

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

I PROCJENU NEKRETNINA

Denis Lakošeljac dipl.ing.građ.

52 424 MOTOVUN, Pilati 86/I

Rj.br: 4 Su-111/09

tel/fax: 052/617-255

GSM: 091/72 84 123

Posl.br: **St-143/2024**

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52 000 PAZIN

PROCJEMBENI ELABORAT

PREDLAGATELJ: MARIJANA BABIĆ, Zagreb, Ilica 126, stečajna upraviteljica

DUŽNIK: Stečajna masa iza CREATIVE LIFE d.o.o, Zagreb, Ilica 126

SUDAC: Tijana Licul

ELABORAT: Stručni nalaz, procjena tržišne vrijednosti nekretnina

BROJ PREDMETA: 6-III/2025

SVRHA: Prodaja nekretnina u stečajnom postupku

NEKRETNINA: **Stambena zgrada, gospodarska zgrada, pomoćna zgrada
i građevinsko zemljište
zk.ul.br. 1581, k.o. Vižinada**

DATUM: 11. ožujka 2025.g.

Prema Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu od 09. siječnja 2025. godine izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina; stambene zgrade, gospodarske zgrade, pomoćne ne zgrade i građevinskog zemljišta na području općine Vižinada, u naselju Ferenci, na adresi Filipi 3.

Pregled nekretnina izvršen je na mjestu događaja sa sudskim izaslanstvom dana 14. veljače 2025. godine.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl.4. (NN 78/15) utvrđujem:

Dan kakvoće: 11.03.2025.

Dan vrednovanja: 11.03.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine odnosi se na dan vrednovanja.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnim nekretninama.

1. IDENTIFIKACIJA

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvatka iz zemljišne knjige br. 1581 k.o. Vižinada u popisnom listu je upisano na k.č:

223/2 ZGR. kuća

595/1 oranica (AI)

U vlastovnici kao vlasnik predmetnih nekretnina upisan je:

1. CREATIVE LIFE d.o.o, Rovinj u 1/1 dijela

U drugom odjeljku upisana je zabilježba. (vidi prilog) (AII)

U teretovnici nema tereta.

(Zk.ul.br. 1581 k.o. Vižinada od 17.07.2024. godine)

U priloženom digitalnom katastarskom planu k.o. Vižinada evidentirane su k.č. 223/2 Z i 595/1. Na k.č. 223/2 Z evidentirane su stambena zgrada i gospodarska zgrada.

Dograđeno spremište izgrađeno na k.č. 595/1 nije evidentirano.

(Neslužbena kopija izvoda iz katastarskog plana k.o. Vižinada od 17.07.2024. godine)

U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 1621 k.o. Vižinada upisani su suvlasnici: (vidi prilog) koji posjeduju k.č:

223/2 Z kuća i dvorište površine 330 m²

595/1 dvorište i oranica površine 1.180 m²

Ukupna površina kat. čestica iznosi 1.510 m².

(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 1621 k.o. Vižinada od 17.07.2024. godine)

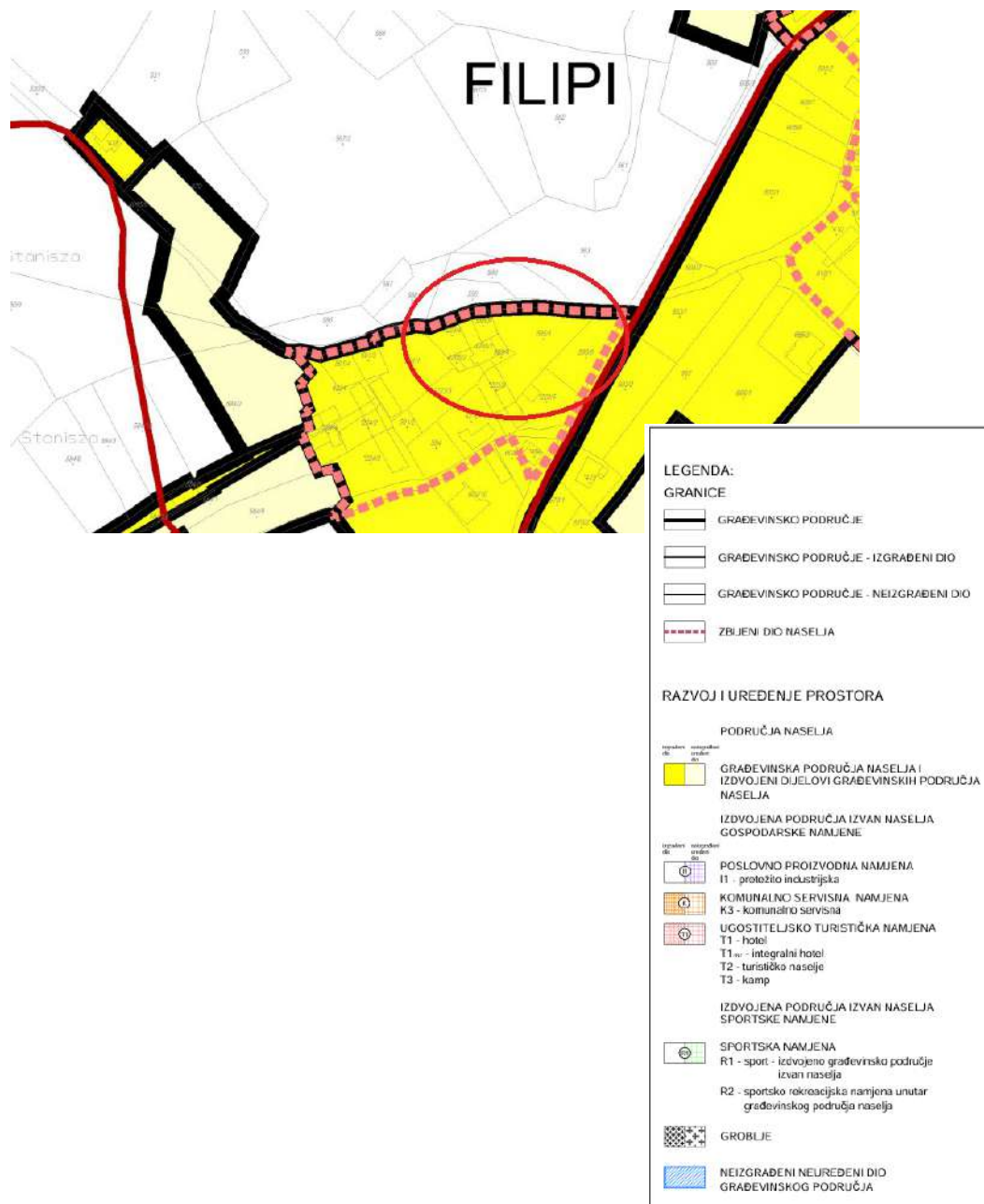
1.1. PROSTORNOPLANSKA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se unutar obuhvata:

