

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

002-998/19  
OPĆINSKI SUD U PAZINU  
PRIMLJENO  
Dne 27-01-2020  
PRIJEMNA PISARNICA

Posl.br: Ovr-998/19

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD PULA-POLA  
STALNA SLUŽBA U PAZINU  
Franjevačke stube 2  
52 000 PAZIN

## PROCJEMBENI ELABORAT

OVRHOVODITELJ I: Stečajna masa ELKAS d.o.o, u stečaju, Pula, Koparska 37

OVRŠENIK: ANTONIO BARBIĆ, Poreč, Nova Vas, Magrini 6

SUDAC: mr.sc. Emanuel Radolović

ELABORAT: Stručni nalaz, procjena tržišne vrijednosti nekretnina

BROJ PREDMETA: 8-I/2020

SVRHA: Ovrha nekretnina

NEKRETNINA: Stambena zgrada, gospodarska zgrada i građevinska zemljišta  
zk.ul.br. 2426 k.o. Nova Vas

DATUM: 18. siječnja 2020.g.

Prema Rješenju Općinskog suda u Pazinu, od 04. listopada 2019. godine izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina stambene zgrade, gospodarske zgrade i građevinskih zemljišta na području Grada Poreča, u naselju Nova Vas, na adresi Magrini 6.

Pregled nekretnine izvršen je na licu mjesta dana 14.11.2019. godine.  
Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl.4. (NN 78/15) utvrđujem:

Dan kakvoće: 18.01.2020.

Dan vrednovanja: 18.01.2020.

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 zk.ul.br. 2426 k.o. Nova Vas u popisnom listu je upisano na k.č.br:

808 oranica površine 1160 m<sup>2</sup>

810/2 oranica površine 1160 m<sup>2</sup>. (AI)

U vlastovnici su upisani suvlasnici (vidi prilog). (BI)

U drugom odjeljku upisan je teret (vidi prilog). (BII)

U teretovnici su zabilježeni tereti (vidi prilog). (CI)  
(Zk.ul.br. 2426 k.o. Nova Vas od 18.07.2019. godine)

Na priloženoj neslužbenoj kopiji izvoda iz katastarskog plana k.o. Nova Vas evidentirane su k.č.br. 808 i 810/2. Stambena zgrada i gospodarska zgrada nisu evidentirane.

(Neslužbena kopija izvoda iz katastarskog plana k.o. Nova Vas od 18.01.2020. godine)

U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 1080 k.o. Nova Vas upisano je na k.č.br:

808 oranica površine 1160 m<sup>2</sup>

810/2 oranica površine 1160 m<sup>2</sup>

(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 1080 k.o. Nova Vas od 18.07.2019. godine)

U priloženom Rješenju o izvedenom stanju izdanom u Poreču dana 10. veljače 2015. godine pod:

KLASA: UP/I-361-05/13-07/1285, URBROJ: 2167/01-10/01-15-9

ozakonjuje se manje zahtjevna zgrada izgrađena na k.č.br. 808 k.o. Nova Vas i gospodarska zgrada izgrađena na k.č.br. 808 i 810/2 k.o. Nova Vas, prema snimci izvedenog stanja br. 06/2014 izrađenoj po "Dom projekt" d.o.o. Poreč.



## 1.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### OPIS LOKACIJE

Nekretnine se nalaze na području Grada Poreča u naselju Nova Vas.

