijama na području naselja Roškići i dijela naselja u neposrednoj blizini su dostatni.

K.O.	K.Č.BR.	ID ZKC	POVRŠINA m ²	KUPOPR.CIJENA kn	JED.CIJ. kn/m ²	DAN SKLAP.UGOV.
Kaštelir	2031/17	2449181	161,00	4.068.630,00	25.270,99	17.11.2025.
Kaštelir	3758	2449223	284,00	4.445.355,00	15.652,66	12.09.2025.
Kaštelir	2031/10	2394332	187,50	3.842.595,00	20.493,84	22.07.2025.
Kaštelir	2325/2	2390011	218,00	4.370.010,00	20.045,92	17.07.2025.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja i predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema čl.3.st.1.podst.15. i čl.6.st.4.Podst.1.Uredbe i čl.6.i 7. Prav.o metodama procj. Nekretnina.

Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema HNB (izvor: www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

INTERTEMPORALNO					
k.č.br.	2031/17	3758	2031/10	2325/2	
k.o.	Kaštelir	Kaštelir	Kaštelir	Kaštelir	
Naselje	Rogovići	Rogovići	Rogovići	Brnobići	
€	540.000,00	590.000,00	510.000,00	580.000,00	
kn	4.068.630,00	4.445.355,00	3.842.595,00	4.370.010,00	
m ²	161,00	284,00	187,50	218,00	
kn/m ²	25.270,99	15.652,66	20.493,84	20.045,92	
tečaj	7,534500	7,534500	7,534500	7,534500	
€/m ²	3.354,04	2.077,46	2.720,00	2.660,55	
datum ugovora	17.11.2025.	12.09.2025.	22.07.2025.	17.07.2025.	
indeks HNB-a	213,36	213,36	212,31	212,31	
dan vrednovanja	22.01.2026.	22.01.2026.	22.01.2026.	22.01.2026.	
indeks HNB-a	213,36	213,36	213,36	213,36	
faktor intrtemp.izj.	1,000	1,000	1,005	1,005	
nova cijena kn/m ²	25.270,99	15.652,66	20.595,19	20.145,06	
nova cijena €/m ²	3.354,04	2.077,46	2.733,45	2.673,71	
Medijan/Sr.cijena (kn/m ²)	20.415,98				
€/m ²	2.709,67				

Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema čl.3. stavak 1. podstavka 8. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 2. Uredbe i čl. 8,9,10,11,14,19, 20 i 22. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

INTERKVALITATIVNO	2031/17	3758	2031/10	2325/2
interkvalitativne korekcije :				
veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
infrastruktura	5,00%	-10,00%	5,00%	5,00%
veličina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ostalo (opće stanje)	25,00%	-15,00%	20,00%	15,00%
ukupna korekcija	30,00%	-25,00%	25,00%	20,00%
korigirana cijena kn/m2	32.852,29	11.739,49	25.743,99	24.174,07
korigirana cijena €/m2	4.360,25	1.558,10	3.416,82	3.208,45
prosj.cijena (zgrada) kn/m2	23.627,46			
prosj.cijena (zgrada) €/m2	3.135,90			

Izračun vrijednosti nekretnine – poredbena metoda

Na temelju provedenog postupka poredbenom metodom, proizlazi da je prosječna tržišna vrijednost nekretnine **3.136 €/m2**.

Cijeneći aktualne prilike na tržištu nekretnina na području predmetne nekretnine, u Roškićima i dijelova naselja u neposrednoj blizini, te detaljnih okolnosti na istoj (a posebice stanja u kojem se nalazi objekt), **navedena cijena se može prihvatiti**.

Prethodno je navedeno da je NKP objekta 60,32 m2

Prethodno je navedeno da je površina predmetne parcele 55,00 m2

Korekcijski koeficijent stanja objekta - 60,00 %

Korekcijski koeficijent nefunkcionalnosti - 10,00 %

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je:

$$3.136,00 \text{ €/m2} * 60,32 \text{ m2} * 0,40 * 0,90 = \mathbf{68.099 \text{ €}}$$

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine, proizašla iz provedenih transakcija usporedivih nekretnina na promatranom području odražava, po mom mišljenju stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine, **KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI**, na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

Obzirom na gore navedene kvalitete predmetnog objekta, lokaciju, opremljenost i izvedbu istog, držim da se izračunata tržišna vrijednost predmetne nekretnine može prihvatiti, jer odražava stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine.

Prema tome, u svezi gore navedenog, držim da je tržišna vrijednost, odn. najvjerojatnija cijena za koju bi predmetna nekretnina ukupne netto korisne površine 60,32 m² (a zemljišta 55 m²) mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od:

68.099 €

U Umagu, 22.1.2026.

ZA TECTUM EXPERT D.O.O.

IZRADILA:

Zdenko Rajković, d.i.g.

Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak

Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo izvršitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI**, na k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

NARUČITELJ: **M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**, OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
65.446 €	960 €/m2

SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI		
NARUČITELJ PROCJENE	STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
DATUM VREDNOVANJA	22.1.2026. godine	
SVRHA PROCJENE	izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja	
PRETPOSTAVKA	Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA		
VRSTA NERETNINE	KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI	
ZEMLJ. KNJIGA - KPU	k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, broj ZK uložka: 4790	
ADRESA	Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
VLASNIK	1. Vlasnički dio: 1/1 M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR	
PODACI O NERETNINI		
OPIS	KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI	
KORISNA POVRŠINA	93/3 zgr. 85,25 m2 BRP; 68,20 m2 NKP; 238,70 m3 V; 74 m2 zemljište	
STAROST	Prije 15.02.1968.god.	
VLASNIŠTVO	Nesporno	
TERETI	Otvoren stečajni postupak. Tereti prema upisu u ZK	
LEGALNOST	Izvedeno prije 15.02.1968. god. čime je stečen legalitet u prostoru. Prema PPU Općine Kaštelir-Labinci, predmetna parcela je unutar građevinskog područja (izgrađeni dio)	
OPĆE STANJE	U fazi rekonstrukcije. Radovi obustavljeni, a objekt djeluje zapušteno. Nije u funkciji.	
PROCJENA		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	65.446 €	
JED. VRIJEDNOST	960 €/m2	
IZRADIO	JADRANKA PRIBAC, D.I.G. ZDENKO RAJKOVIĆ, D.I.G.	Stalni sudski vještak i procjen. Ovlašteni ing.građ. suradnik

ZADATAK

Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira.

Predmet procjene

Predmet procjene je **tržišna vrijednost objekta na dan očevida nekretnine** na k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, u naravi KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Na zahtjev naručitelja, procjembeni elaborat treba dati odgovore na navedeno.

Sukladno navedenom, naručitelj je dostavio dokumentaciju temeljem koje se može izvršiti izračun.

Provjerom putem internetskog portala Općinskog u Pazinu-ZKO Buje, utvrdio sam da je stanje upisa u ZK na dan vrednovanja sljedeće:

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK				
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²
1.	*93/3	11	KAŠTELIR	74
			OSTALO NEPLODNO	74
			UKUPNO:	74

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR		
1.5	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025	na 1 (1.3)
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-21695/2021	127.016,50 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02. prosinca 2021. godine potvrđenog kod javnog bilježnika Anke Poropat u Višnjanu dana 06.12.2021. godine pod Poslovnim brojem : OV-5005/2021. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 127.016,50 kuna, u korist: OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI - CASTELLIERE - S. DOMENICA, OIB: 92974208191, KAŠTELIR 113, 52464 KAŠTELIR		
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 24.01.2025.g. pod brojem Z-1576/2025	32.541,21 EUR	vezano uz B 1 (1.3)
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAZBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 09.01.2025. RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U BUJAMA-BUIE, POSL. BR. OVR - 14/2025-2 22.01.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =32.541,21 EUR, te ostalih uvjeta iz prijedloga i rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: MAHIĆ ELVIR, OIB: 79373067684, LADROVIĆI 7, LADROVIĆI 52440 POREČ (PARENZO)		

Isto tako, na isti način, utvrđeno je stanje upisa u katastru.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

Svrha procjene nekretnine

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine za potrebe stečajnog postupka.