-Prostornog plana uređenja Općine Vižinada (Službeni glasnik Grada Poreča br. 1/04 i 4/04), i Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Vižinada (Službene novine Općine Vižinada – Visinada br. 4/15, 8/16).

https://www.vizinada.hr/wp-content/uploads/2024/11/4.2_323829_VIZINADA_DKP-Model.pdf

Predmetne nekretnine nalaze se unutar građevinskog područja naselja Filipi – izgrađeni dio građevinskog područja naselja (zbijeni dio naselja).



1.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

OPIS LOKACIJE

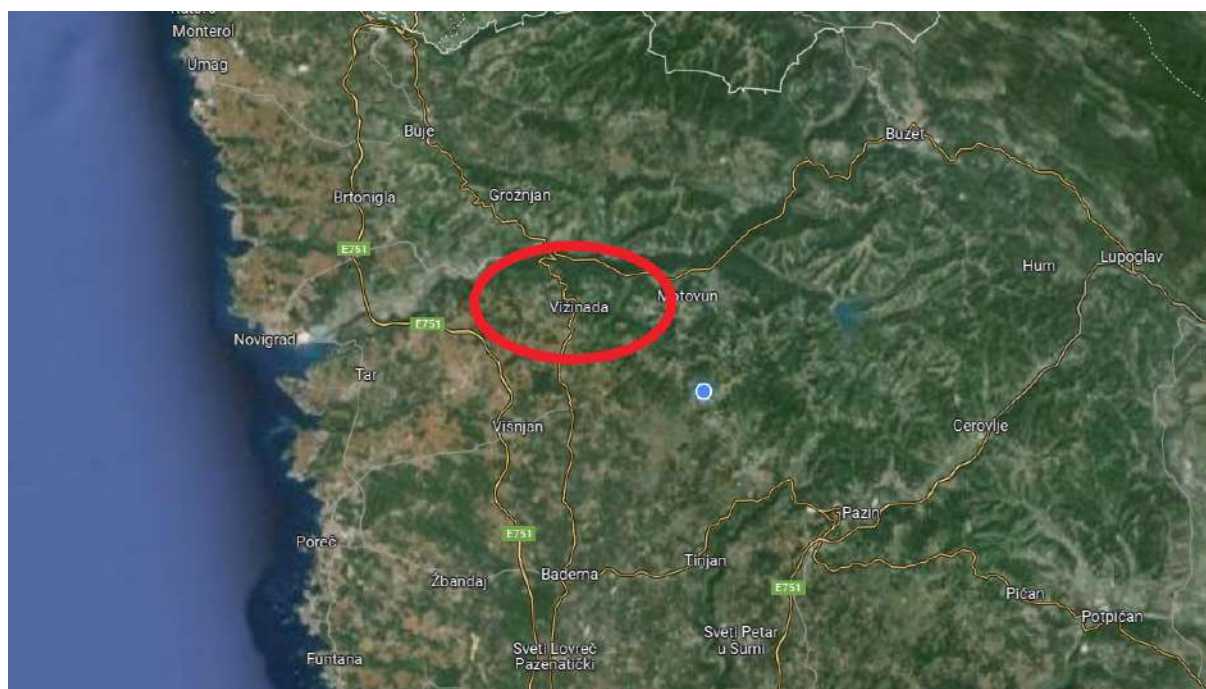
Nekretnine se nalaze na području Općine Vižinada u naselju Ferenci, na adresi Filipi 3.

Pristup na nekretnine sa javne površine neposredan – sa asfaltirane prometnice koja prolazi kroz naselje.

Parkiranje moguće na česticama.

Pristup vrlo dobar.

KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Usporedbom zemljišne knjige i katastra nekretnina sa stanjem u naravi razvidno je da nisu usklađeni.

Gospodarska zgrada evidentirana u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina u naravi je ruševina.

Iza stambene zgrade nezakonito je izgrađena pomoćna zgrada.

