

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

I PROCJENU NEKRETNINA

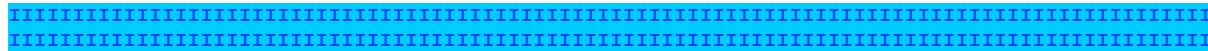
Denis Lakošeljac dipl.ing.građ.

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-919/2016

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52 000 PAZIN

PROCJEMBENI ELABORAT

DUŽNIK: TIM 90 d.d, Osijek, ul. kardinala Alojzija Stepinca 4

SUDAC: Adrijana Labinjan Skok

ELABORAT: Stručni nalaz, procjena tržišne vrijednosti nekretnina

BROJ PREDMETA: 3-III/2024-1

SVRHA: Prodaja nekretnina stečajnog dužnika

NEKRETNINA: Dio stambene zgrade i građevinsko zemljište
-zk.ul.br. 1533, k.o. Poreč

DATUM: 27. lipnja 2024.g.

Tržišna vrijednost
nekretnine:

kn 1.378.060 ili € 182.900



Prema usmenom nalogu naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti dijela stambene zgrade i građevinskog zemljišta na području Grada Poreča, u naselju Poreč, na adresi Eufrazijeva 49.

Pregled nekretnine na mjestu događaja izvršen je dana 06.03.2024. godine.

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

Dan kakvoće: 08.03.2024.

Dan vrednovanja: 08.03.2024.

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.

Prema nalogu naručitelja predmet procjene je dio stambene zgrade izgrađen na k.č. 169 k.o. Poreč sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

Tri stana koji se nalaze u zgradi upisani su u knjigu položenih ugovora i u vlasništvu su fizičkih osoba. Dva spremišta u prizemlju u posjedu su fizičkih osoba tih stanova.

Predmetni stanovi i spremišta nisu predmet procjene.

1. IDENTIFIKACIJA

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvatka iz zemljišne knjige br. 1533 k.o. Poreč u popisnom listu je upisano na k.č:

169 kuća-veza poduložak broj 490, 692 i 1088 knjige položenih ugovora, površine 113 m²

Ukupna površina kat. čestice iznosi 113 m². (AI)

U vlastovnici kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

1. TIM 90 PODUZEĆE ZA INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU SA P.O.
Poreč u 1/1 dijela

U drugom odjeljku su upisane zabilježbe (vidi prilog) (AII).

U teretovnici su zabilježeni tereti (vidi prilog) (CI).
(Zk.ul.br. 1533 k.o. Poreč od 05.03.2024. godine)

Na priloženom neslužbenom izvodu iz katastarskog plana k.o. Poreč evidentirana je na k.č. 169 zgrada.

(Izvod iz katastarskog plana k.o. Poreč, od 06.03.2024.g.)

U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 1852 k.o. Poreč upisani su posjednici:

(vidi prilog)

koji posjeduju k.č:

169 kuća površine 113 m²

Ukupna površina kat. čestice iznosi 113 m².

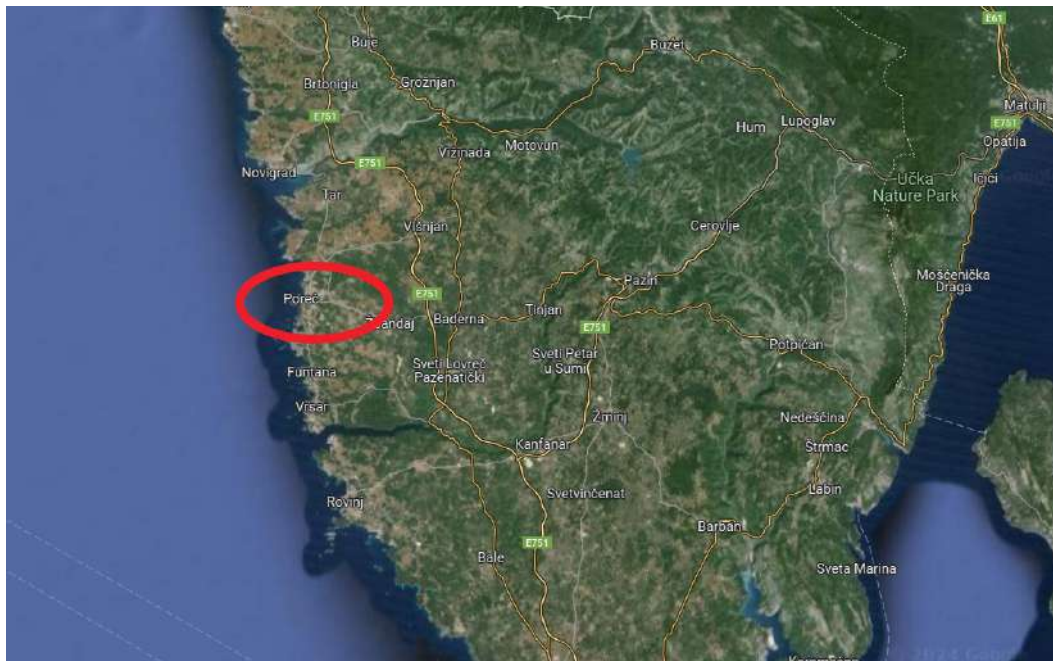
(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 1852 k.o. Poreč od 06.03.2024. godine)