Dan vrednovanja / Dan kakvoće

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja i dan kakvoće je 22.1.2026.

Identifikacija nekretnine

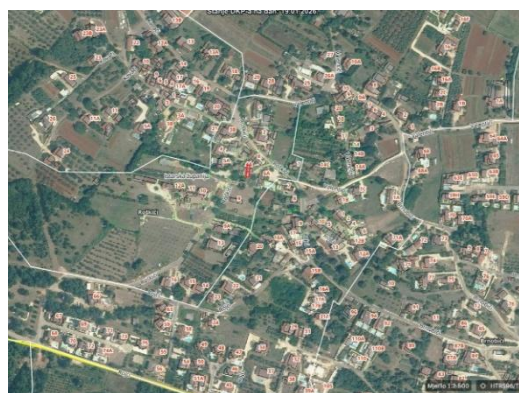
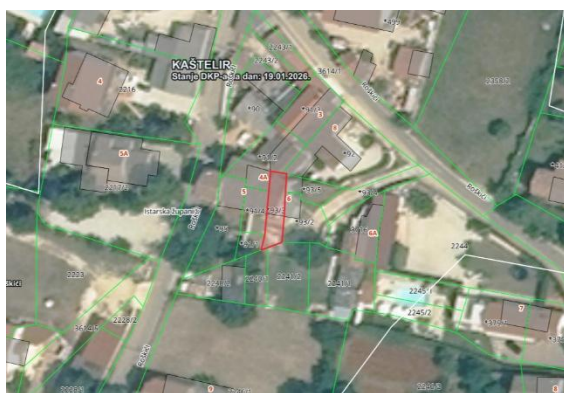
Nekretnina, predmet procjemenog elaborata, je KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, na k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Predmetna kuća čini jedinstvenu stambenu cjelinu (kojoj pripada i kuća na k.č.br. 93/2 zgr. koja nije predmet stečaja) i k.o. 93/5 zgr. k.o. Kaštelir, Roškići 6. te zemljište na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir. Prema stanju na očevidu predmetne kuće nisu samostalne funkcionalne cjeline. Predmetno zemljište predstavlja dvorište predmetne jedinstvene stambene cjeline u renoviranju. Nekretnine su izvan funkcije.

Predmetna nekretnina je na atraktivnoj lokaciji, cca 6 km od morske obale u u naselju Roškići, u Općini Kaštelir-Labinci. Pozicionirana je na uzvisini, s koje se pruža atraktivan panoramski pogled na more i okolicu.

Parcela nije ograđena. Prilaz objektu nije direktan (preko k.č.br. 93/2, k.o. Kaštelir), sa sjeveroistoka, a ulaz s juga, s makadamske prometnice, za vozila i korisnike. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom.

Predmetna nekretnina je ugrađena, etažnosti P+1+Pot. U fazi je rekonstrukcije, u svim etažama. Veza etaža nije izvedena, a treba biti unutarnjim stubištem.

Sve navedeno vidljivo je na izvodu iz pregledne digit. orto foto karte DOF5 DGU.



Podaci o vlasništvu na nekretnini

Prema ZK, **M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**, OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR

REZULTATI OČEVIDA

Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled i fotografiranje dana 22.1.2026. godine.

Moguće osobine prostora i moguća skrivena oštećenja koja se pri običnom pregledu nisu mogla opaziti (a na koja nisam bio posebno upozoren) nisu uzete u obzir pri procjeni, te za iste ne preuzimam odgovornost.

Karakteristične fotografije nekretnine

POGLED IZVANA



POGLED S JUGA



JUŽNO PROČELJE



PRIZEMLJE



KAT

Obilježja stanja nekretnine

Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Nekretnina, predmet procjemenog elaborata, je KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI, na k.č.br. 93/3 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI. Predmetna kuća čini jedinstvenu stambenu cjelinu (kojoj pripada i kuća na k.č.br. 93/2 zgr. koja nije predmet stečaja) i k.o. 93/5 zgr. k.o. Kaštelir, Roškići 6. te zemljište na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir. Prema stanju na očevidu predmetne kuće nisu samostalne funkcionalne cjeline. Predmetno zemljište

predstavlja dvorište predmetne jedinstvene stambene cjeline u renoviranju. Nekretnine su izvan funkcije.

Predmetna nekretnina je na atraktivnoj lokaciji, cca 6 km od morske obale u u naselju Roškići, u Općini Kaštelir-Labinci. Pozicionirana je na uzvisini, s koje se pruža atraktivan panoramski pogled na more i okolicu.

Parcela nije ograđena. Prilaz objektu nije direktan, sa sjeveroistoka, a ulaz s juga, s makadamske prometnice, za vozila i korisnike. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom.

Funkcionalnost i konstrukcija zgrade

Predmetna nekretnina je ugrađena, etažnosti P+1+Pot. U fazi je rekonstrukci je, u svim etažama. Veza etaža nije izvedena, a treba biti unutarnjim stubištem. Izvedeni su većim dijelom grubi građevinski radovi (podne i stropne ploče i vanjski zidovi). Radovi krovišta su u pripremi, a pokrov nije izveden. Vanjska i unutarnja stolarija, pregradni zidovi, fasada, limarija i instalacije nisu izvedeni.

Građen je klasičnim građevinskim materijalima; konstrukcija i temelji su od kame na, ojačani AB serklažima, te dijelom od blok opeke. Stropna ploča je AB ploča.

Unutarnja i vanjska obrada površina

Podovi u objektu su betonske ploče. Zidovi nisu žbukani i bojani.

Instalacije

Nisu izvedene instalacije struje, dovoda i odvodnje vode. Isti su spojeni na javne sustave infrastrukture.

Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen temeljem podataka iz raspoložive dokumentacije. Vršena je kontrola izmjerom na licu mjesta.

Za izračun korisne površine korištene su važeće norme HRN ISO 9836:2011, a za obračun korisne vrijednosti i netto korisne površine koeficijenti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). BGP (bruto građ. površina) izračunata je prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13), a obujam zgrade prema Prav. o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna kom. doprinosa (NN 15/19).

Ukupna parcela je 74 m2

BRUTTO	85,25 m2
NETTO	68,20 m2
VOLUMEN	238,70 m3

KAKVOĆA NEKRETNINE

Značajna obilježja nekretnine

Ako analiziramo nekretnine po kriteriju financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine, možemo reći da su dobri, te da za ove nekretnine rezultiraju prosječnom vrijednošću.

U nastavku se pregledno daju obilježja koja bitno utječu na tržišnu vrijednost nekretnine:

POZITIVNA OBILJEŽJA

LOKACIJA/OKRUŽENJE:	dobra
MIKROLOKACIJA:	dobra
DOSTUPNOST:	dobra
VELIČINA PROSTORA:	dobra u odnosu na namjenu
KVALITETA GRADNJE:	dobra
OPREMLJENOST:	dobra
FUNKCIONALNOST:	dobra
BUKA I ZAGAĐENJE:	nema ni jednog ni drugog, mirno okruženje
ODNOS BRUTTO/NETTO:	povoljan
VANJSKI IZGLED:	dobar
POSEBNI TERETI:	nema
ZAKONITOST:	uredna
ISKORISTIVOST:	dobra
IZNAJMLJIVANJE:	moгуćnost cjelogodišnjeg korištenja
OPĆI DOJAM:	dobar

NEGATIVNA OBILJEŽJA

NEDOSTACI:	neophodno dovršiti objekt za uspostavu funkcionalnosti nema direktnog prilaza parceli
------------	--

Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema podacima u ZK.

Legalnost nekretnine

Predmetna nekretnina izvedena je prije 15.02.1968. god. čime je stekla legalitet u prostoru. Akt o izvedbi rekonstrukcije nije dostavljen na uvid.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

Prosječne cijene na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina su u porastu zadnjih godina.