3. NETO KORISNA POVRŠINA STAMBENE ZGRADE -stambena zgrada

R. br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef.	NKP (m ²)	Visina (m)	BV (m ³)
PRIZEMLJE						
1	Hodnik	13,10	1,00	13,10	2,70	35,37
2	Stubište	5,31	1,00	5,31	2,70	14,34
3	Kupaonica	3,06	1,00	3,06	2,70	8,26
4	Kuhinja	14,06	1,00	14,06	2,70	37,96
		35,53		35,53		95,93
KAT						
1	Hodnik i stubište	5,40	1,00	5,40	2,60	14,04
2	Soba	13,31	1,00	13,31	2,60	34,61
3	Kupaonica	3,06	1,00	3,06	2,60	7,96
4	Soba	14,31	1,00	14,31	2,60	37,21
		36,08		36,08		93,81
POTKROVLJE						
1	Soba	13,50	1,00	13,50	2,70	36,45
2	Hodnik i stubište	5,52	1,00	5,52	2,70	14,90
3	Kupaonica	3,24	1,00	3,24	2,70	8,75
4	Soba	14,00	1,00	14,00	2,70	37,80
		36,26		36,26		97,90
UKUPNA POVRŠINA (m²)		107,87		107,87		287,64

3.1. POMOĆNA ZGRADA -nezakonita

R. br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef.	NKP (m ²)	Visina (m)	BV (m ³)
PRIZEMLJE						
1	Spremište	13,72	1,00	13,72	3,30	45,28
		13,72		13,72		45,28
UKUPNA POVRŠINA (m²)		13,72		13,72		45,28

3.2. GOSPODARSKA ZGRADA-ruševina

R. br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef.	NKP (m ²)	Visina (m)	BV (m ³)
PRIZEMLJE						
1	Ruševni zidovi	55,25	1,00	55,25	2,40	132,60
		55,25		55,25		132,60
KAT						
2	Ruševni zidovi	55,25	1,00	55,25	3,17	175,14
		55,25		55,25		175,14
UKUPNA POVRŠINA (m²)		110,50		110,50		307,74

5. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
1	Stambena zgrada -zakoniti dio	NKP (m²)	107,87
		BV (m³)	287,64
2	Pomoćna zgrada -nezakonita	NKP (m ²)	13,72
		BV (m ³)	45,28
3	Gospodarska zgrada -ruševina	NKP (m ²)	110,50
		BV (m ³)	329,51
4	Građevinsko zemljište, k.č. 223/2 ZGR.	POV (m²)	330
5	Građevinsko zemljište, k.č. 595/1	POV (m²)	1.180
6	Građevinsko zemljište, ukupno	POV (m²)	1.510

6. TEHNIČKI OPIS -stambena zgrada

LOKACIJA:	Vižinada, Filipi 3
TIP GRAĐEVINE:	Prizemlje, kat i potkrovlje
GODINA GRADNJE:	Prije više od 100 godina
INFRASTRUKTURA:	Uređena
PROČELJE:	Istarska žbuka, dotrajala
KROV:	Drveni grednici
POKROV:	Kupa kanalice
LIMARIJA:	Pocinčana
TEMELJI:	Kameni
HIDROIZOLACIJA:	Ima
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Nosivi zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA:	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
OBRADA ZIDOVA:	Fina žbuka, bojano, keramika
OBRADA STROPOVA:	Fina žbuka, bojano
PODNA OBLOGA:	Keramika, parket
PROZORI:	Drveni, jednostruki IZO staklo
ZAŠTITA PROZORA:	Drvene grilje
VRATA:	Drvena, puna
INSTALACIJE VODE:	Nema, priključak odjavljen
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izveden priključak na septičku jamu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Nema, priključak odjavljen
INSTALACIJA PLINA:	Nema
GRIJANJE:	Lokalno na drva
KLIMATIZACIJA:	Nema
VLAŽNOST:	Nema
DIZALO:	Nije ugrađeno
POMOĆNE PROSTORIJE:	Nema
SPECIFIČNOSTI:	Ugrađeni materijali vrlo dobre kvalitete, održavanje dobro.

Stambena zgrada je kompletno adaptirana. Izvedene su nove instalacije struje i vode; dovoda i odvoda, nove podne, zidne i stropne obloge, nova vanjska i unutarnja stolarija. Uređene nove sanitarne prostorije.

Od gospodarskog dijela zgrade zatečeni su na mjestu događaja ostaci nosivih kamenih zidova do visine krovnog vijenca na stražnjem dijelu zgrade.

Do stambene zgrade izgrađeno je nezakonita pomoćna zgrada na k.č. 595/1 k.o. Vižinada.

Zgrada je izgrađena na betonskim temeljima, izgrađena betonskim blokovima sa kosim drvenim krovom i pokrovom od crijepa.

7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procjenjeni iznos za koji bi ta nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(definicija Europske organizacije udruženja procjenitelja TEGoVA)

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Ukoliko u vrijeme propisano Zakonom (posljednje četiri godine) nisu na predmetnom području evidentirane kupoprodaje nekretnina sa sličnim obilježjima koje nisu usporedive sa procjenjivanom nekretninom, vještak će koristiti podatke trenutno oglašanih nekretnina za predmetno područje i užu okolicu koje su svojim obilježjima usporedive sa procjenjivanom nekretninom.

DAN KAKVOĆE predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

DAN VREDNOVANJA predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

7.1. POPIS IZVORA PRIMJENJENIH PROPISA TE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19) i Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 23/00, 136/06, 135/10, 14/11, 55/12, 15/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Standardi za svojstva zgrada – definiranje površina i prostora (HRN ISO 9836-2011)
- Krtalić V. (2007), Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb
- Uhlir Ž, Majčica B. (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na 01.01.2023. (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb 2024.)
- Bilten IGH XII/2022, Institut IGH d.d, Zagreb, prosinac 2022.
- Uputa o načinu zaokruživanja, MGIPU, Zagreb, 08.05.2023.

7.2. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a to su

- približna vrijednost zemljišta
- pregled tržišta nekretnina
- poredbeni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

Kod procjene tržišne vrijednosti zemljišta vještak će se koristiti dostupnim podacima – podacima o prodanim sličnim nekretninama.

