

OPINIO d.o.o.
52100 Pula, Sergijevaca 25
091/1983338 / velkavrh.jelena@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 22/21
svrha procjene: stečajnog postupka

DVIJE ZGRADE I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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



Adresa nekretnine:
52463 Višnjan, naselje Vrhljani

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.650.000,00 kn

5.05.2021.

Kratak pregled

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

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

2. UVOD

- 2.1. PRIJEDLOG
- 2.2. ZADATAK

3. NALAZ

- 3.1. LOKACIJA NEKRETNINE
- 3.2. IDENTIFIKACIJA
 - 3.2.1. Izvadak iz zemljišnih knjiga
 - 3.2.2. Katastar
 - 3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija
- 3.3. ZATEČENO STANJE
 - 3.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine
 - 3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
 - 3.3.3. Buka i zagađenje
 - 3.3.4. Iskaz površina
 - 3.3.5. Tehnički opis i ostala obilježja nekretnine
 - 3.3.5. Fotodokumentacija
- 3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA
- 5.2. POREDBENA METODA
- 5.3. REKAPITULACIJA IZRAČUNA

6. IZJAVA PROCJENITELJA

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

8. ZAKLJUČAK

9. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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



DNA:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Krajačevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1483/08
Datum: 19. listopada 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 19. listopada 2017.,

riješio je

I JELENA VELKAVRH, diplomirana inženjerka arhitekture, OIB: 41528369659, od oca Igora, rođena 13. rujna 1971. iz Pule, Sergijevaca 25, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 19. listopada 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Velkavrh podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnog sudskog vještaka.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izjedi rješenja.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Jelena Velkavrh, Pula, Sergijevaca 25
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

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

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

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

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

2. 2. ZADATAK

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

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

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

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

Od strane naručitelja dostavljena je sljedeća dokumentacija:

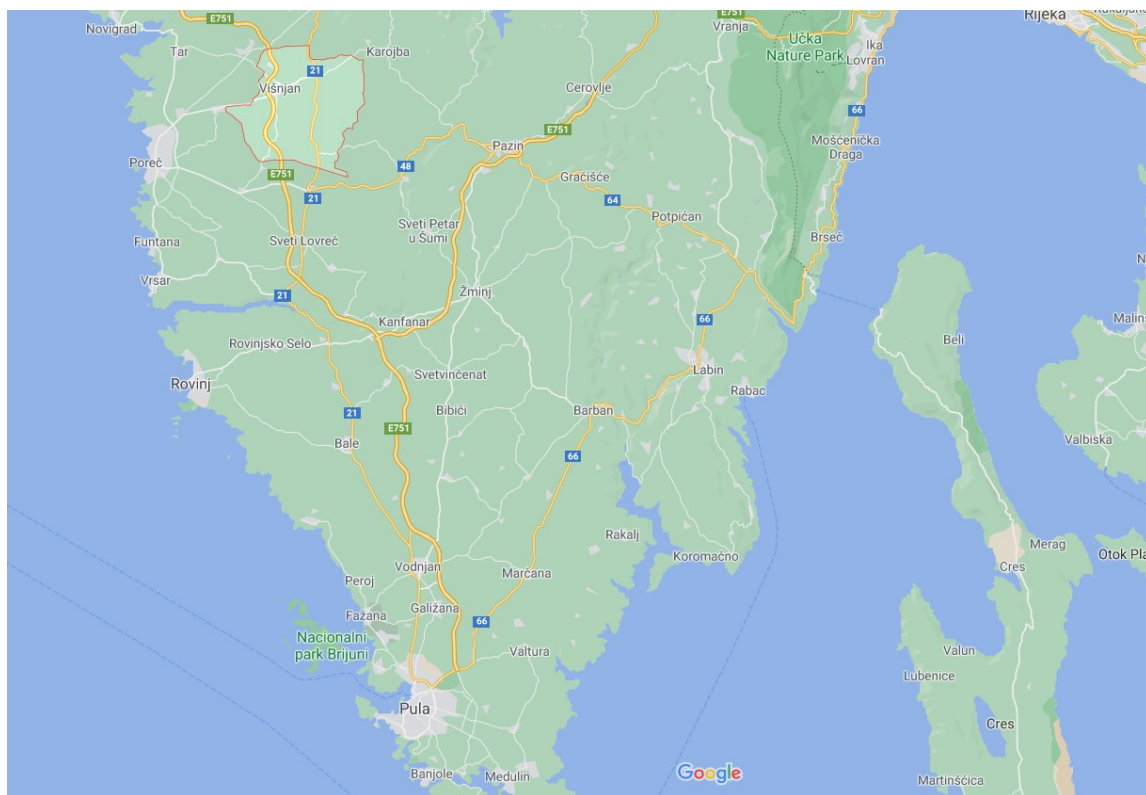
- Rješenja o uvjetima građenja
- Potvrde o prijavi početka radova
- Projektna dokumentacija (dio)