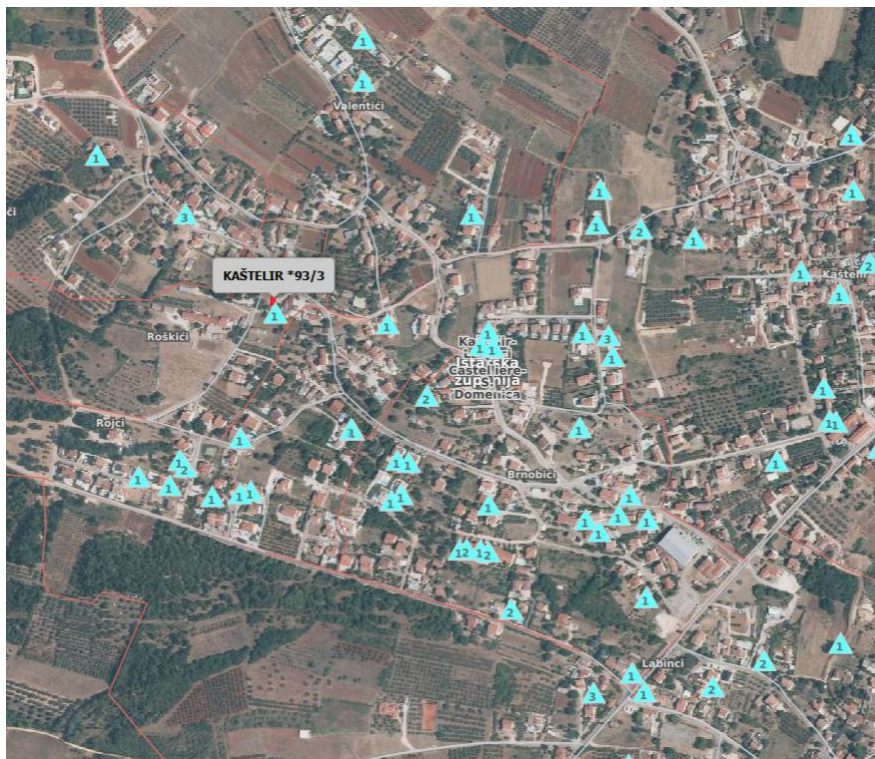
Predmetna nekretnina je na dobroj lokaciji te je time poželjna u ponudi.

PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljeno je sljedeće:

- pregledan je neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzet u obzir osnovni podaci o lokaciji, te izvršen uvid u važeći Prostorni plan
- provjereni podaci iz ZK i katastra (putem internetskih portala), prikupljeni raspoloživi podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici.



Obrazloženje za odabranu metodu procjene

Za procjenu tržišne vrijednosti, prikladna bi bila **poredbena metoda procjene**, uslijed dovoljnog broja usporednih podataka na portalu eNekretnine.

Pregledom navedenih dokumenata, izvršenim očevidom, pregledom podataka iz izvora eNekretnine, stvoreni su preduvjeti za izračun po navedenoj metodi.

Nakon uobičajenog izračuna, vještak će primijeniti korekcijske koeficijente kojima će se dobiti realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Izračun će se izvršiti po poredbenoj metodi, iz baze podataka eNekretnine. Podaci će se uzeti za stambene objekte, ali i za građevinsko zemljište.

Po izvršenom izračunu će se korigirati stanje nekretnine prema stvarno zatečenom stanju pri očevidu.

Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Podaci korišteni s portala eNekretnine o transakcijama na području naselja Roškići i dijela naselja u neposrednoj blizini su dostatni.

K.O.	K.Č.BR.	ID ZKC	POVRŠINA m ²	KUPOPR.CIJENA kn	JED.CIJ. kn/m ²	DAN SKLAP.UGOV.
Kaštelir	2031/17	2449181	161,00	4.068.630,00	25.270,99	17.11.2025.
Kaštelir	3758	2449223	284,00	4.445.355,00	15.652,66	12.09.2025.
Kaštelir	2031/10	2394332	187,50	3.842.595,00	20.493,84	22.07.2025.
Kaštelir	2325/2	2390011	218,00	4.370.010,00	20.045,92	17.07.2025.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja i predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema čl.3.st.1.podst.15. i čl.6.st.4.Podst.1.Uredbe i čl.6.i 7. Prav.o metodama procj. Nekretnina.

Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema HNB (izvor: www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

INTERTEMPORALNO					
k.č.br.	2031/17	3758	2031/10	2325/2	
k.o.	Kaštelir	Kaštelir	Kaštelir	Kaštelir	
Naselje	Rogovići	Rogovići	Rogovići	Brnobići	
€	540.000,00	590.000,00	510.000,00	580.000,00	
kn	4.068.630,00	4.445.355,00	3.842.595,00	4.370.010,00	
m ²	161,00	284,00	187,50	218,00	
kn/m ²	25.270,99	15.652,66	20.493,84	20.045,92	
tečaj	7,534500	7,534500	7,534500	7,534500	
€/m ²	3.354,04	2.077,46	2.720,00	2.660,55	
datum ugovora	17.11.2025.	12.09.2025.	22.07.2025.	17.07.2025.	
indeks HNB-a	213,36	213,36	212,31	212,31	
dan vrednovanja	22.01.2026.	22.01.2026.	22.01.2026.	22.01.2026.	
indeks HNB-a	213,36	213,36	213,36	213,36	
faktor intrtemp.izj.	1,000	1,000	1,005	1,005	
nova cijena kn/m ²	25.270,99	15.652,66	20.595,19	20.145,06	
nova cijena €/m ²	3.354,04	2.077,46	2.733,45	2.673,71	
Medijan/Sr.cijena (kn/m ²)	20.415,98				
€/m ²	2.709,67				

Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema čl.3. stavak 1. podstavka 8. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 2. Uredbe i čl. 8,9,10,11,14,19, 20 i 22. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

INTERKVALITATIVNO	2031/17	3758	2031/10	2325/2
interkvalitativne korekcije :				
veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
infrastruktura	5,00%	-10,00%	5,00%	5,00%
veličina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ostalo (opće stanje)	25,00%	-15,00%	20,00%	15,00%
ukupna korekcija	30,00%	-25,00%	25,00%	20,00%
korigirana cijena kn/m2	32.852,29	11.739,49	25.743,99	24.174,07
korigirana cijena €/m2	4.360,25	1.558,10	3.416,82	3.208,45
prosj.cijena (zgrada) kn/m2	23.627,46			
prosj.cijena (zgrada) €/m2	3.135,90			

Izračun vrijednosti nekretnine – poredbena metoda

Na temelju provedenog postupka poredbenom metodom, proizlazi da je prosječna tržišna vrijednost nekretnine **3.136 €/m2**.

Cijeneći aktualne prilike na tržištu nekretnina na području predmetne nekretnine, u Roškićima i dijelova naselja u neposrednoj blizini, te detaljnih okolnosti na istoj (a posebice stanja u kojem se nalazi objekt), **navedena cijena se može prihvatiti.**

Prethodno je navedeno da je NKP objekta	68,20 m2
Prethodno je navedeno da je površina predmetne parcele	55,00 m2
Korekcijski koeficijent stanja objekta	- 60,00 %
Korekcijski koeficijent nefunkcionalnosti	- 10,00 %
Korekcijski koeficijent prilaza	- 15,00 %

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je:

$$3.136,00 \text{ €/m}^2 * 68,20 \text{ m}^2 * 0,40 * 0,90 * 0,85 = \mathbf{65.446 \text{ €}}$$

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine, proizašla iz provedenih transakcija usporedivih nekretnina na promatranom području odražava, po mom mišljenju stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine, **KUĆA S DVORIŠTEM U REKONSTRUKCIJI**, na k.č.br. 93/5 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići 5. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

Obzirom na gore navedene kvalitete predmetnog objekta, lokaciju, opremljenost i izvedbu istog, držim da se izračunata tržišna vrijednost predmetne nekretnine može prihvatiti, jer odražava stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine.

Prema tome, u svezi gore navedenog, držim da je tržišna vrijednost, odn. najvjerojatnija cijena za koju bi predmetna nekretnina ukupne netto korisne površine 68,20 m² (a zemljišta 74 m²) mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od:

65.446 €

U Umagu, 22.1.2026.

ZA TECTUM EXPERT D.O.O.