Za usporednu metodu koristiti će se slične nekretnine prodane na području predmetne lokacije u novije vrijeme.

Kod procjene tržišne vrijednosti zgrada koristiti će se troškovna metoda budući da u bazi podataka Ministarstva nema sličnih prodanih nekretnina koje bi bile usporedive sa predmetnom, a niti se na tržištu trenutno nude slične nekretnine koje bi mogle biti usporedive.

Obzirom na sve prethodno navedeno, a u skladu sa odredbama Zakona i Pravilnika odabiru se poredbena i troškovna metoda procjene za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište je u naravi okućnica stambene zgrade i zemljište ispod zgrada. Zemljište je približno pravilnog pravokutnog oblika, približno ravno.

Komunalna infrastruktura na rubu čestica.

Kao poredbene nekretnine koristiti će se građevinska zemljišta prodana u neposrednoj okolini naselja u zadnje četiri godine sa sličnim obilježjima kao procjenjivana zemljišta.

POREDBENE NEKRETNINE

USPOREDBA 1

Vižinada okolica, prodano građevinsko zemljište

ID ZKC: 1920479

Površina: **6.216 m²**

Prodajna cijena: **300.000 €**

Vrijednost po m²: **48 €/m²**

Zemljište se nalazi u okolini naselja Vižinada, na rubu naselja, neposredna blizina predmetnih čestica.

Infrastruktura se nalazi uz zemljište, mirna lokacija. Spremno za gradnju.

Zemljište I kategorije.

Cjenovni blok: Ferenci, Crklada, Mekiši -građevinsko.

USPOREDBA 2

ID ZKC: 2069571

Površina: **1.025 m²**

Prodajna cijena: **70.000 €**

Vrijednost po m²: **68 €/m²**

Zemljište se nalazi u okolini naselja Vižinada, na rubu naselja, blizina predmetnih čestica.

Infrastruktura se nalazi uz zemljište u prometnici, mirna lokacija. Spremno za gradnju.

Zemljište I kategorije.

Cjenovni blok: Ferenci, Crklada, Mekiši -građevinsko.

USPOREDBA 3

ID ZKC: 2048576

Površina: **890 m²**

Prodajna cijena: **48.950 €**

Vrijednost po m²: **55 €/m²**

Zemljište se nalazi u okolini naselja Vižinada, blizina predmetnih čestica.

Infrastruktura se nalazi uz zemljište, mirna lokacija. Spremno za gradnju.

Zemljište I kategorije.

Cjenovni blok: Ferenci, Crklada, Mekiši -građevinsko.


8.1. IZVORI PODATAKA

-<https://nekretnine.mgipu.hr>

8.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Budući da u trenutnom tromjesečju nema evidentiranih kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta u okolici procjenjivanih nekretnina, koristiti će se transakcije starijih datuma, ali će se iste indeksima cijena nekretnina izdanima od strane Državnog zavoda za statistiku, preračunati (međuvremenski izjednačiti) na trenutno tromjesečje.

www.dzs.hr

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾													
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾													
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.													
Users are kindly requested to state the source.													
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEAR OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (ø 2015. = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾					
		Indices (ø 2015 = 100) ²⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0

Budući da indeksi cijena nekretnina za 1. tromjesečje 2025. godine još nisu objavljeni, koristim indekse za 3. tromjesečje 2024. godine (ostalo) – najnoviji objavljeni podatak.

8.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prethodno će se odrediti jedinična tržišna vrijednost građevinskog zemljišta.

Redni broj nekretnine	1	2	3	4	5	6
Lokacija	Vižinada	Vižinada	Vižinada			
Broj čestice	673/1	734/2	735/12			
Katastarska općina	Vižinada	Vižinada	Vižinada			
Vrsta nekretnine	Zemljište	Zemljište	Zemljište			
Namjena	Stambena	Stambena	Stambena			
Površina čestice	6216	1025	890			
Kupoprodajna cijena (€/m ²)	48,00	68,00	55,00			
Datum ugovora	17.02.22	01.02.24	21.11.22			
Izvor	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine			
Međuvremensko izjednačenje	(Tablica DZS indeksi, str. 9.)					
Indeks na dan transakcije (A)	132,32	170,84	146,19			
Indeks na dan vrednovanja (B)	189,95	189,95	189,95			
Korekcionni faktor = (B)/(A)	1,44	1,11	1,30			
Interkvalitativno izjednačenje						
Mjera građevinskog korištenja	(Prilog 11. Pravilnika)					
Koeficijent predmetne nekretnine	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent usporedivih zemljišta	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent za proračunavanje (Kp)	1	1	1			
Kategorija zemljišta	(Prilog 11. Pravilnika, str. 9.)					
Kategorija zemljišta	I	I	I			
Udjel vrijednosti u postocima (%)	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor	1,00	1,00	1,00			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena jedinična cijena	68,91	75,61	71,46			
Prosječna tržišna vrijednost (€/m²)	72 €/m²					
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-3,09	3,61	-0,53			
Kvadrat odstupanja	9,52	13,06	0,28			
Suma	22,87					
Standardno odstupanje	1,59					
Pravilo dva sigma	3,19	2,76	%			
Relativno dstupanje od prosjeka	-4,29	5,02	-0,73			
Ulazi u proračun	DA	DA	DA			
Odabrana poredbena nekretnina	68,91	75,61	71,46			
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-3,09	3,61	-0,53			
Relativno odstupanje od prosjeka	-4,29	5,02	-0,73			
Kvadrat apsolutnih odstupanja	9,52	13,06	0,28			
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			72	€/m²		
Površina predmetnih nekretnina			0	m ²		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			0	€		

9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POJEDINOG ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište; k.č. 223/2 ZGR. k.o. Vižinada

Zemljište spada u I kategoriju sukladno Pravilniku.