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Makrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Vrhljani, u sastavu Općine Višnjan. Općina Višnjan je smještena na zapadnom dijelu istarskog poluotoka. Ukupna površina Općine iznosi 63,84 km² i prema popisu stanovništva iz 2011.g unutar prostora Općine Višnjan je raspoređeno 2302 stanovnika. Općina Višnjan graniči sa Općinama Vižinada, Karojba, Tinjan i Kaštelir-Labinci te sa Gradom Porečom.

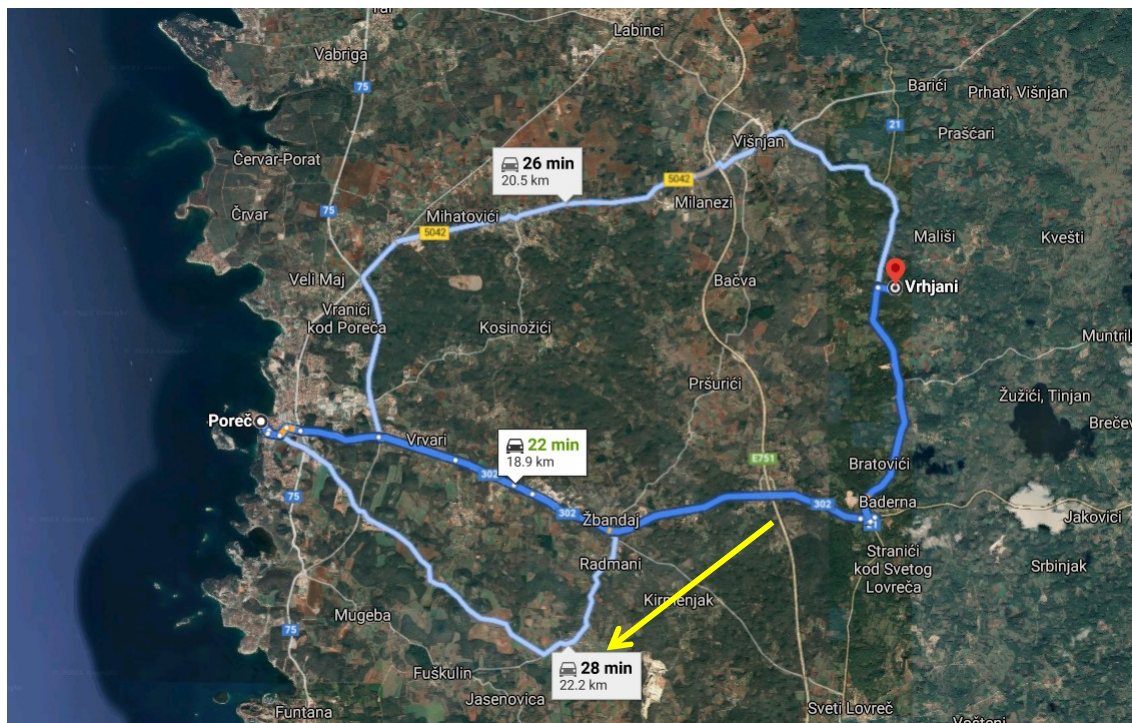


www.google.hr

Mikrolokacija

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

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



www.google.hr

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

ZK izvadak 2056 / k.o. Sveti Ivan

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1571/1	ORANICA			2122	Pripis iz uloška 1074
		UKUPNO:			2122	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)	
1.6	Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-2122/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 10 ST-36/2021-15 08.02.2021	na 1 (1.1)

