

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO**

**I PROCJENU NEKRETNINA**

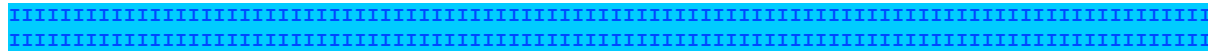
**Denis Lakošelj** dipl.ing.građ.

**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: 4-III/2024

SVRHA: Prodaja nekretnina stečajnog dužnika

NEKRETNINA: **Građevinsko zemljište**  
**-zk.ul.br. 5262, k.o. Poreč**  
**-zk.ul.br. 5264, k.o. Poreč**  
**-zk.ul.br. 5265, k.o. Poreč**

DATUM: 13. ožujka 2024.g.

Tržišna vrijednost nekretnine

-k.č. 4027/3 k.o. Poreč:	kn	235.076 ili €	<b>31.200</b>
--------------------------	----	---------------	---------------

Tržišna vrijednost nekretnine

-k.č. 4027/5 k.o. Poreč:	kn	85.893 ili €	<b>11.400</b>
--------------------------	----	--------------	---------------

Tržišna vrijednost nekretnine

-k.č. 4027/12 k.o. Poreč:	kn	332.271 ili €	<b>44.100</b>
---------------------------	----	---------------	---------------



Prema pismenom nalogu naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na području Grada Poreča, u naselju Poreč, poslovna zona "Čimižin", na adresi M. Vlašića BB.

Pregled nekretnina na mjestu događaja izvršen je dana 07.03.2024. godine.

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

Dan kakvoće: 13.03.2024.

Dan vrednovanja: 13.03.2024.

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.

## 1. IDENTIFIKACIJA

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige br. 5262 k.o. Poreč u popisnom listu je upisano na k.č:

4027/3 dio poslovne zgrade i gospodarsko dvorište površine 851 m<sup>2</sup>

Ukupna površina kat. čestice iznosi 851 m<sup>2</sup>. (AI)

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

U vlastovnici kao suvlasnik predmetne nekretnine upisan je:

**1. TIM 90 PODUZEĆE SA P.O. Poreč u 509/851 dijela**

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

U teretovnici su zabilježeni tereti (vidi prilog) (CI).

(Zk.ul.br. 5262 k.o. Poreč od 05.03.2024. godine)

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige br. 5264 k.o. Poreč u popisnom listu je upisano na k.č:

4027/5 dio poslovne zgrade i gospodarsko dvorište površine 393 m<sup>2</sup>

Ukupna površina kat. čestice iznosi 393 m<sup>2</sup>. (AI)

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

U vlastovnici kao suvlasnik predmetne nekretnine upisan je:

**1. TIM 90 d.d. Poreč u 187/393 dijela**

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

U teretovnici su zabilježeni tereti (vidi prilog) (CI).

(Zk.ul.br. 5264 k.o. Poreč od 05.03.2024. godine)

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige br. 5265 k.o. Poreč u popisnom listu je upisano na k.č:  
4027/12 dio poslovne zgrade i gospodarsko dvorište površine 1893 m<sup>2</sup>  
Ukupna površina kat. čestice iznosi 1893 m<sup>2</sup>. (AI)

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

U vlastovnici kao suvlasnik predmetne nekretnine upisan je:

**1. TIM 90 d.d. Poreč u 721/1893 dijela**

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

U teretovnici su zabilježeni tereti (vidi prilog) (CI).

(Zk.ul.br. 5265 k.o. Poreč od 05.03.2024. godine)

Na priloženom neslužbenom izvodu iz katastarskog plana k.o. Poreč evidentirane su k.č. 4027/3, 4027/5 i 4027/12.

Na kat. česticama 4027/3 i 4027/5 evidentirane su zgrade.

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

U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 5287 k.o. Poreč upisani su suvlasnici:

(vidi prilog)

koji posjeduju k.č:

4027/3 poslovna zgrada -dio i gospodarsko dvorište površine 851 m<sup>2</sup>

Ukupna površina kat. čestice iznosi 851 m<sup>2</sup>.