IZRADILA:

Zdenko Rajković, d.i.g.

Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak

Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo izvršitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **ZEMLJIŠTE**, na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, Roškići b.b.
ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

NARUČITELJ: **M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**, OIB: 13890398816,
ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
20.273 €	135 €/m ²

SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI		
NARUČITELJ PROCJENE	STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
DATUM VREDNOVANJA	22.1.2026. godine	
SVRHA PROCJENE	izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja	
PRETPOSTAVKA	Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA		
VRSTA NERETNINE	ZEMLJIŠTE	
ZEMLJ. KNJIGA - KPU	k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, broj ZK uloška: 5120	
ADRESA	Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira	
VLASNIK	1. Vlasnički dio: 1/1 M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR	
PODACI O NERETNINI		
OPIS	ZEMLJIŠTE, DVORIŠTE	
KORISNA POVRŠINA	2241/2 150 m2 zemljište	
STAROST	-	
VLASNIŠTVO	Nesporno	
TERETI	Otvoren stečajni postupak. Tereti prema upisu u ZK	
LEGALNOST	Prema PPU Općine Kaštelir-Labinci, predmetna parcela je unutar građevinskog područja (izgrađeni dio)	
OPĆE STANJE	Prosječno	
PROCJENA		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	20.273 €	
JED. VRIJEDNOST	135 €/m2	
IZRADIO	JADRANKA PRIBAC, D.I.G. ZDENKO RAJKOVIĆ, D.I.G.	Stalni sudski vještak i procjen. Ovlašteni ing.građ. suradnik

ZADATAK

Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je STEČAJNA MASA IZA M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O (OIB: 13890398816), Roškići 6. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira.

Predmet procjene

Predmet procjene je **tržišna vrijednost objekta na dan očevida nekretnine** na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, u naravi ZEMLJIŠTE, Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Procjembeni elaborat treba dati odgovore na navedeno.

Sukladno navedenom, naručitelj je dostavio dokumentaciju temeljem koje se može izvršiti izračun.

Provjerom putem internetskog portala Općinskog u Pazinu-ZKO Buje, utvrdio sam da je stanje upisa u ZK na dan vrednovanja sljedeće:

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2241/2	07	ROŠKIĆI OSTALO NEPLODNO	150 150	
		UKUPNO:		150	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR		
1.2	Zaprimljeno 21.05.2020.g. pod brojem Z-6220/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju Izjave (prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda), ovjerene kod javnog bilježnika Anke Poropat: OV-1209/2019 dana 20.05.2020., Specijalne punomoći, ovjerene u uredu javnog bilježnika Anke Poropat, br. OV-1192/2020 dana 19.05.2020., čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni reda radi namjere budućeg otuđenja nekretnine.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-6014/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U BUJAMA-BUIE, POSLOVNI BROJ OVR-235/2025-2 27.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 24.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 34.238,79 EUR, uvećano za sve kamate i troškove prema uvjetima iz Prijedloga za osiguranje i Rješenja o osiguranju, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: PLIMA D.O.O., OIB: 09124339194, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	34.238,79 EUR	

Isto tako, na isti način, utvrđeno je stanje upisa u katastru.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

Svrha procjene nekretnine

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine za potrebe stečajnog postupka.

Dan vrednovanja / Dan kakvoće

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja i dan kakvoće je 22.1.2026.

Identifikacija nekretnine

Nekretnina, predmet procjembenog elaborata, je ZEMLJIŠTE, na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Predmetna parcela čini jedinstvenu cjelinu (kojoj pripada i kuća na k.č.br. 93/2 zgr. koja nije predmet stečaja) i k.o. 93/5 zgr. i 93/3 zgr. k.o. Kaštelir. Prema stanju na očevidu predmetne kuće nisu samostalne funkcionalne cjeline. Predmetno zemljište predstavlja dvorište predmetne jedinstvene stambene cjeline u renoviranju. Stambene nekretnine su izvan funkcije.

Predmetna nekretnina je na atraktivnoj lokaciji, cca 6 km od morske obale u u naselju Roškići, u Općini Kaštelir-Labinci. Pozicionirana je na uzvisini, s koje se pruža atraktivan panoramski pogled na more i okolicu.

Parcela nije ograđena. Prilaz objektu nije direktan (preko k.č.br. 93/2, k.o. Kaštelir), sa sjeveroistoka, kao i ulaz, s makadamske prometnice, za vozila i korisnike. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom.

Prema PPU Općine Kaštelir-Labinci, predmetna parcela je unutar građevinskog područja (izgrađeni dio).

Sve navedeno vidljivo je na izvodu iz pregledne digit. orto foto karte DOF5 DGU.



Podaci o vlasništvu na nekretnini

Prema ZK, **M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O.**, OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR

REZULTATI OČEVIDA

Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled i fotografiranje dana 22.1.2026. godine.

Moguće osobine prostora i moguća skrivena oštećenja koja se pri običnom pregledu nisu mogla opaziti (a na koja nisam bio posebno upozoren) nisu uzete u obzir pri procjeni, te za iste ne preuzimam odgovornost.

Karakteristične fotografije nekretnine



POGLED S JUGA



POGLED SA SJEVERA

Obilježja stanja nekretnine

Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Nekretnina, predmet procjembenog elaborata, je ZEMLJIŠTE, na k.č.br. 2241/2, k.o. Kaštelir, Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira. Predmetna parcela čini jedinstvenu cjelinu (kojoj pripada i kuća na k.č.br. 93/2 zgr. koja nije predmet stečaja) i k.o. 93/5 zgr. i 93/3 zgr. k.o. Kaštelir. Prema stanju na očevidu predmetne kuće nisu samostalne funkcionalne cjeline. Predmetno zemljište predstavlja dvorište predmetne jedinstvene stambene cjeline u renoviranju. Stambene nekretnine su izvan funkcije.

Predmetna nekretnina je na atraktivnoj lokaciji, cca 6 km od morske obale u u naselju Roškići, u Općini Kaštelir-Labinci. Pozicionirana je na uzvisini, s koje se pruža atraktivan panoramski pogled na more i okolicu.

Parcela nije ograđena. Ima kameni zid uslijed denivelacije u odnosu na okolinu s južne strane.

Prilaz objektu nije direktan (preko k.č.br. 93/2, k.o. Kaštelir), sa sjeveroistoka, kao i ulaz, s makadamske prometnice, za vozila i korisnike. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom.

Prostorno planska dokumentacija

Prema prostorno planskoj dokumentaciji Općine Kaštelir-Labinci, izvršen je uvid u istu, te provjeren status predmetnih nekretnina. Iz izvotka PPU Općine Kaštelir-Labinci razvidno je područje i status predmetnih nekretnina.

Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen temeljem podataka iz raspoložive dokumentacije. Vršena je kontrola izmjerom na licu mjesta.

Za izračun korisne površine korištene su važeće norme HRN ISO 9836:2011, a za obračun korisne vrijednosti i netto korisne površine koeficijenti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). BGP (bruto građ. površina) izračunata je prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13), a obujam zgrade prema Prav. o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna kom. doprinosa (NN 15/19).

Ukupna parcela je 150 m²

KAKVOĆA NEKRETNINE

Značajna obilježja nekretnine

Ako analiziramo nekretnine po kriteriju financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine, možemo reći da su dobri, te da za ove nekretnine rezultiraju prosječnom vrijednošću. U nastavku se pregledno daju obilježja koja bitno utječu na tržišnu vrijednost nekretnine:

POZITIVNA OBILJEŽJA

LOKACIJA/OKRUŽENJE:	dobra
MIKROLOKACIJA:	dobra
DOSTUPNOST:	dobra
VELIČINA PROSTORA:	dobra u odnosu na namjenu
KVALITETA GRADNJE:	dobra
OPREMLJENOST:	dobra
FUNKCIONALNOST:	dobra
BUKA I ZAGAĐENJE:	nema ni jednog ni drugog, mirno okruženje
ODNOS BRUTTO/NETTO:	-
VANJSKI IZGLED:	dobar
POSEBNI TERETI:	nema
ZAKONITOST:	uredna
ISKORISTIVOST:	dobra
IZNAJMLJIVANJE:	mogućnost cjelogodišnjeg korištenja
OPĆI DOJAM:	dobar

NEGATIVNA OBILJEŽJA

NEDOSTACI:	nema direktnog prilaza parceli
------------	--------------------------------

Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema podacima u ZK.

