

SUDSKI VJEŠTAK
Katarina Pavlečić-Jezerinac, dipl.ing.građ.

1. ELABORAT O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PREDMET PROCJENE: POSLOVNI PROSTOR A2-4

LOKACIJA: kč.br. 4027/1 k.o. Poreč

VLASNIK: TIM 90 d.d. Poreč, Vukovarska 19 u 36/115
TISSA d.o.o. Poreč. Massa Lombarda 26 u 48/115
PROTEKTA d.o.o. Poreč, m. Vlašića 26/2 u 31/115



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:

255.019,03 kn ili 33.335,82 €

Karlovac, 25.11.2013. godine

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK broj 1900 , PODULOŽAK 17
3. TEHNIČKI OPIS - POSTOJEĆE STANJE
4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA
5. REKAPITULACIJA
6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK
7. FOTODOKUMENTACIJA
8. TLOCRT POSLOVNOG PROSTORA



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
URED PREDSEDNIKA**

Broj: 4 Su 54/2013
U Karlovcu, 23. siječnja 2013. godine

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima (Narodne novine 122/10 – pročišćeni tekst) te čl. 8. st. 1. i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 88/08, 8/09 i 126/11) dana 23. siječnja 2013. godine

riješio je

KATARINA PAVLETIĆ JEZERINAC dipl.ing. građevine sa stanom u Karlovcu – Vladka Mačeka 16 **ponovno se imenuje** stalnim sudskim vještakom iz oblasti graditeljstva za područje Županijskog suda u Karlovcu na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Katarina Pavletić Jezerinac dipl.ing. građevine sa stanom u Karlovcu – Vladka Mačeka 16 rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu imenovana je za sudskog vještaka iz oblasti graditeljstva na vrijeme od 4 godine.

Kako je imenovana nakon proteka vremena dostavila zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima te čl. 8. st. 1 i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

Dostavljeno:

1. Katarina Pavletić Jezerinac
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U POREČU-PA RENZO
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ
Stanje na dan: 30.10.2012.

Katastarska općina: POREČ
Broj zadnjeg dnevnika: Z-183/2012
Aktivne plombe:

Broj uložka: 1900
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 17

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	4027/1	POSLOVNA ZGRADA	2064			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
17. ETAŽA 5/100		
1.	= 5/100 dijela nekretnine k.č.br. 4027/1 k.o. Poreč, koji dio čini samostalnu uporabnu cjelinu - kancelarije na prvom katu zgrade, površine 115,53 m ² , u planu posebnih dijelova označen sa "A2-4".	
2.	TISSA D.O.O. POREČ, MASSA LOMBARDA 26 48/115 OIB: 67943139669	
3.	TIM 90 D.D. POREČ VUKOVARSKA 19 36/115	
4.	PROTEKTA D.O.O. POREČ, M. VLAŠIĆA 26/2 31/115 OIB: 86047195493	
3.1.	Zabilježuje se da je prijenos vlasništva na 48/115 dijela nekretnine upisane u A, 17. etaže, sa imena i vlasništva Tim 90 d.d. Poreč u korist Tissa d.o.o. Poreč, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =752.265,70 KN (slovima: sedamstopešestdvijestisućedvjestošezdesetpetkunasedamdesetlpa) u koji iznos nije uključen PDV.	
3.2.	Zaprimljeno 11.05.2011. broj Z-2362/11 Na temelju Ugovora o zalogu od 10. studenog 2010. godine koji se nalazi u ovos. zbirci isprava pod posl. brojem Z-6333/10 i Aneksa broj 1. istore od 11. 04. 2011. godine zabilježuje se izmjenjena zabilježbe upisane sa ovos. rješenjem posl. broj Z-6333/10 pod r.br 3.1. kojom je zabilježeno da je prijenos vlasništva na 48/115 dijela nekretnine upisane u A, 17. etaže, sa imena i vlasništva Tim 90 d.d. Poreč u korist Tissa d.o.o. Poreč, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =752.265,70 KN (slovima: sedamstopešestdvijestisućedvjestošezdesetpetkunasedamdesetlpa) u koji iznos nije uključen PDV, na način da je prijenos vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist predlagatelja obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =304.671,00 kuna (slovima: tristočetiristisućekunašestosedamdesetijedna kuna) sa uključnim PDV-om.	

7.1. Zaprimljeno 14.04.2011. broj Z-1895/11

Na temelju Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Rijeci od 29. ožujka 2011. godine, posl. br. Ovr-1093/2011, zabilježuje se ovrha na nekretninama Tim 90 d.d., upisanim u A, i to na 36/115 dijela 17. etaže.

8.1. Zaprimljeno 13.06.2011. broj Z-3009/11

Zabilježuje se odbijen prijedlog pod posl. brojem Z - 3009/11.