**Pristup na nekretnine sa javne površine posredan – preko k.č.br. 810/3 k.o. Nova Vas.**

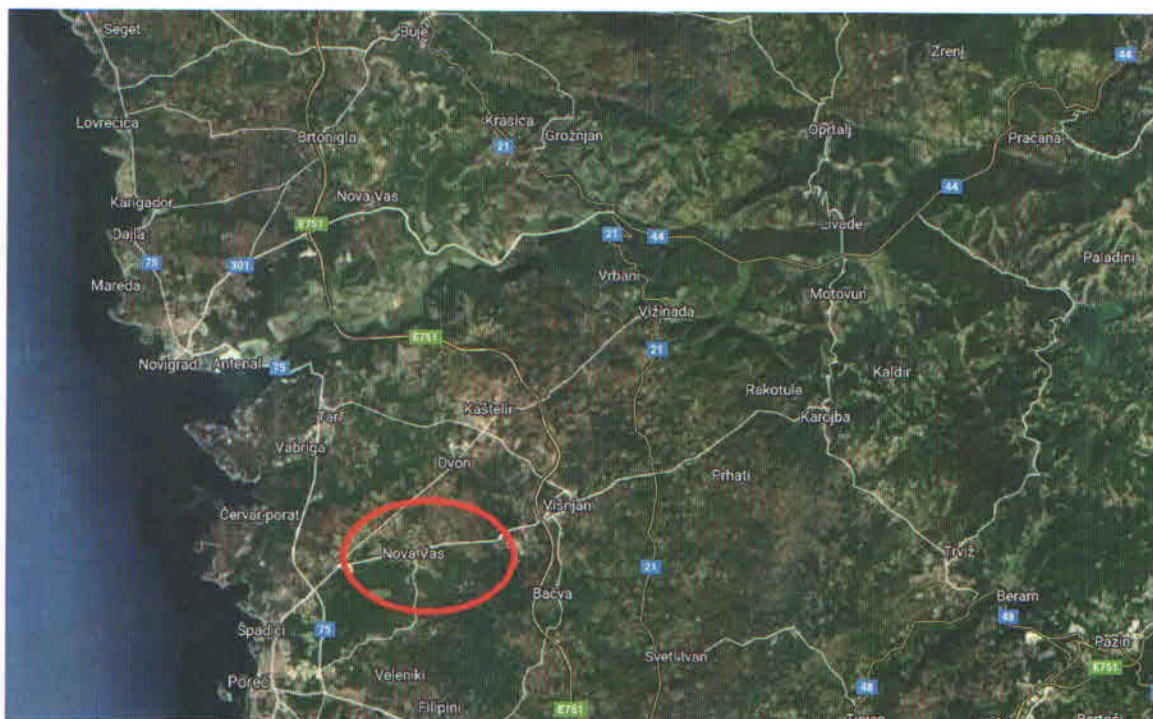
**Katastarska čestica br. 810/3 k.o. Nova Vas je također u suvlasništvu ovršenika.**

**Na predmetnim česticama, na poslužnoj niti na povlasnim nije uknjižen teret prava prolaza.**

Parkiranje moguće na česticama.

Lokacija je udaljena od Grada Poreča cca 9 km.

### KARTOGRAFSKI PRIKAZ



## 2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Snimka izvedenog stanja je dobivena na uvid i priložena u elaboratu.

Usporedbom snimke izvedenog stanja i Rješenja o izvedenom stanju sa stanjem u naravi razvidno je da su usklađeni.

Usporedbom zemljišne knjige i katastra nekretnina sa stanjem u naravi razvidno je da nisu usklađeni jer novonastalo stanje još nije provedeno u zemljišnu knjigu i katstar nekretnina.

## 3. NETO KORISNA POVRŠINA STAMBENE ZGRADE

R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koef.	NKP (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	BV (m <sup>3</sup> )
PRIZEMLJE						
1	Hodnik	6,50	1,00	6,50	2,80	18,20
2	Hodnik	5,42	1,00	5,42	2,80	15,18
3	Hodnik	6,24	1,00	6,24	2,80	17,47
4	Kamin	19,67	1,00	19,67	2,80	55,08
5	Dnevni boravak	13,07	1,00	13,07	2,80	36,60
6	Kuhinja	6,47	1,00	6,47	2,80	18,12
7	Kupaonica	2,96	1,00	2,96	2,80	8,29
8	WC	2,12	1,00	2,12	2,80	5,94
9	Predprostor	0,87	1,00	0,87	2,80	2,44
10	Spremište	6,20	1,00	6,20	2,80	17,36
11	Radna soba	12,92	1,00	12,92	2,80	36,18
12	Soba	12,18	1,00	12,18	2,80	34,10
13	Soba	13,27	1,00	13,27	2,80	37,16
14	Soba	17,32	1,00	17,32	2,80	48,50
15	Terasa natkrivena	20,50	0,50	10,25	1,00	20,50
16	Hodnik i stubište	11,62	1,00	11,62	2,80	32,54
		157,33		147,08		403,62
KAT						
1	Hodnik i stubište	11,62	1,00	11,62	2,60	30,21
2	Hodnik	14,47	1,00	14,47	2,60	37,62
3	Dnevni boravak	33,24	1,00	33,24	2,60	86,42
4	Blagovaonica	13,33	1,00	13,33	2,60	34,66
5	Kuhinja	11,25	1,00	11,25	2,40	27,00
6	Izba	1,57	1,00	1,57	2,60	4,08
7	Terasa nenatkrivena	12,93	0,25	3,23	1,00	12,93
8	Kupaonica	9,36	1,00	9,36	2,60	24,34
9	Soba	12,09	1,00	12,09	2,60	31,43
10	Soba	10,14	1,00	10,14	2,40	24,34
11	Soba	12,67	1,00	12,67	2,60	32,94
12	Kupaonica	2,85	1,00	2,85	2,60	7,41
13	Terasa natkrivena	20,50	0,50	10,25	1,00	20,50
14	Balkon	4,08	0,25	1,02	1,00	4,08
15	Balkon	4,08	0,25	1,02	1,00	4,08
		174,18		148,11		382,05
UKUPNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )		331,51		295,19		785,67