Legalnost nekretnine

Prema PPU Općine Kaštelir-Labinci, predmetna parcela je unutar građevinskog područja (izgrađeni dio).

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

Prosječne cijene na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina su u porastu zadnjih godina.

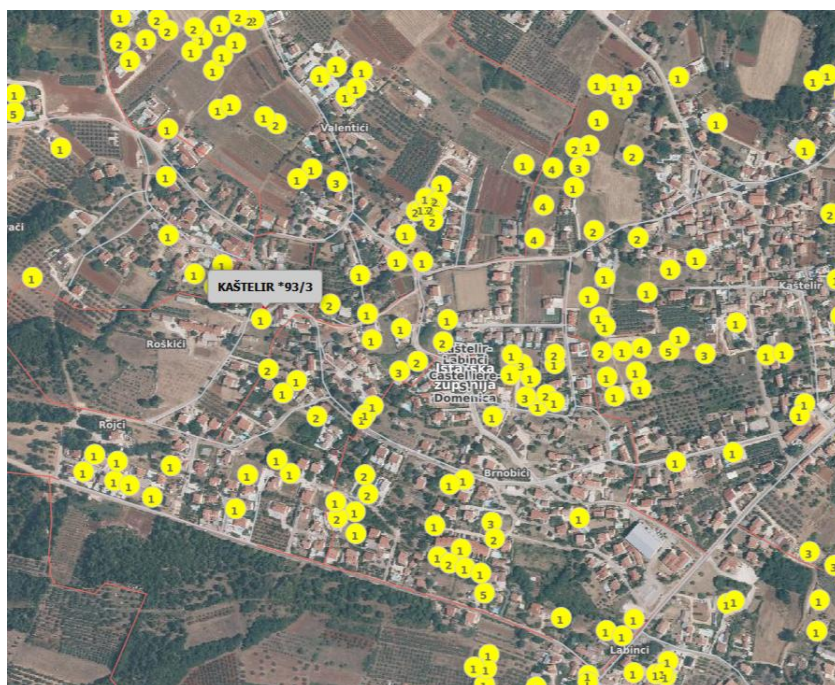
Predmetna nekretnina je na dobroj lokaciji te je time poželjna u ponudi.

PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljeno je sljedeće:

- pregledan je neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzet u obzir osnovni podaci o lokaciji, te izvršen uvid u važeći Prostorni plan
- provjereni podaci iz ZK i katastra (putem internetskih portala), prikupljeni raspoloživi podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici.
-



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Izračun će se izvršiti po poredbenoj metodi, iz baze podataka eNekretnine. Podaci će se uzeti za stambene objekte, ali i za građevinsko zemljište.

Po izvršenom izračunu će se korigirati stanje nekretnine prema stvarno zatečenom stanju pri očevidu.

Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Podaci korišteni s portala eNekretnine o transakcijama na području naselja Roškići i dijela naselja u neposrednoj blizini su dostatni.

K.O.	K.Č.BR.	ID ZKC	POVRŠINA m ²	KUPOPR.CIJENA kn	JED.CIJ. kn/m ²	DAN SKLAP.UGOV.
Kaštelir	3612/10	2347143	195,00	128.463,00	658,78	28.08.2024.
Kaštelir	2276/3	2173591	78,00	75.345,00	965,96	22.08.2024.
Kaštelir	2492/14	2187628	81,00	75.345,00	930,19	11.06.2024.
Kaštelir	2489/7	2081668	276,00	263.707,50	955,46	28.02.2024.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja i predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema čl.3.st.1.podst.15. i čl.6.st.4.Podst.1.Uredbe i čl.6.i 7. Prav.o metodama procj. Nekretnina.

Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema HNB (izvor: www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

INTERTEMPORALNO					
k.č.br.	3612/10	2276/3	2492/14	2489/7	
k.o.	Kaštelir	Kaštelir	Kaštelir	Kaštelir	
Naselje	Brnobići	Brnobići	Valentići	Valentići	
€	17.050,00	10.000,00	10.000,00	35.000,00	
kn	128.463,00	75.345,00	75.345,00	263.707,50	
m ²	195,00	78,00	81,00	276,00	
kn/m ²	658,78	965,96	930,19	955,46	
tečaj	7,534500	7,534500	7,534500	7,534500	
€/m ²	87,44	128,21	123,46	126,81	
datum ugovora	28.08.2024.	22.08.2024.	11.06.2024.	28.02.2024.	
indeks HNB-a	195,35	195,35	188,98	181,47	
dan vrednovanja	22.01.2026.	22.01.2026.	22.01.2026.	22.01.2026.	
indeks HNB-a	213,36	213,36	213,36	213,36	
faktor intrtemp.izj.	1,092	1,092	1,129	1,176	
nova cijena kn/m ²	719,52	1.055,02	1.050,19	1.123,37	
nova cijena €/m ²	95,50	140,02	139,38	149,10	
Medijan/Sr.cijena (kn/m ²)		987,02			
€/m ²		131,00			

Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema čl.3. stavak 1. podstavka 8. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 2. Uredbe i čl. 8,9,10,11,14,19, 20 i 22. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

INTERKVALITATIVNO	3612/10	2276/3	2492/14	2489/7
interkvalitativne korekcije :				
veličina zemljišta	25,00%	-30,00%	-30,00%	90,00%
lokacija	0,00%	5,00%	10,00%	10,00%
infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
veličina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ostalo (opće stanje)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ukupna korekcija	25,00%	-25,00%	-20,00%	100,00%
korigirana cijena kn/m2	899,40	791,26	840,15	2.246,73
korigirana cijena €/m2	119,37	105,02	111,51	298,19
prosj.cijena (zgrada) kn/m2	1.194,39			
prosj.cijena (zgrada) €/m2	158,52			

Izračun vrijednosti nekretnine – poredbena metoda

Na temelju provedenog postupka poredbenom metodom, proizlazi da je prosječna tržišna vrijednost nekretnine **159 €/m2**.

Cijeneći aktualne prilike na tržištu nekretnina na području predmetne nekretnine, u Roškićima i dijelova naselja u neposrednoj blizini, te detaljnih okolnosti na istoj (a posebice stanja u kojem se nalazi objekt), **navedena cijena se može prihvatiti.**

Prethodno je navedeno da je površina parcele 150,00 m2

Korekcijski koeficijent prilaza - 15,00 %

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je:

$$159,00 \text{ €/m}^2 * 150 \text{ m}^2 * 0,85 = \mathbf{20.273 \text{ €}}$$

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine, proizašla iz provedenih transakcija usporedivih nekretnina na promatranom području odražava, po mom mišljenju stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine, **ZEMLJIŠTE**, na k.č.br. 2241/2 zgr., k.o. Kaštelir, Roškići b.b. ROŠKIĆI, kraj Kaštelira

Obzirom na gore navedene kvalitete predmetnog objekta, lokaciju, opremljenost i izvedbu istog, držim da se izračunata tržišna vrijednost predmetne nekretnine može prihvatiti, jer odražava stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine.

Prema tome, u svezi gore navedenog, držim da je tržišna vrijednost, odn. najvje rojatnija cijena za koju bi predmetna nekretnina ukupne površine 150 m² mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od:

20.273 €

U Umagu, 22.1.2026.

ZA TECTUM EXPERT D.O.O.

IZRADILA:

Zdenko Rajković, d.i.g.

Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak

Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo izvršitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO

Stanje na dan: 01.12.2025. 08:39

Katastarska općina: 323675, KAŠTELIR

Broj ZK uložka: 3886

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15081/2025

Aktivne plombe: Z-22234/2025

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*93/5	11	ROŠKIĆI KUĆA, ROŠKIĆI	55 55	
		UKUPNO:		55	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR		
1.2	Zaprimljeno 21.05.2020.g. pod brojem Z-6220/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju Izjave (prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda), ovjerene kod javnog bilježnika Anke Poropat: OV-1209/2019 dana 20.05.2020., Specijalne punomoći, ovjerene u uredu javnog bilježnika Anke Poropat, br. OV-1192/2020 dana 19.05.2020., čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni reda radi namjere budućeg otuđenja nekretnine.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-6014/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U BUJAMA-BUIE, POSLOVNI BROJ OVR-235/2025-2 27.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 24.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 34.238,79 EUR, uvećano za sve kamate i troškove prema uvjetima iz Prijedloga za osiguranje i Rješenja o osiguranju, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: PLIMA D.O.O., OIB: 09124339194, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	34.238,79 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.12.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO

Stanje na dan: 01.12.2025. 08:39

Katastarska općina: 323675, KAŠTELIR

Broj ZK uložka: 4790

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15085/2025

Aktivne plombe: Z-22234/2025

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*93/3	11	KAŠTELIR OSTALO NEPLODNO	74 74	
		UKUPNO:		74	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR	
1.5	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.12.2021.g. pod brojem Z-21695/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02. prosinca 2021. godine potvrđenog kod javnog bilježnika Anke Poropat u Višnjanu dana 06.12.2021. godine pod Poslovnim brojem : OV-5005/2021. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 127.016,50 kuna, u korist: OPĆINA KAŠTELIR - LABINCI - CASTELLIERE - S. DOMENICA, OIB: 92974208191, KAŠTELIR 113, 52464 KAŠTELIR	127.016,50 KN	
2.	Na suvlasnički dio: 1		
2.1	Zaprimljeno 24.01.2025.g. pod brojem Z-1576/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAJBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 09.01.2025. RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U BUJAMA-BUIE, POSL. BR. OVR - 14/2025-2 22.01.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =32.541,21 EUR, te ostalih uvjeta iz prijedloga i rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: MAHIĆ ELVIR, OIB: 79373067684, LADROVIĆI 7, LADROVIĆI 52440 POREČ (PARENZO)	32.541,21 EUR	vezano uz B 1 (1.3)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

01.12.2025. 08:39:50

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO

Stanje na dan: 01.12.2025. 08:39

Katastarska općina: 323675, KAŠTELIR

Broj ZK uložka: 5120

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15087/2025

Aktivne plombe: Z-22234/2025

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2241/2	07	ROŠKIĆI OSTALO NEPLODNO	150 150	
		UKUPNO:		150	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA D.O.O., OIB: 13890398816, ROŠKIĆI 6, 52440 KAŠTELIR		
1.2	Zaprimljeno 21.05.2020.g. pod brojem Z-6220/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Na temelju Izjave (prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda), ovjerene kod javnog bilježnika Anke Poropat: OV-1209/2019 dana 20.05.2020., Specijalne punomoći, ovjerene u uredu javnog bilježnika Anke Poropat, br. OV-1192/2020 dana 19.05.2020., čl. 77. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni reda radi namjere budućeg otuđenja nekretnine.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 14.07.2025.g. pod brojem Z-12900/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-197/2025-16 07.07.2025, otvaranja stečajnog postupka.	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2025.g. pod brojem Z-6014/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U BUJAMA-BUIE, POSLOVNI BROJ OVR-235/2025-2 27.03.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 24.03.2025, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 34.238,79 EUR, uvećano za sve kamate i troškove prema uvjetima iz Prijedloga za osiguranje i Rješenja o osiguranju, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: PLIMA D.O.O., OIB: 09124339194, VUKOVARSKA 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	34.238,79 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.12.2025.



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

KLASA: 938-08/23-02/281
URBROJ: 541-29-05/4-23-2
POREČ, 28.08.2023

Odjel za katastar nekretnina Poreč-Parenzo, OIB: 84891127540, na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev FILIPOVIĆ MARKO, OIB: 80556500160, ROŠKIĆI 6, ROŠKIĆI 52464 KAŠTELIR (CASTELLIERE), HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Da je građevina evidentirana samo na katastarskom planu k.o. Kaštelir, detaljni list broj 11, na k.č. broj *93/3, prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentirane građevine izračunata je iz katastarskog plana i iznosi 36 m². Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao A locirana na k.č. *93/3 k.o. Kaštelir, prikazana na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i kopija snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Dorijano Jugovac
ovlašteni geodetski referent
Priloga: 2

Službena osoba:
Dorijano Jugovac
ovlašteni geodetski referent



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

K.o. KAŠTELIR
k.č.br.: *93/3

POREČ, 28.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2023-02/281

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Službena osoba: Dorijano Jugovac
ovlašteni geodetski referent



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

Zadatak:
ISTRA_1953

Godina snimanja: 1953
Niz: 82
Broj snimka: 8225

Datum ispisa: 28.08.2023.

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA



Objekt označen kao A vidljiv je na k.č. *93/3 k.o. Kaštelir.

Izradio:
Dorijano Jugovac

Ovlaštena osoba:
Dorijano Jugovac



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo

KLASA: UP/I-361-05/23-30/000708

URBROJ: 2163-18-05/2-24-0007

Poreč, 29.02.2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA, REGIONE ISTRIANA, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Poreč-Parenzo, OIB 90017522601, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA d.o.o., HR-52440 Kaštelir, Roškići 6, OIB 13890398816, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

- I. Utvrđuje se da je:
 - izgrađena građevina gospodarske namjene, na katastarskim česticama broj zgr.č. 93/3 i 93/5, obje k.o. Kaštelir, izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.
- II. Podaci o građevini
 - namjena građevine:
 - građevina je gospodarske namjene.
 - dimenzije građevine:
 - nepravilnog oblika (oblik slova L), okvirnih horizontalnih maksimalnih dimenzija građevine od (3.05m – 3.40m) x (10.50m - 10.65m) – lijevi dio građevine te (4.45m – 4.95m) x (3.40m - 4.75m) – desni dio građevine,
 - okvirne visine zgrade od konačno zaravnatog terena uz pročelje zgrade do krovnog vijenca od 5.40m (na južnom dijelu građevine) odnosno 5.35m (na sjevernom dijelu građevine).
 - način smještaja građevine na čestici:
 - građevina je smještena na građevnog čestici kao ugrađena građevina.
 - etažnost građevine:
 - građevina je većim dijelom etažnosti P+1+Pk (prizemlje, prvi kat i potkrovlje).
- III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

KLASA: UP/I-361-05/23-30/000708, URBROJ: 2163-18-05/2-24-0007

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/3



ID: P20231204-1410269-Z18

OBRAZLOŽENJE

Investitor, M. M. FILIPOVIĆ GRADNJA d.o.o., HR-52440 Kaštelir, Roškići 6, OIB 13890398816, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 04.12.2023. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje o evidentiranju građevine u katastarskom operatu, KLASA: 938-08/23-02/281, URBROJ: 541-29-05/4-23-2, od 28.08.2023. godine, izdano od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Poreč-Parenzo,
- Uvjerenje o evidentiranju građevine u katastarskom operatu, KLASA: 938-08/23-02/282, URBROJ: 541-29-05/4-23-2, od 28.08.2023. godine, izdano od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Poreč-Parenzo,
- Kopija snimke iz zraka, broj snimka 8225, od 28.08.2023. godine, izdana od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Poreč-Parenzo,
- i očevidom provedenim dana 27.02.2024. godine, o čemu je sastavljen zapisnik i priložen u spis,

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 79,63 eura na račun broj HR7924020061800018003 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