Na zemljištu je zatečena zakonita zgrada.

Zemljište je približno pravilnog oblika, približno ravno, pristup vrlo dobar.

U naravi predstavlja okućnicu i zemljište ispod zgrade.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m ²	€/m ²	Koef.	TV (kn) = m ² x €/m ²
330	72	1,00	23.760
Građevinsko zemljište k.č. 223/2 ZGR. k.o. Vižinada			23.760

Građevinsko zemljište; k.č. 595/1 k.o. Vižinada

Zemljište spada u I kategoriju sukladno Pravilniku; zemljište ima neposredan pristup na javnu površinu, povoljnost je oblika i dovoljne površine za gradnju sukladno Prostornom planu uređenja općine Vižinada.

Na zemljištu je zatečena nezakonita pomoćna zgrada i septička jama.

Zemljište je nepravilnog oblika, približno ravno, pristup vrlo dobar.

U naravi predstavlja okućnicu zgrade.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m ²	€/m ²	Koef.	TV (kn) = m ² x €/m ²
1.180	72	1,00	84.960
Građevinsko zemljište k.č. 595/1 k.o. Vižinada			84.960

10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE -troškovna metoda, zakoniti dio

10.1. PRIKLJUČCI I DOPRINOSI

10.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Sl. novine općine Vižinada br. 04/19

OPĆINA VIŽINADA, II ZONA

Namjena građevine: stambena; $55 \text{ kn/m}^3 = 7,30 \text{ €/m}^3$

Tip izgradnje – ugrađena; koeficijent: 0,90

Izračun: $7,30 \text{ m}^3 \times 0,90 = \mathbf{6,57 \text{ €/m}^3}$

Izračun Bruto volumena (BV)

Prethodno je obračunat volumen na bazi neto korisne površine bez uključenih kamenih nosivih zidova.

Za obuhvaćanje nosivih zidova koristi se koeficijent 1,20

Izračun: $287,64 \times 1,20 = \mathbf{345,17 \text{ m}^3}$.

Nekretnina	Bruto volumen (BV) m^3	Cijena (€/m ³)	Ukupno (€)
STAMBENA ZGRADA	345,17	6,57	2.268
Ukupno:			2.268

10.3. KOMUNALNI PRIKLJUČCI

Vrsta troška	komada	Cijena (€/kom)	Ukupno (€)
Elektropriključak	0	232	0
Vodovodni priključak	0	1.500	0
TK priključak	0	500	0
Septička jama	1	3.000	3.000
Ukupno:			3.000

10.4. STAMBENA ZGRADA

Neto korisna površina nekretnine (NKP):					107,87	m²	
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc):					2.353	€/m²	
Nova vrijednost (Nv):	107,87	x	2.353	'=	253.818	€	
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:	2.353	x	1,00	'=	2.353	€/m²	
Građevinska vrijednost (Gv):	107,87		2.353		253.818	€	

Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) određen je prema Biltenu IGH 12/2022.

Za samostojeću obiteljsku kuću tip V A.3, regija Rijeka (najpodudarniji tip objekta sa predmetnim -kamena kuća) utvrđena je cijena građenja u iznosu od 1.811 €/m² neto korisne površine kuće.

Podatak je izdan u IV tromjesečju 2022. godine stoga je istog potrebno međuvremenski izjednačiti na današnji datum.

Indeks cijena nekretnina, IV kvartal 2022. g. iznosio je 146,19 (ostalo), na današnji dan iznosi 189,95. Izračun: $1.811 \times 189,95 / 146,19 = \mathbf{2.353 \text{ €/m}^2 \text{ neto površine kuće.}}$

10.5. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI

Godina procjene:			2025	godine		
Godina izgradnje:			1925	godine		
Godina obnove:			2015	godine		
Prosječna starost zgrade (G):			10	godina		
Održivi vijek korištenja (OVK):			120	godina		Prilog 9.
Preostali vijek korištenja:			110	godina		Prilog 10.
Odabrani faktor korištenja (FK):			3			Fk matrica
Relativna starost (G/OVK):			8,33	%		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	56,00%	x	120	'=	67,2	godina
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK):			52,8	godina		
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK:			0,44	%		
			111.680			
Preostala vrijednost (Eur):			142.138	€		

11. REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ZGRADE

11.1. ZEMLJIŠTE, DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

R.br.	Vrsta troška	Iznos	
1	Građevinsko zemljište	23.760	€
2	Komunalni doprinos	2.268	€
UKUPNO:		26.028	€

11.2. STAMBENA ZGRADA

R.br.	Vrsta troška	Iznos	
1	Stambena zgrada	142.138	€
UKUPNO:		142.138	€

11.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine izdalo je naputak "Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine" na temelju kojeg je očitanjem grafikona (str. 44, Istarska županija, obiteljske kuće u nizu) određen koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti (kpt).

Tv - tržišna vrijednost

Gv - građevinska vrijednost

kpt - koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti

$Tv = Gv \times kpt$

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
Gv (€)	kpt	Tv (€)
142.138	0,96	136.453

12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POMOĆNE ZGRADE

-troškovna metoda, nezakonita zgrada

12.1. PRIKLJUČCI I DOPRINOSI

12.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos se na nezakonite dijelove zgrade ne obračunava budući da isti nije niti plaćen.

Nekretnina	Bruto volumen (BV) m ³	Cijena (€/m ³)	Ukupno (€)
POMOĆNA ZGRADA	0,00	8,76	0
Ukupno:			0

12.3. KOMUNALNI PRIKLJUČCI

Komunalni priključci su obračunati prethodno, te se ne obračunavaju.