9.1. Zaprimljeno 07.07.2011. broj Z-3455/11

Na temelju rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Rijeci od 16.06.2011, posl. broj Ovr - 1574/2011, zabilježuje se ovrha na nekretnine TIM-a 90 d.d. Poreč, upisanim u A, 17 ETAŽA, i to na 36/115 dijela.

10.1. Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-4163/11

Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. 14 Ovr-1692/2011-2 od 20. srpnja 2011. godine zabilježuje se ovrha na nekretninama u vlasništvu ovršenika Tim 90 d.d. Poreč upisana u A - 17. etaža.

11.1. Zaprimljeno 30.09.2011. broj Z-4943/11

Na temelju primjerka Prijedloga za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave zaprimljenog kod javnog bilježnika u Poreču Tanje Ferenc dana 17. prosinca 2010. godine i čl. 54. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika, upisuje se plomba radi očuvanja prvenstvenog reda, i to na nekretninama upisanim u A, u vlasništvu Tim 90 d.d.

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3.1.	Zaprimljeno 19.05.2010. broj Z-2878/10 Zabilježuje se odbijena molba TIM 90 d.d. Poreč za brisanje vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine - etažno vlasništvo na k.č.broj 4027/1 u k.o. Poreč te upis suvlasništva na novoformiranoj k.č.broj 4027/24 u k.o. Poreč.	
4.1.	Zaprimljeno 17.06.2010. broj Z-3507/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog TIM-a 90 d.d. Poreč za zemljišno-knjižnu provedbu brisanja vlasništva na posebnim dijelovima - etažno vlasništvo na k.č.broj 4027/1 u k.o. Poreč uz istovremeni upis prava suvlasništva na novoformiranoj k.č.broj 4027/24 u k.o. Poreč.	
5.1.	Zaprimljeno 01.10.2010. broj Z-5350/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog pod posl. br. Z-5350/10. -	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno, 19. veljače 1997. Z-348/97 Na temelju čl. 51.a Zakona o građenju, zabilježuje se da je zgrada na k.č.br. 4027/1 upisana bez uporabne dozvole. -		
1.1.	Na udio pod rednim brojem 17. Zaprimljeno 03.05.2011. broj Z-2212/11 Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 29. travnja 2011. godine, posl. br. Ovr-458/11, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama Tim 90 d.d., upisanim u A, i to na 36/115 dijela 17. etaže, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja Republike Hrvatske u iznosu od =2.031.786,53 kn sa zakonskom kamatom, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 20.320,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama, sve sukladno Rješenju o osiguranju od 29. travnja 2011. godine, posl. br. Ovr-458/11, u korist:		
	1. REPUBLIKA HRVATSKA		
1.2.	Na udio pod rednim brojem 17. Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem posl. br. Z-		

2212/11 u korist Republike Hrvatske pod rednim brojem 1.1.

2.1. Na udio pod rednim brojem 17.

Zaprimljeno 12.09.2011. broj Z-4556/11

Na temelju ovog Rješenja o osiguranju od 12.09.2011. posl. broj: Ovr-1061/11 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine TIM 90 d.d. Poreč, upisanim u A, i to na 36/115 dijela 17. etaže, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Banka Kovanica d.d. Varaždin u iznosu od kn 7.864.979,20, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za 5 postotnih poena tekućim od dana donošenja rješenja o ovrši pa do isplate, i troškovima sve sukladno Rješenju o osiguranju od 12.09.2011. posl. broj Ovr-1061/11., u korist:

1. BANKA KOVANICA D.D. VARAŽDIN, P. PRERADOVIĆA 29
OIB: 33039197637

2.2. Na udio pod rednim brojem 17.

Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovom sudnim rješenjem posl. broj Z-4556/11 u korist Banka Kovanica d.d. Varaždin pod rednim brojem 2.1.

3.1. Na udio pod rednim brojem 17.

Zaprimljeno 27.09.2011. broj Z-4836/11

Na temelju ovog sudnog Rješenja o osiguranju od 26. rujna 2011. godine, posl. br. Ovr-1136/11, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama Tim 90 d.d. upisanim u A, i to na 36/115 dijela 17. etaže, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od kn=53.694.919,48 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamata, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 128.988,80 kuna sa zakonskim zateznim kamata, sve sukladno Rješenju o osiguranju od 26. rujna 2011. godine, posl. br. Ovr-1136/11, u korist:

1. CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO S.P.A. SAN MARINO, PIAZZETTA DEL TITANO BR. 2
OIB: 49100696810

3.2. Na udio pod rednim brojem 17.

Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovom sudnim rješenjem posl. br. Z-4836/11 u korist Cassa di risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A. pod rednim brojem 3.1.