ZK izvadak 2155 / k.o. Sveti Ivan

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

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

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 20/540 ALU SISTEM D. O. O. U STEČAJU, OIB: 27618687764, RIBARSKA 28A, FUNTANA 52440 POREČ (PARENZO)	

Tereti I zabilježbe vidljivi su iz priloženih ZK izvadaka

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

3.2.2. Katastar**Posjedovni list br. 192 / k.o. Sveti Ivan**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1571/1	VRHLJANI	2122	08		
			ORANICA	2122			

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

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1571/3	REPCI	1088	08		
			PUT	1088			
Ukupna površina katastarskih čestica				1088			

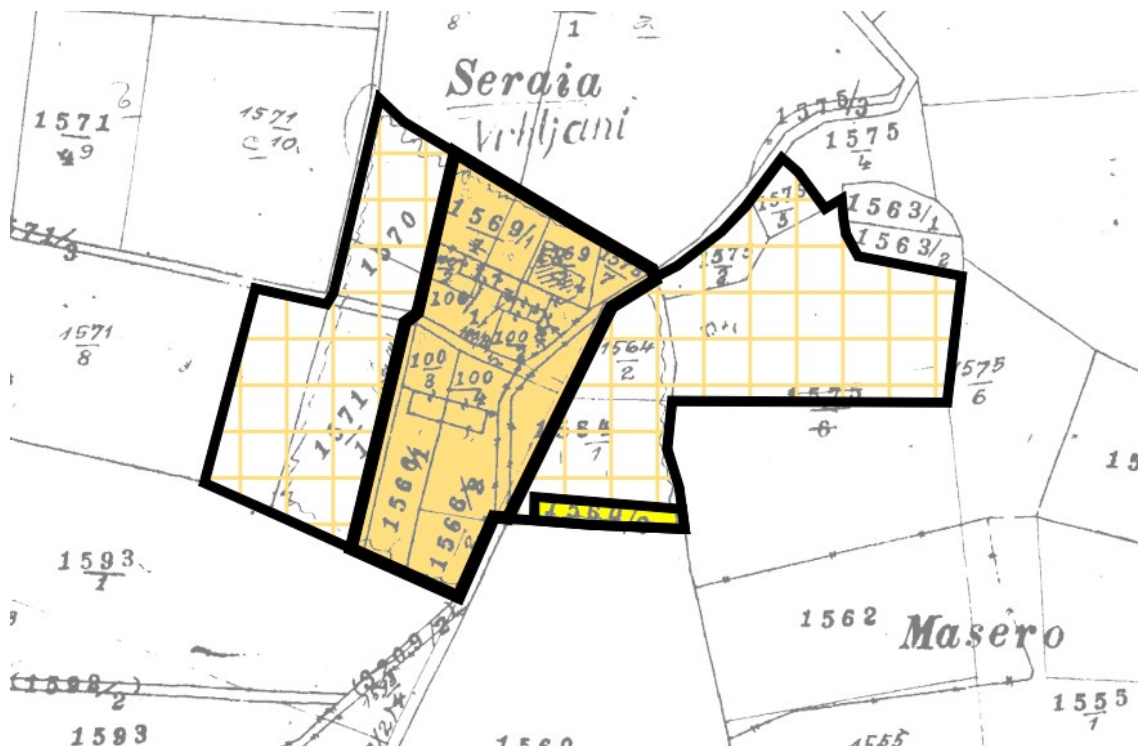
Digitalna kopija katastarskog plana



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

3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija

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



Prema istom planu:

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

3.3. ZATEČENO STANJE

3.3.1. Opis zatečenog stanja

Predmet procjene je katastarska čestica k.č.1571/1 upisane površine 2.122 m² i udio od 20/540 katastarske čestice k.č. 1571/3, obe k.o. Sveti Ivan.