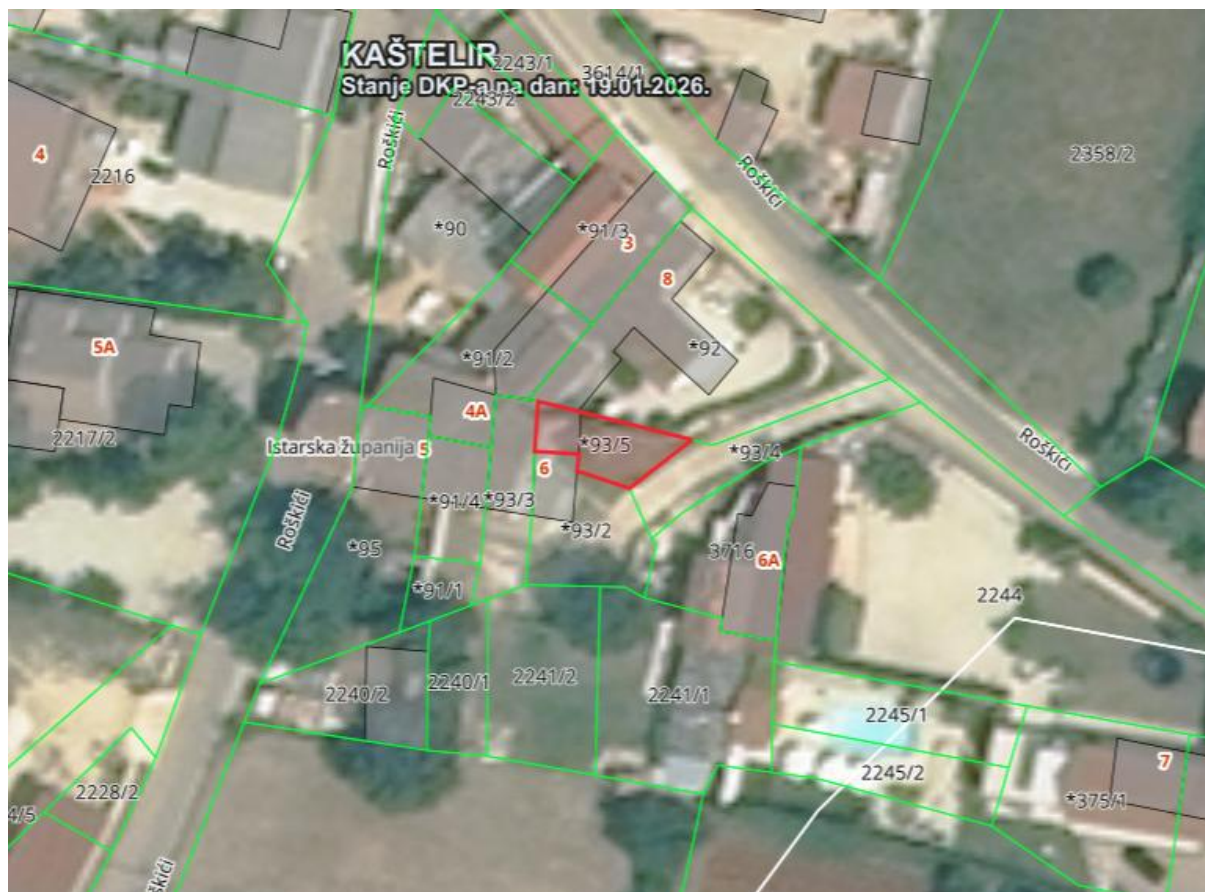
Edi Sošić, dipl.ing.građ.

KLASA: UP/I-361-05/23-30/000708, URBROJ: 2163-18-05/2-24-0007

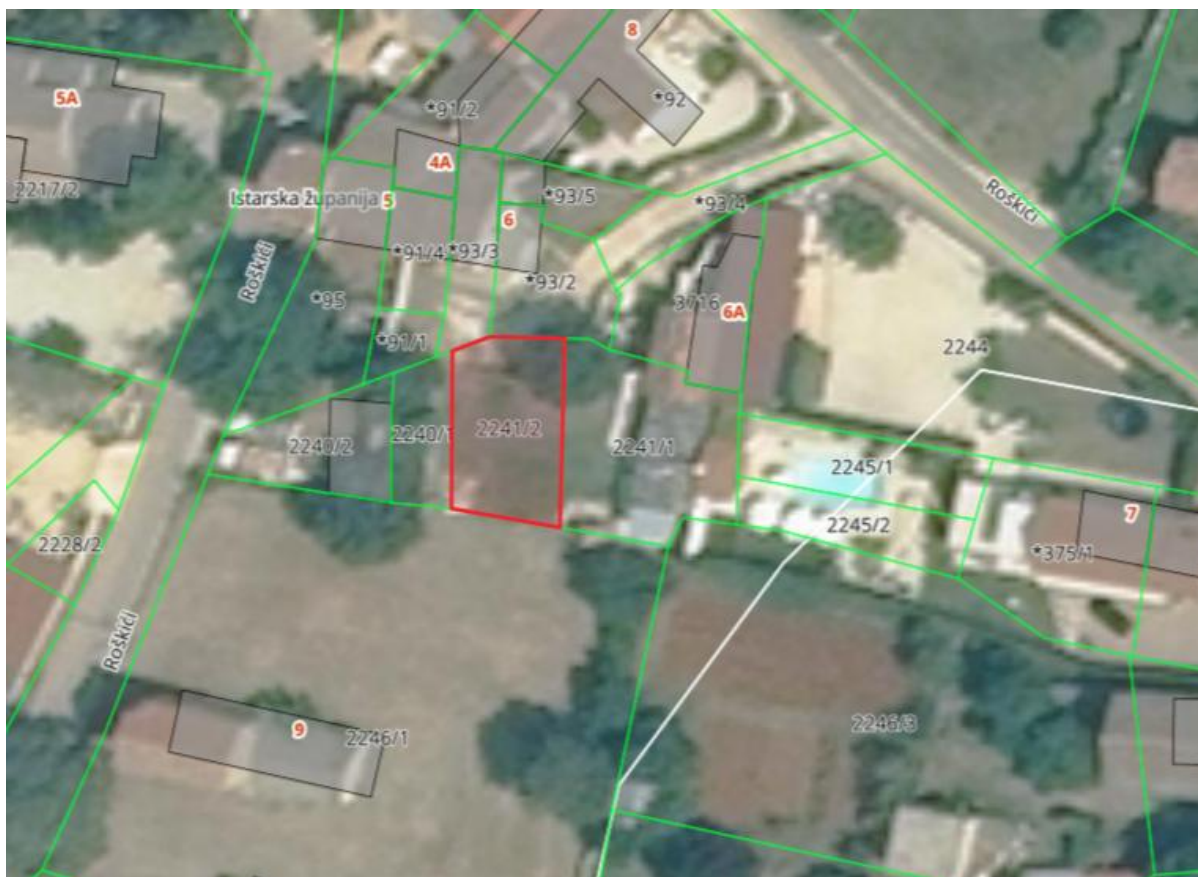
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