Vrsta troška	komada	Cijena (€/kom)	Ukupno (€)
Elektropriključak	0	232	0
Vodovodni priključak	0	0	0
TK priključak	0	0	0
Septička jama	0	0	0
Ukupno:			0

12.4. POMOĆNA ZGRADA

Neto korisna površina nekretnine (NKP):	13,72	m ²	
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc):	2.061	€/m ²	
Nova vrijednost (Nv):	13,72	x	2.061 '= 28.277 €
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:	2.061	x	0,35 '= 721 €/m ²
Građevinska vrijednost (Gv):	13,72		721 9.897 €

Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) određen je prema Biltenu IGH 12/2022.

Prosječna cijena gradnje etalonske građevine (suvremena gradnja) za područje RH utvrđena je u iznosu od 1.586 €/m² neto korisne površine kuće.

Podatak je izdan u IV tromjesečju 2022. godine stoga je istog potrebno međuvremenski izjednačiti na današnji datum.

Indeks cijena nekretnina, IV kvartal 2022. g. iznosio je 146,19 (ostalo), na današnji dan iznosi 189,95. Izračun: $1.586 \times 189,95 / 146,19 = 2.061$ €/m² neto površine kuće.

12.5. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI

Godina procjene:	2025	godine		
Godina izgradnje:	1980	godine		
Godina obnove:	-	godine		
Prosječna starost zgrade (G):	45	godina		
Održivi vijek korištenja (OVK):	70	godina		Prilog 9.
Preostali vijek korištenja:	25	godina		Prilog 10.
Odabrani faktor korištenja (FK):	5			Fk matrica
Relativna starost (G/OVK):	64,29	%		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,00%	x	70	'= 14 godina
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK):	56	godina		
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK:	0,8	%		
	7.918			
Preostala vrijednost (Eur):	1.979	€		

Usvojen je faktor korištenja 5 zbog nezakonitosti dijelova zgrade i moguće kratkoročne uporabivosti (uklanjanje nezakonitih dijelova).

12.6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POMOĆNE ZGRADE

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine izdalo je naputak "Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine" na temelju kojeg je očitanjem grafikona (str. 44, Istarska županija, obiteljske kuće u nizu) određen koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti (kpt).

Tv - tržišna vrijednost

Gv - građevinska vrijednost

kpt - koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti

$$Tv = Gv \times kpt$$

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
Gv (€)	kpt	Tv (€)
1.979	0,96	1.900

13. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GOSPODARSKE ZGRADE -troškovna metoda, ruševina

13.1. PRIKLJUČCI I DOPRINOSI

13.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Izmjerom na mjestu događaja prema gabaritima koje je nekada zauzimala gospodarska zgrada, trenutno ruševina utvrđen je sljedeći obujam:

Izračun: $11,05 \times 6,00 \times (4,47 + 5,47)/2 = 329,51 \text{ m}^3$.

Namjena građevine: gospodarska; $55 \text{ kn/m}^3 = 7,30 \text{ €/m}^3$

Namjena građevine -gospodarska; koeficijent: 0,10

Izračun: $7,30 \text{ m}^3 \times 0,10 = \mathbf{0,73 \text{ €/m}^3}$

Nekretnina	Bruto volumen (BV) m ³	Cijena (€/m ³)	Ukupno (€)
GOSPODARSKA ZGRADA	329,51	0,73	241
Ukupno:			241

13.3. KOMUNALNI PRIKLJUČCI

Zgrada nije priključena na komunalnu infrastrukturu stoga se priključci ne obračunavaju.

Vrsta troška	komada	Cijena (€/kom)	Ukupno (€)
Elektropriključak	0	0	0
Vodovodni priključak	0	0	0
TK priključak	0	0	0
Septička jama	0	0	0
Ukupno:			0

13.4. IZRAČUN IZGRAĐENOSTI GOSPODARSKE ZGRADE

U predmetnoj tablici dat je prikaz udjela pojedinih radova u ukupnim radovima potrebnim za dovršetak zgrade.

Na temelju tablice izračunati će se trenutna izgrađenost sa postotnim udjelima pojedinih izvedenih radova u ukupnim radovima potrebnim za dovršetak zgrade.

1.	KONSTRUKCIJA ZGRADE	ukupno	izvedeno	
1.1.	Temelji i podrum			
1.1.1.	Zemljani radovi i rušenje	2,49	2,49	
1.1.2.	Izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje temelja, podrumskih zidova i svjetlosnih otvora	5,18	2,59	/2
1.1.3.	Hidroizolacija	1,21		
1.1.4.	Termoizolacija	0,12		
1.2.	Zidovi			
1.2.1.	Zidanje nosivih zidova	1,36	0,68	/2
1.2.2.	Izrada oplata, montaža i polaganje armature i betoniranje	6,71		
1.2.3.	Hidroizolacija	1,21		
1.2.4.	Termoizolacija	0,09		
1.2.5.	Skela	0,46	0,23	
1.3.	Stropovi i balkoni			
1.3.1.	Izrada oplata, montaža i polaganje armature i betoniranje ploča i horizontalnih veza	10,51		
1.3.2.	Balkonska ograda	0,66		
1.4.	Krovna konstrukcija			
1.4.1.	Izrada krovne konstrukcije			
1.4.2.	Drvena	1,34		
1.4.3.	Betonska	1,11		
1.4.4.	Zaštita i premazi streha	0,16		
1.5.	Stepenište			
1.5.1.	Izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje stepenica i podesta	0,91		
1.5.2.	Obloge			
1.5.3.	Keramika	0,46		
1.5.4.	Ograda stepeništa	0,55		
	KONSTRUKCIJA ZGRADE -ukupno	34,53	5,99	
2.	ZAVRŠNI RADOVI			
2.1.	Krov			
2.1.1.	Pokrov	1,25		
2.1.2.	Krovna izolacija	0,59		
2.1.3.	Oluci i odvodne cijevi	0,09		
2.2.	Fasada			