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

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

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

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

Objekt B – radovi na izgradnji istoga nisu započeti.

Katastarska čestica je u naravi asfaltirana prometnica kroz naselje.

3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice i parkiranje:

Pristup osiguran asfaltiranom prometnicom.

Parkiranje će biti organizirano na budućim česticama.

Infrastruktura:

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

3.3.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

3.3.4. Površine objekata i buduće površine čestica**PRIZEMLJE**

<u>PROSTOR</u>	<u>NETTO POVRŠINA</u>
1 - Hodnik 1	P = 6,90 m ²
2 - Kupaona 1	P = 3,43 m ²
3 - Kuhinja, blagovaona, DB	P = 13,56 m ²
4 - Blagovaona, DB	P = 40,30 m ²
5 - Kuhinja	P = 9,61 m ²
6 - Hodnik	P = 1,79 m ²
7 - Stepenice	P = 3,30 m ²
8 - Wc	P = 1,53 m ²
9 - Tuš	P = 1,29 m ²
10 - Sauna	P = 3,98 m ²
11 - Teretana	P = 19,34 m ²
12 - Kupaona 2	P = 8,53 m ²
13 - Spavaća soba	P = 15,72 m ²

PRIZEMLJE UKUPNO KVP – 129,28 m²**KAT**

<u>PROSTOR</u>	<u>NETO POVRŠINA</u>
1 - Hodnik 2	P = 3,98 m ²
2 - Spavaća soba 2	P = 15,05 m ²
3 - Kupaona 2	P = 8,48 m ²
4 - Spavaća soba 3	P = 16,87 m ²
5 - Garderobni ormar	P = 6,24 m ²
6 - Kupaona 3	P = 10,52 m ²
7 - Terasa	P = 3,85 m ²

KAT UKUPNO KVP – 63,07 m²

UKUPNA KVP po objektu	192,35 m²
------------------------------	-----------------------------

UKUPAN BV po objektu	831,92 m²
-----------------------------	-----------------------------

ZEMLJIŠTA	Površina (m²)
k.č. 1571/1 k.o. Sveti Ivan	
planirano - čestica oznake A	629
planirano - čestica oznake B	620
planirano - čestica oznake C	693
planirano - čestica oznake D	160
UKUPNO:	2.102

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

ZEMLJIŠTA	Površina (m²)	udio	Predmetna površina (m²)
k.č. 1571/3 k.o. Sveti Ivan	1.098	20/540	40,67

3.3.5. Tehnički opis

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

OBJEKT C		
Namjena:	Prama projektnoj dokumentaciji poslovno-stambena	
Godina izgradnje:	2014. – 2021.	
Katnost:	P+1	
Konstrukcija:	Temelji:	betonski
	Nosiva k.:	zidana, opeka + ab serklaži
	Međuk. konst.:	armiranobetonska
	Preg. zidovi:	opeka
	Krovna k.:	kosa, drvena, pokrov crijep
Pročelje:	demit, dijelom kamena obloga	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, ovisno i namjeni - keramika	
Obrada podova:	Keramika, kamen, parket	
Obrada stropova:	Ožbukani i obojani, vidljiva krovna konstrukcija - bojana	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	Pvc / „stop sol“ stakla
Instalacije:	Električne:	izvedene
	Telefon:	izvedene
	Vodovod:	izvedene
	Kanalizacija:	Sabirna jama
	Grijanje:	izvedeno
Održavanje i oprema:	novogradnja, objekt u okviru srednjih standarda iste tipologije izgradnje, potrebno izvesti manje završne radove	
Okoliš:	Uređen, izveden vanjski bazen pov. oko 30 m ² , površine oko objekta i bazena popločene, ograđeno zidanim ogradnim zidom	
Energ. certifikat:	-	

3.3.6. Fotodokumentacija

OBJEKT U IZGRADNJI – OZNAKA „A“