(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 5287 k.o. Poreč od 06.03.2024. godine)

U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 5289 k.o. Poreč upisani su suvlasnici:

(vidi prilog)

koji posjeduju k.č:

4027/5 poslovna zgrada -dio i gospodarsko dvorište površine 393 m<sup>2</sup>

Ukupna površina kat. čestice iznosi 393 m<sup>2</sup>.

(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 5289 k.o. Poreč od 06.03.2024. godine)

U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 5290 k.o. Poreč upisani su suvlasnici:

(vidi prilog)

koji posjeduju k.č:

4027/12 poslovna zgrada -dio i gospodarsko dvorište površine 1893 m<sup>2</sup>

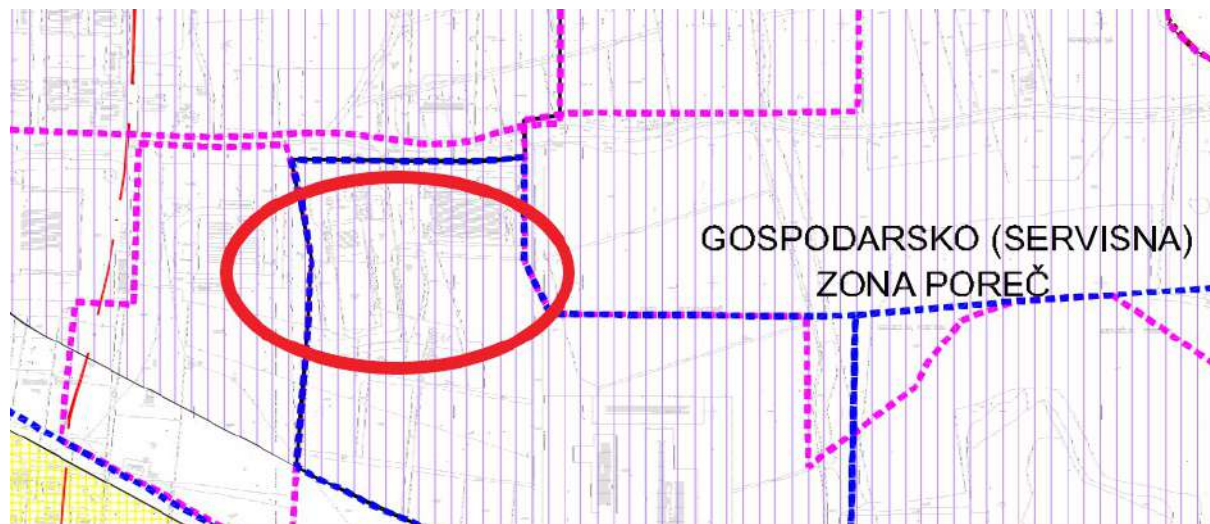
Ukupna površina kat. čestice iznosi 1893 m<sup>2</sup>.

(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 5290 k.o. Poreč od 06.03.2024. godine)

U priloženoj kopiji katastarskog plana izrađenoj po Vidmar Tomislavu, mag.ing.geod. Od 04. svibnja 2023. godine označeni su šrafiranom plavom bojom dijelovi čestica koji su u posjedu stečajnog dužnika.

## 2. PROSTORNOPLANSKI STATUS NEKRETNINE

Uvidom u grafički dio Prostornog plana uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik br. br. [14/02. 8/06. 7/10. ja 8/10.](#) - pročišćeni tekst) razvidno je da se predmetne katastarske čestice nalaze unutar granica građevinskog područja naselja Poreč -proizvodna namjena. <https://www.porec.hr/prva.aspx?stranica=3067&pid=5>