1.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Nekretnina se nalazi na području Grada Poreča u naselju Poreč na adresi Eufrazijeva 49. Pristup na nekretninu sa javne površine neposredan – sa gradske ulice, pješke. Parkiranje moguće na javnoj površini u naselju. Pristup dobar.

KARTOGRAFSKI PRIKAZ



izvor: <https://www.google.com/maps/>

2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

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

Unutar stambene zgrade nalaze se tri stana koji su upisani u knjigu položenih ugovora.

Stambena zgrada nije etažirana.

Stanovi i dva spremišta u prizemlju nisu predmet procjene.

3. NETO KORISNA POVRŠINA STAMBENE ZGRADE

R. br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koef.	NKP (m ²)	Visina (m)	BV (m ³)
PRIZEMLJE						
1	Spremište (ulaz ulica)	15,91	1,00	15,91	2,81	44,71
		15,91		15,91		44,71
1	Spremište (hodnik desno)	16,81	1,00	16,81	2,70	45,39
		16,81		16,81		45,39
KAT I						
1	Terasa nenatkrivena	2,09	0,25	0,52	1,00	2,09
		2,09		0,52		2,09
KAT II STAN						
1	Hodnik	1,61	1,00	1,61	2,40	3,86
2	Kupaonica	3,08	1,00	3,08	2,40	7,39
3	Boravak	10,96	1,00	10,96	2,40	26,30
4	Izba	1,06	1,00	1,06	2,40	2,54
5	Kuhinja	6,24	1,00	6,24	2,40	14,98
6	Soba	12,37	1,00	12,37	2,40	29,69
		35,32		35,32		84,77
POTKROVLJE						
1	Tavanski prostor	1,38	1,00	1,38	2,75	3,80
2	Tavanski prostor	40,48	1,00	40,48	2,75	111,32
3	Tavanski prostor	9,73	1,00	9,73	2,75	26,76
4	Tavanski prostor	28,80	1,00	28,80	2,75	79,20
5	Tavanski prostor	2,79	1,00	2,79	2,75	7,67
6	Tavanski prostor	5,41	1,00	5,41	2,75	14,88
		88,59		88,59		243,62
UKUPNA POVRŠINA (m²)		158,72		157,15		420,57

4. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
1	Stambena zgrada	NKP (m ²)	157,15
		BV (m ³)	420,57
2	Građevinsko zemljište	POV (m ²)	113

5. TEHNIČKI OPIS -stambena zgrada

LOKACIJA:	Poreč, Eufrazijeva 49
TIP GRAĐEVINE:	Prizemlje, dva kata 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:	Nema
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Kameni zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA:	Drveni grednici
PREGRADNI ZIDOVI:	Pleter
OBRADA ZIDOVA:	Fina žbuka, dotrajala, keramika
OBRADA STROPOVA:	Drveni grednici bojani lesomit
PODNA OBLOGA:	Beton
PROZORI:	Drveni jednostruki, jednostruko staklo
ZAŠTITA PROZORA:	Drvene grilje
VRATA:	Drvena puna
INSTALACIJE VODE:	Nema
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Nema
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Nema
INSTALACIJA PLINA:	Nema
GRIJANJE:	Nema
KLIMATIZACIJA:	Nema
VLAŽNOST:	Ima
DIZALO:	Nije ugrađeno
POMOĆNE PROSTORIJE:	Nema
SPECIFIČNOSTI:	Ugrađeni materijali dobre kvalitete, održavanje loše. Stambena građevina je stara istarska zgrada građena kamenom. Međukatne i krovna konstrukcija su od drvenih grednika. U prizemlju zgrade se nalaze spremišta.

Stambena zgrada se nalazi u staroj jezgri grada Poreča u blizini trga Marafor, lokacija vrlo dobra. Pristup zgradi moguć pješice. U zgradu se ulazi kroz voltu ispod susjedne zgrade. Pristup građevinskim strojevima i alatima otežan.

U prizemlju zgrade nalaze se četiri spremišta svaki sa svojim zasebnim ulazom. Dva su spremišta adaptirana i preuređena u stambene prostorije od strane stanara zgrade. Preuređena spremišta nisu uzeta u obzir pri procjeni. Preostala tri spremišta nisu uređena, nisu održavana te su u derutnom stanju. U jedno od spremišta propušta voda sa I kata.