2/3

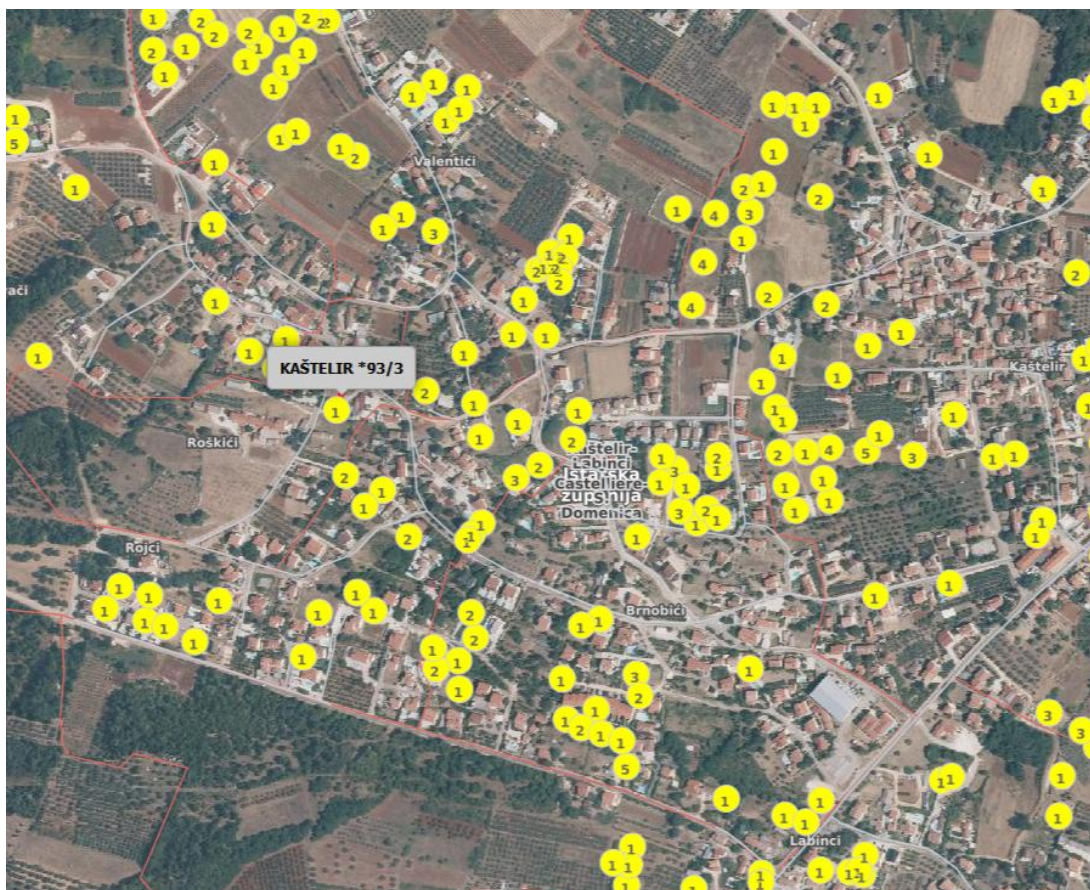
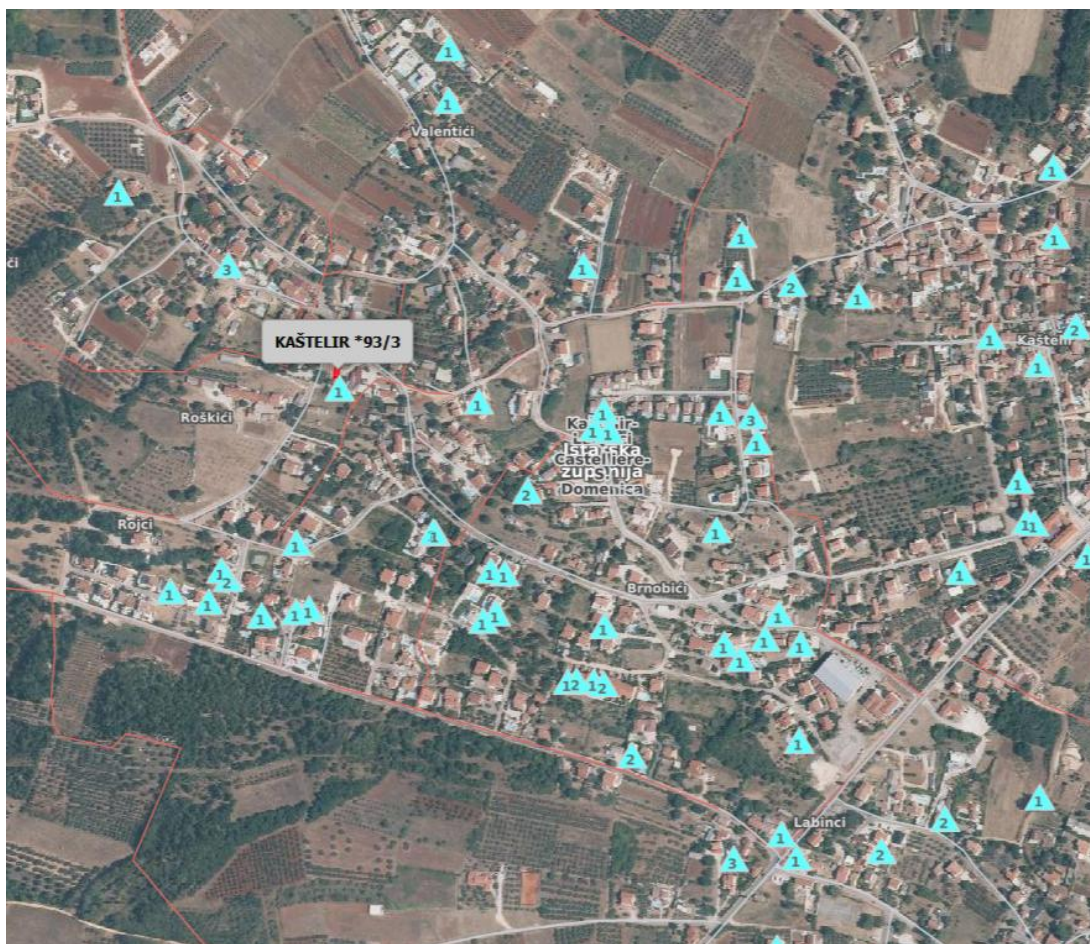





Datum vrednovanja: 22.1.2026.
Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rošićima





Datum vrednovanja: 22.1.2026.
Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Roškićima




Datum vrednovanja: 22.1.2026.
Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rošićima

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2449181
	Datum pregleda	27.1.2026.
	Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
	ID PN (PU)	5705970
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.01.2026
	Površina u prometu	161,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	
	Vrijednost nekretnine (EUR)	540.000,00
	Datum ugovora	17.11.2025

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2449223
	Datum pregleda	27.1.2026.
	Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
	ID PN (PU)	5705797
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.01.2026
	Površina u prometu	284,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	
	Vrijednost nekretnine (EUR)	590.000,00
	Datum ugovora	12.09.2025

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2394332
	Datum pregleda	27.1.2026.
	Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
	ID PN (PU)	5649396
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2025
	Površina u prometu	187,50
	Vrijednost nekretnine (KN)	
	Vrijednost nekretnine (EUR)	510.000,00
	Datum ugovora	22.07.2025

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2390011
	Datum pregleda	27.1.2026.
	Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
	ID PN (PU)	5644244
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.10.2025
	Površina u prometu	218,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	
	Vrijednost nekretnine (EUR)	580.000,00
	Datum ugovora	17.07.2025



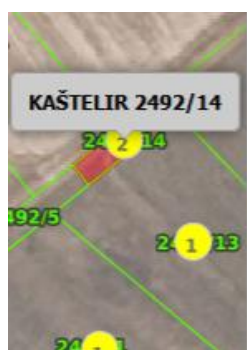
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2347143
Datum pregleda	27.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5383774
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2025
Površina u prometu	195,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.050,00
Datum ugovora	28.08.2024

BRNOBIĆI



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2173591
Datum pregleda	27.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5362900
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2024
Površina u prometu	78,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	22.08.2024

BRNOBIĆI



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2187628
Datum pregleda	27.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5329518
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.10.2024
Površina u prometu	81,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	11.06.2024

VALENTIĆI



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2081668
Datum pregleda	27.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5233468
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.03.2024
Površina u prometu	276,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.000,00
Datum ugovora	28.02.2024

VALENTIĆI



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/376
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 11. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, Ulica Vladimira Nazora 24, OIB: 45675751626, podnesenog po Zdenku Rajkoviću iz Umaga, Ulica Vladimira Nazora 24, OIB: 64138216479, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, Ulica Vladimira Nazora 24, OIB: 45675751626, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Zdenko Rajković iz Umaga, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjenu nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Zdenka Rajkovića iz Umaga, imenovanog stalnim sudskim vještakom za građevinu rješenjem Županijskog suda u Vukovaru, broj: 4 Su-137/2021 od 29. ožujka 2021. i Jadranku Pribac iz Umaga, imenovanu stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-828/2009 od 19. listopada 2021.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim



514|UPI710032401376|7

2

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, Ulica Vladimira Nazora 24 – n/r Zdenko Rajković
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401376|7



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/753
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 4. studenog 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Jadranke Pribac, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Umaga, Ulica Olge Ban 2, OIB: 73908083486, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Jadranka Pribac, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Umaga, Ulica Olge Ban 2, OIB: 73908083486, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 4. studenoga 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jadranka Pribac, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Umaga, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032501753|6

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Jadranka Pribac, Umag, Ulica Olge Ban 2
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501753|6