2.2.1.	Fasade			
2.2.1.a	Termoizolacija i žbuka	2,73		
2.2.2.	Fasadna skela	0,59		
2.3.	Prozori, vrata i zastakljenja			
2.3.1.	Prozori			
2.3.1.a	Prozorski okviri	0,18		
2.3.1.b	Prozori	2,56		
2.3.1.c	Škure	1,41		
2.3.2.	Vrata			
2.3.2.a	Okviri vrata	0,47		
2.3.2.b	Drvena unutarnja	3,31		
2.3.2.c	Metalna vanjska	0,45		
2.3.3.	Ostakljivanje			
2.3.3.a	Metalni profili	0,40		
2.3.3.b	Ostakljivanje	4,75		
2.3.3.c	Škure	0,55		
2.4.	Pregradne stijene			
2.4.1.	Zidanje pregradnih zidova			
2.4.1.a	Porolit	0,37		
2.5.	Podovi			
2.5.1.	Estrih			
2.5.1.a	Plivajući cementni	2,55		
2.5.2.	Podne obloge			
2.5.2.a	Pločice	0,92		
2.5.2.b	Parket	4,89		
2.5.3.	TI	1,54		
2.5.4.	HI	0,51		
2.6.	Obrada zidova i stropova			
2.6.1.	Žbukanje zidova	3,11		
2.6.2.	Zidne i stropne obloge			
2.6.2.a	Pločice	2,03		
2.6.3.	Ličenje zidova i stropova	1,74		
2.6.4.	Spušteni strop	0,72		
2.7.	Razni završni radovi			
2.7.1.	Čišćenje	0,26		
2.7.2.	Oprema	0,36		
2.7.3.	Nepredviđeni radovi	4,01		
	ZAVRŠNI RADOVI - ukupno	42,34	0,00	
3.	INSTALATERSKI RADOVI			

3.1.	Vodovod i kanalizacija			
3.1.2.	Vodovod			
3.1.3.	Sanitarna oprema	4,95		
3.1.4.	Vodovodna instalacija	2,52		
3.2.	Grijanje i prozračivanje			
3.2.1.	Dimnjaci i prozračivanje			
3.2.2.	Revizijska vratašca	0,31		
3.2.3.	Kapa	0,01		
3.2.4.	Kromirani pokrov i cijevi	0,28		
3.2.5.	Brtvljenje dimnjaka i ventilacijskih cijevi	4,30		
3.2.6.	Prozračivanje	0,83		
3.3.	Centralno grijanje			
3.3.1.	Cjevovodi	0,97		
3.3.2.	Radijatori	0,92		
3.3.3.	Ventili	1,47		
3.3.4.	Pumpe	0,97		
3.4.	Električna instalacija			
3.4.1.	Jaka struja			
3.4.2.	Brojila, razdjelni ormarići	0,89		
3.4.3.	Prekidači, utičnice, rasvjeta	1,67		
3.4.4.	Uvučena instalacija	0,76		
3.4.5.	Slaba struja			
3.4.6.	Kućna govorna naprava	0,32		
3.4.7.	Telefonska i računalna instalacija	1,21		
3.4.8.	Antenska instalacija	0,59		
3.4.9.	Odvod dima i topline	0,16		
	INSTALATERSKI RADOVI -ukupno	23,13	0,00	
	SVEUKUPNI RADOVI	100,00	5,99	

Prethodno provedenim izračunom utvrđena je izgrađenost zgrade u iznosu od 5,99%, odnosno primjenjuje se koeficijent izgrađenosti 0,06.

13.5. GOSPODARSKA ZGRADA -ruševina

Neto korisna površina nekretnine (NKP):	110,50	m ²	
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc):	2.353	€/m ²	
Nova vrijednost (Nv):	110,50	x	2.353 '= 260.007 €
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:	2.353	x	0,06 '= 141 €/m ²
Građevinska vrijednost (Gv):	110,50		141 15.600 €

Podatak o jediničnoj cijeni izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) određen je prema Biltenu IGH 12/2022.

Za samostojeću obiteljsku kuću tip V A.3, regija Rijeka (najpodudarniji tip objekta sa predmetnim -kamena kuća) utvrđena je cijena građenja u iznosu od 1.811 €/m² neto korisne površine kuće.

Podatak je izdan u IV tromjesečju 2022. godine stoga je istog potrebno međuvremenski izjednačiti na današnji datum.

Indeks cijena nekretnina, IV kvartal 2022. g. iznosio je 146,19 (ostalo), na današnji dan iznosi 189,95. Izračun: $1.811 \times 189,95 / 146,19 = 2.353 \text{ €/m}^2 \text{ neto površine kuće.}$

13.6. IZRAČUN UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI

Godina procjene:	2025	godine		
Godina izgradnje:	2025	godine		
Godina obnove:	-	godine		
Prosječna starost zgrade (G):	0	godina		
Održivi vijek korištenja (OVK):	100	godina		Prilog 9.
Preostali vijek korištenja:	100	godina		Prilog 10.
Odabrani faktor korištenja (FK):	5			Fk matrica
Relativna starost (G/OVK):	0	%		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,00%	x	100	'= 20 godina
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK):		80	godina	
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK:		0,8	%	
		12.480		
Preostala vrijednost (Eur):	3.120	€		

13.7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GOSPODARSKE ZGRADE

Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine izdalo je naputak "Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. godine" na temelju kojeg je očitanjem grafikona (str. 44, Istarska županija, obiteljske kuće u nizu) određen koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti (kpt).