3. TEHNIČKI OPIS - POSTOJEĆE STANJE

Za potrebe sudskog spora izvršena je procjena tržišne vrijednosti navedene nekretnine -poslovnog prostora oznake "A 2-4", uredskog tipa, koji se nalazi na 1. katu poslovne zgrade, na kč.br. 4027/1 k.o. Poreč.

Pregled poslovnog prostora je izvršen 25.11.2013. godine. Na temelju očevida i utvrđenih činjenica, izvršena je ova procjena .

Procjena i izvješće izrađeno je na temelju dostupne dokumentacije i podataka objavljenih od strane vlasnika u Narodnim novinama sa namjerom prodaje nekretnina.

Cijena na natječaju za prodaju je bila 1.300.000,00 kn u NN 03.03.2010. godine, u ponovljenom natječaju 31.03.2010. 1.170.000,00 kn, a u zadnjem natječaju 23.04.2010. godine je iznosila 819.000,00 kn.

- Procjena je rađena na dan 25.11.2013. godine

- U izračunu je uzet tečaj za 1,00 EUR = 7,65 Kn

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

a/ **Predmet** ove procjene je POSLOVNI PROSTOR , koji se nalazi na I katu poslovne zgrade, u Poreču na kč.br. 4027/1 k.o. Poreč.

Poslovni prostor je uredskog tipa, u potpunosti uređen i priveden namjeni.

b/ OBRAČUN NETO POVRŠINA

Površina poslovnog prostora, temeljem z.k. uložka iznosi iznosi **115,53 m2**.

c/ NALAZ

Nakon detaljnog pregleda te procjena kao i uzimanja ostalih podataka dajem sljedeći nalaz:

POSLOVNI PROSTOR

Poslovni prostor se nalazi na I katu poslovne zgrade, udaljen oko 2 km od centra Poreča, te neposredno uz glavnu prometnicu Poreč - Novigrad.

Poslovni prostor je kao dio građevine priključen na javnu elektromrežu, telefonsku mrežu, vodovodnu i kanalizacijsku mrežu. a grijanje i hlađenje je riješeno klima uređajima.

Konstrukcija objekta je montažna ab konstrukcija sa gotovim fasadnim elementima. Pregadni zidovi su izrađeni od gk ploča i obojani poludisperzionim bojama. Strop je spuštenu, također bojan.

Vanjska stolarija je al stolarija. Podovi su obloženi laminat podnom oblogom ili keramikom, ovisno o namjeni prostorije.

Do prostora se dolazi armiranobetonskim stubištem. Problem otpada riješen je pomoću kontejnera za smeće koji se nalaze ispred građevine.

Okoliš građevine je uređen u stilu okolnih građevina, prilazne ceste su asfaltirane, uz objekat je parkiralište za korisnike.

Prema dostupnim podacima (zk uložak) vidljivo je, da je poslovni prostor izgrađen 1997. godine.

Tlocrtna veličina poslovnog prostora iznosi 115,53 m²

Etažnost objekta: I kat

Visina etaža: H = 2,65 m1

Procjenjena starost objekta je: -objekat se sagrađen
-u izračunu ćemo uzeti starost n=

1997
16

Vjerovatni vijek trajanja objekta je N = 120,00 god

Utjecaj pada tržišne vrijednosti objekta, zbog starosti i trošnosti:

$K = 0,80 \times n/N \times (n+N)/2N = 0,060$

$1,000 - K = 0,940$

Prosječna cijena analognog objekta , prema datom opisu, iznosi 7.900,00 kn/m2

PROCJENA STRUKTURE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI po 1m2 neto površine sa PDV
cijena je formirana za radove koji su izvedeni iznosi 7.900,00 kn/m2

STRUKTURA	CIJENA u kn	%
1. građevinski radovi	3318,00 kn/m2	42,00
2. obrtnički završni radovi	2370,00 kn/m2	30,00
3. instalacije	1817,00 kn/m2	23,00
4. projektna dokumentacija	158,00 kn/m2	2,00
5. doprinosi za gr.dozvolu	237,00 kn/m2	3,00
UKUPNO:	7900,00 kn/m2	100,00

NETTO površina stana iznosi: 115,53 m2

KOEFICIJENT ODRŽAVANJA: K2 = 0,95

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA IZNOSI :

neto površina građ.		cijena nove građevine		faktor zbog starosti obje.		faktor održavanja
115,53 m2 x		7.900,00 kn/m2 X		0,940 X		0,95

VRIJEDNOST OBJEKTA JE :	814.644,13 Kn
1,00 €	7,65 kn 106.489,43 €

5. REKAPITULACIJA**PROCJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

I/ POSLOVNI PROSTOR

814.644,13 kn

UKUPNO:

814.644,13 kn

VLASNIŠTVO:

TIM 90 d.d. Poreč, Vukovarska 19 u 36/115

TISSA d.o.o. Poreč. Massa Lombarda 26 u 48/115

PROTEKTA d.o.o. Poreč, m. Vlašića 26/2 u 31/115

VRIJEDNOST ZA TIM 90 d.d. u dijelu 36/115 iznosi

255.019,03 kn

33.335,82 €

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine iznosi

255.019,03 kn

33.335,82 €

Karlovac, 25.11.2013. godine

procjenu izvršio:

Katarina Pavletić-Jezerinac, dip.ing.građ.