Komunalni priključci (struja, voda, telefon) su isključeni. Krovna konstrukcija prokišnjava.

Stečajni dužnik vlasnik je svih spremišta u prizemlju (cijelog prizemlja), jednog stana na II katu i potkrovlja.

Za privođenje namjeni stanovanja potrebno je sve prostorije adaptirati, urediti, uvesti komunalne priključke.

6. PROCJENA TRŽIŠNE 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 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.

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 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

6.2. 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 dijela stambene zgrade 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.

Obzirom na sve prethodno navedeno, a u skladu sa odredbama Zakona i Pravilnika odabire se poredbena metoda procjene za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine sa podacima i koeficijentima koji su uobičajeni na lokalnom tržištu i temelje se na iskustvu vještaka.

7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DIJELA STAMBENE ZGRADE

Stambena zgrada se nalazi u staroj jezgri grada Poreča.
Cjenovni blok: Poreč- pješačka zona.
Stambena zgrada nema okućnicu.

Prethodno je obrazložen odabir poredbene metode za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.

Na temelju poredbene metode odabiru se iz baze podataka eNekretnine koju izdaje Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, tri nekretnine sličnih obilježja prodane u neposrednoj blizini u protekle četiri godine sukladno Pravilniku.

POREDBENE NEKRETNINE

USPOREDBA 1

Poreč, prodana stambena zgrada

ID ZKC: 1609680

Površina: **160 m²**

Prodajna cijena: **130.000 €**

Vrijednost po m2: **812 €/m²**

Stambena zgrada se nalazi u naselju Poreč, stara jezgra, blizina centra i predmetne nekretnine. Stambena zgrada je stara istarska, potrebna adaptacija.

USPOREDBA 2

Poreč, prodana stambena zgrada

ID ZKC: 1424439

Površina: **78 m²**

Prodajna cijena: **78.000 €**

Vrijednost po m2: **1.000 €/m²**

Stambena zgrada se nalazi u naselju Poreč, stara jezgra, blizina centra i predmetne nekretnine. Stambena zgrada je stara istarska, potrebna adaptacija.

USPOREDBA 3

Poreč, prodana stambena zgrada

ID ZKC: 1994277

Površina: **96 m²**

Prodajna cijena: **120.000 €**

Vrijednost po m2: **1.250 €/m²**

Stambena zgrada se nalazi u naselju Poreč, stara jezgra, blizina centra i predmetne nekretnine. Stambena zgrada je stara istarska, potrebna adaptacija.

7.1. IZVORI PODATAKA

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

7.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Budući da u trenutnom tromjesečju nema evidentiranih kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta u okolici procjenjivane nekretnine, 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

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
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

Budući da indeksi cijena nekretnina za 1. tromjesečje 2024. godine još nisu objavljeni, koristim indekse za 3. tromjesečje 2024. godine.

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta preko indeksa cijena nekretnina DZS-a (Jadran).

R.br. transakcije	Lokacija	Površina kat.čest.	Kupoprodajna cijena E/m2	Datum sklapanja Ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	Poreč	160	812	11.11.21	142,51	168,50	1,18	960
2	Poreč	78	1000	18.01.21	132,8	168,50	1,27	1.269
3	Poreč	96	1250	02.02.23	166,65	168,50	1,01	1.264

7.3. IZRAČUN POMOĆU KOEFICIJENATA ZA PRERAČUNAVANJE

7.3.1. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE PREDMETNIH NEKRETNINA

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		130000	78000	120000
Neto korisna površina	157,15	160	78	96
Cijena po m2		960	1.269	1.264
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		Kupnja	Kupnja	Kupnja
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		130000	78000	120000
Prilagođena prodajna cijena po m2		960	1.269	1.264
Izgrađenost	dotrajalo	Slično	Slično	slično
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		960	1.269	1.264
STATISTIKA				
Prosječna jedinična vrijednost:	1.164			
Odstupanje od prosjeka:		-204,18	104,56	99,61
Kvadrat odstupanja:		41.687,79	10.933,30	9.922,85
Suma:	62543,94			
Standardno odstupanje:	144,39			
Pravilo dva sigma (+/-):	288,78	24,80%		
Odstupanja od prosjeka:		-17,54%	8,98%	8,56%
Odstupanja od dva-sigma:		Ne	Ne	Ne
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST				
Indikator vrijednosti po m2	8.770 kn	(HNB) 1€=7,53450		1.164 €
Ukupna tržišna vrijednost	1.378.206 kn		182.922 €	

8. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	Prema Pravilniku (NN 105/15) čl. 68.
St-dio stambene građevine i građevinsko zemljište	182.922	182.900
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)		1.378.060
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)		182.900

Tečaj 1 € = 7,53450 kn

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, 27. lipnja 2024.