## 3.1. NETO KORISNA POVRŠINA GOSP. ZGRADE

R. br.	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Koef.	NKP (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	BV (m <sup>3</sup> )
PRIZEMLJE						
1	Podrum	33,75	1,00	33,75	3,10	104,63
2	Sanitarni čvor	3,60	1,00	3,60	3,10	11,16
3	Skladište	13,65	1,00	13,65	3,10	42,32
4	Ljetna kuhinja	11,07	1,00	11,07	3,10	34,32
		62,07		62,07		192,42

## 4. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
1	Stambena zgrada	NKP (m <sup>2</sup> )	295,19
		BV (m <sup>3</sup> )	785,67
2	Gospodarska zgrada	NKP (m <sup>2</sup> )	62,07
		BV (m <sup>3</sup> )	192,42
3	Građevinsko zemljište, k.č.br. 808	POV (m <sup>2</sup> )	1.160,00
4	Građevinsko zemljište, k.č.br. 810/2	POV (m <sup>2</sup> )	1.160,00



## 5. TEHNIČKI OPIS -stambena zgrada

LOKACIJA:	Poreč, Nova Vas, Magrini 6
TIP GRAĐEVINE:	Prizemlje i kat
GODINA GRADNJE:	1980-tih godina
INFRASTRUKTURA:	Uređena
PROČELJE:	Hirofa, bunja
KROV:	Drveni grednici
POKROV:	Crijep
LIMARIJA:	Pocinčana
TEMELJI:	Betonski trakasti
HIDROIZOLACIJA:	Ima
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	AB serklaži
STROPNA KONSTRUKCIJA:	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
OBRADA ZIDOVA:	Fina žbuka, bojano, keramika
OBRADA STROPOVA:	Fina žbuka, bojano
PODNA OBLOGA:	Keramika, kamen, laminat, estrih
PROZORI:	Drveni jednostruki, dvostruko staklo
ZAŠTITA PROZORA:	Drvene grilje
VRATA:	Drvena, puna, djel. zastakljena
INSTALACIJE VODE:	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Izvedena s priključkom na javnu mrežu
INSTALACIJA PLINA:	Nema
GRIJANJE:	Lokalno, provedene instalacije centralnog grijanja – nije u funkciji
KLIMATIZACIJA:	Ima
VLAŽNOST:	Nema
DIZALO:	Nema
POMOĆNE PROSTORIJE:	Nema
SPECIFIČNOSTI:	Ugrađeni materijali dobre kvalitete, održavanje dobro. Stambena zgrada se sastoji od dvije stambene jedinice, jedne u prizemlju, druge na katu. Stan u prizemlju je u potpunosti dovršen, dok je na katu potrebno ugraditi podne i zidne obloge (keramiku) i ugraditi unutarnja vrata, te dovršiti sanitarne čvorove.

### 5.1. GOSPODARSKA ZGRADA

Gospodarska zgrada je građena betonskim blokovima. Krovna konstrukcija je ravna AB ploča.

Fasada zgrade je ožbukana, unutarnji zidovi nisu ožbukani.

U zgradu su uvedene osnovne instalacije struje i vode iz stambene zgrade.

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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 sudskih vještaka 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.

### 6.1. 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 14/06, 35/06, 39/06, 78/10, 76/11, 19/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 23/00, 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Standardi za svojstva zgrada – definiranje površina i prostora (HRN ISO 9836-2011)
- Krtalić V. (2007), Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, 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



## 11. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	Prema Pravilniku (NN 105/15) čl. 68.
<b>Sp-stambena zgrada, zemljište, priključci -k.č.br. 808 k.o. Nova Vas</b>	<b>2.144.301</b>	<b>2.144.000</b>
Stp-građevinsko zemljište, priključci, doprinosi -gospodarska zgrada	506.934	507.000
St-gospodarska zgrada	170.682	171.000
<b>Stp-gospodarska zgrada i zemljište ukupno k.č.br. 810/2 k.o. Nova Vas</b>	<b>677.616</b>	<b>678.000</b>
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (kn)		2.822.000
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€)		379.301

Tečaj 1 € = 7,44 kn

## 12. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 1/2 DIJELA NEKRETNINA

Prema zaključku Općinskog suda u Pazinu predmet procjene je 1/2 dijela k.č.br. 808 i 810/2 k.o Nova Vas.

Prethodnim izračunom utvrđeno je da tržišna vrijednost k.č.br. 808 k.o. Nova Vas iznosi: 2.270.000 kn.

Izračun:  $2.270.000 \times 1/2 = 1.135.000$  kn.

**Tržišna vrijednost 1/2 dijela k.č.br. 808 k.o. Nova Vas iznosi 1.135.000 kn.**

Prethodnim izračunom utvrđeno je da tržišna vrijednost k.č.br. 810/2 k.o. Nova Vas iznosi: 678.000 kn.

Izračun:  $678.000 \times 1/2 = 339.000$  kn.

**Tržišna vrijednost 1/2 dijela k.č.br. 810/2 k.o. Nova Vas iznosi 339.000 kn.**

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

Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 4%.

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%.

Motovun, 18. siječnja 2020.