Pavletić - Jezerinac

SUDSKI VJEŠTAK ŽUPANIJSKOG
SUDA U KARLOVCU
KATARINA PAVLETIĆ-JEZERINAC, d.i.g.
Tel. 047/612 133. Mob. 098/359 764

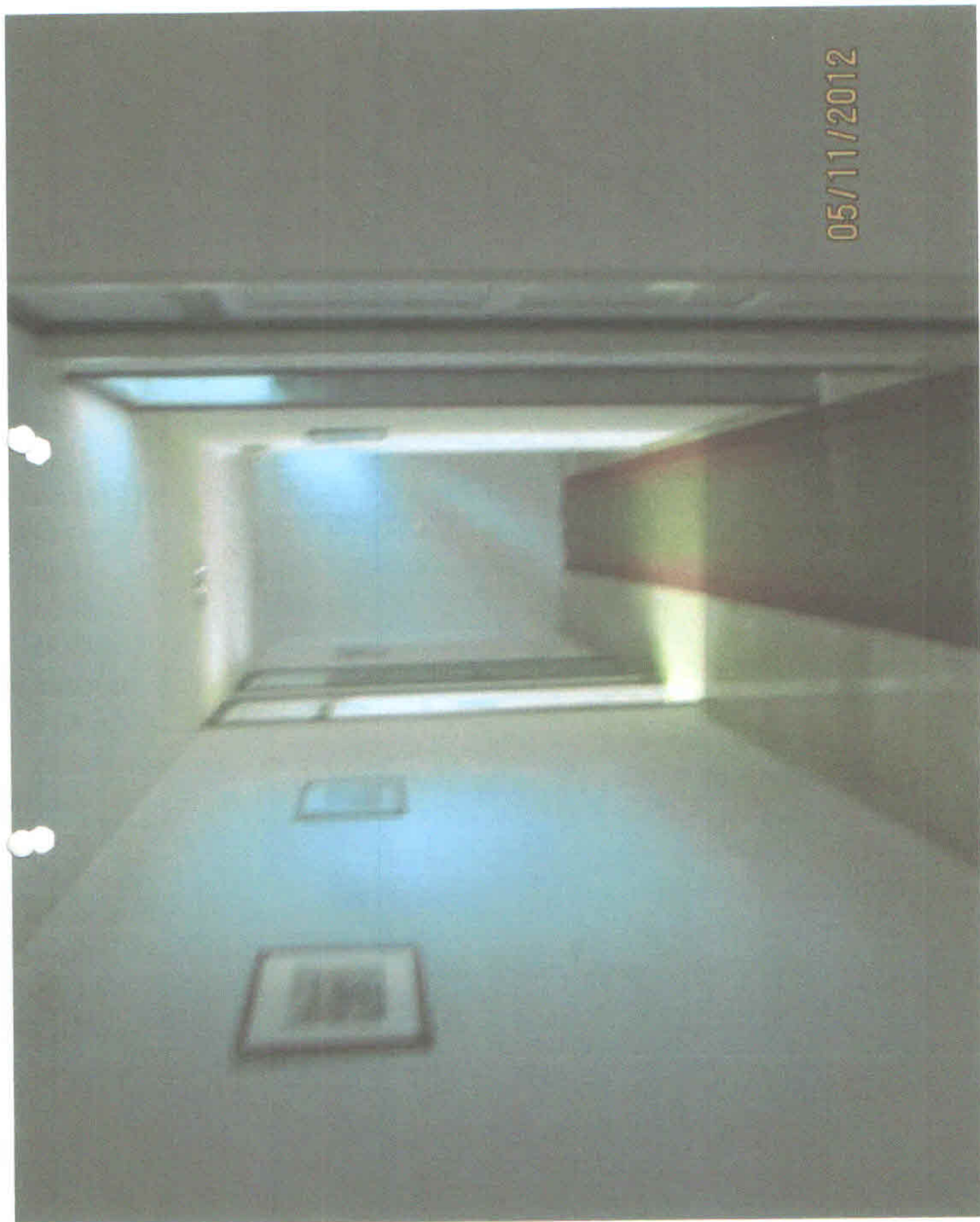
7. FOTODOKUMENTACIJA







05/11/2012







8. TLOCRT POSLOVNOG PROSTORA