Tv - tržišna vrijednost

Gv - građevinska vrijednost

kpt - koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti

$$Tv = Gv \times kpt$$

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
Gv (€)	kpt	Tv (€)
3.120	1,05	3.276

14. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	Prema Uputi o načinu zaokruživanja
St-septička jama	3.000	
St-nezakonito dograđena pomoćna zgrada	1.900	
Sp-građevinsko zemljište	84.960	
St -k.č. 595/1 k.o. Vižinada, ukupno	89.860	89.900
Stp-zemljište, komunalni doprinos	26.028	
St-stambena zgrada	136.453	
St-gospodarska zgrada - ruševina	3.276	
Stp-k.č. 223/2 ZGR. k.o. Vižinada, ukupno	165.756	166.000
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€)		255.900

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina vršen je bez ukalkuliranog poreza na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

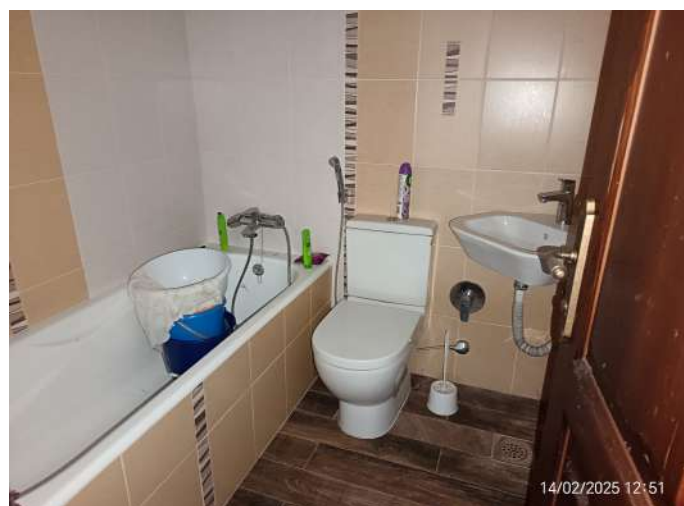
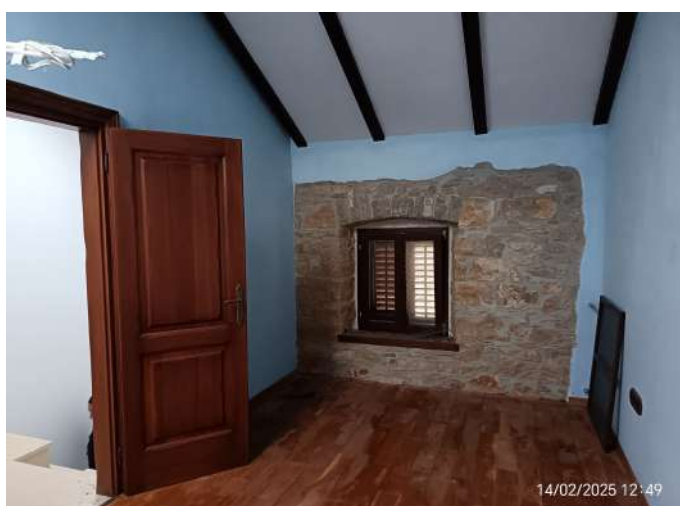
Porez na dodanu vrijednost (PDV) na dan vrednovanja iznosi 25%.

IZJAVA

Sukladno čl. 9. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano.

Vještački elaborat za potrebe stranke izrađen je u 2 primjerka, dok vještak nije dužan čuvati ovu procjenu niti njene priloge.

Motovun, 11. ožujka 2025.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 17.07.2024. 07:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323829, VIŽINADA

Broj ZK uloška: 1581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9279/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 223/2	KUĆA				
2.	595/1	ORANICA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlasnički dio: 1/1	CREATIVE LIFE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92487616420, ULICA AUGUSTA FERRIJA - VIA AUGUSTO FERRI 1, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
6.3	Zaprimljeno 13.05.2024.g. pod brojem Z-9279/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSLOVNI BROJ ST-143/2024-13 10.05.2024	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.07.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VIŽINADA
k.č.br.: *223/2

Stanje na dan: 17.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.07.2024. 07:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIŽINADA (Mbr. 323829)

Posjedovni list: 1621

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/12	BEAKOVIĆ BRUNO, UL. KARLA HUGUESA 14, POREČ (VLASNIK)	
5/12	BEAKOVIĆ MILOVAN, FILIPI 3, FILIPI (VLASNIK)	53371674993
4/12	BEAKOVIĆ BRUNO, FILIPI 3, FILIPI (VLASNIK)	
2/12	DOBRILOVIĆ MAURICIO, DALMATINSKA UL. 56, VRSAR (VLASNIK)	76282445967

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		223/2	FILIPI	330	23		
			KUĆA I DVORIŠTE	330			
		587	DOCI	245	14		
			ORANICA	245			
		588	DOCI	450	17		
			ORANICA	450			
		595/1	FILIPI	1180	23		
			DVORIŠTE	590			
			ORANICA	590			
		1448/8	VRH	9160	16		
			VINOGRAD	6107			
			ORANICA	3053			
		1472/1	BARTINAC	3615	16		
			VINOGRAD	1807			
			ORANICA	1808			
		1475	BARTINAC	2870	16		
			ŠUMA	2870			
Ukupna površina katastarskih čestica				17850			

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