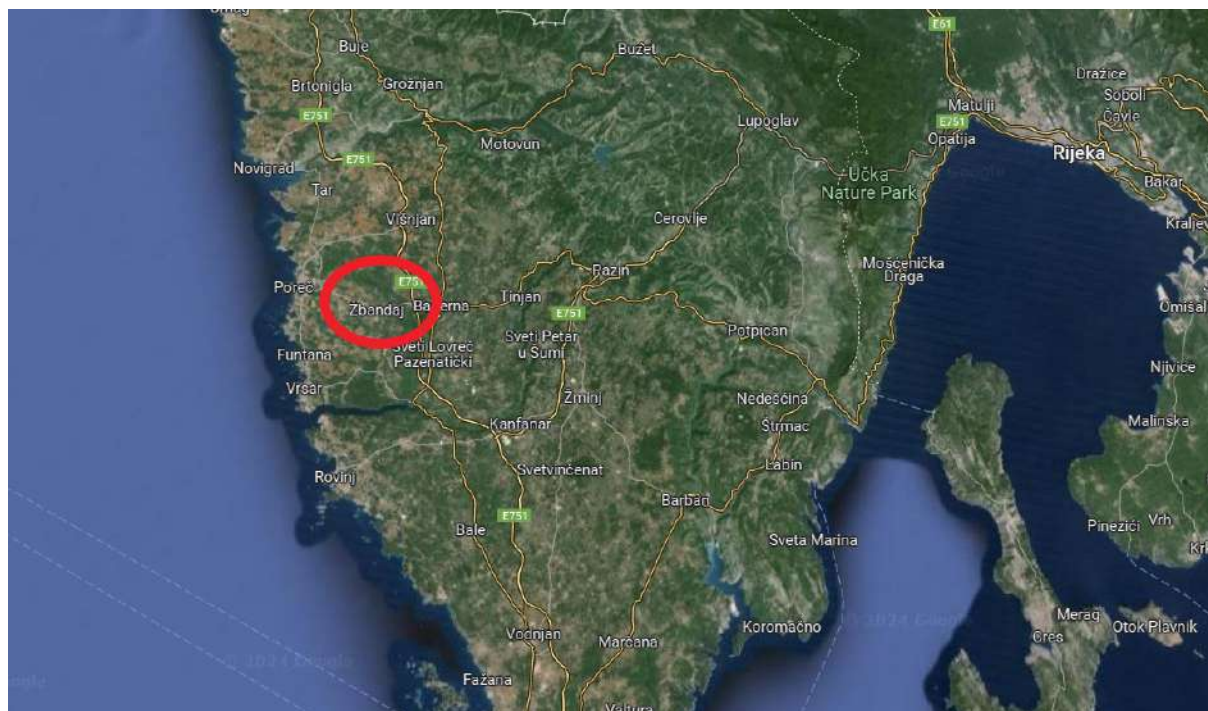
LEGENDA:	
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	
	NASELJE
	TURISTIČKA NAMJENA
	STAMBENO-TURISTIČKA NAMJENA
	PROIZVODNA NAMJENA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

### 3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

#### OPIS LOKACIJE

Nekretnine se nalaze na području Grada Poreča u naselju Čimižin na adresi M. Vlašića BB. Pristup na nekretnine sa javne površine neposredan - asfaltirane prometnice. Parkiranje moguće na česticama. Pristup vrlo dobar.

#### KARTOGRAFSKI PRIKAZ



### 4. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

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

### 5. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
1	Građevinsko zemljište, 4207/3	POV (m <sup>2</sup> )	851
2	Građevinsko zemljište, 4207/5	POV (m <sup>2</sup> )	393
3	Građevinsko zemljište, 4207/12	POV (m <sup>2</sup> )	1.893
4	<b>Građevinsko zemljište, ukupno</b>	<b>POV (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.137</b>

## 6. 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 građevinskih 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 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, DGIZ, 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 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.

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

## 7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Građevinska zemljišta se nalaze u poslovnoj zoni "Čimižin" na rubnom dijelu grada Poreča. Nepravilnog su izduženog oblika, nepovoljne za gradnju zbog oblika i male površine. U naravi su okućnica gospodarskih zgrada.  
Cjenovni blok: Poreč- gospodarsko.

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 i graditeljstva, tri nekretnine sličnih obilježja prodane u neposrednoj blizini u protekle četiri godine sukladno Pravilniku.

### POREDBENE NEKRETNINE

#### USPOREDBA 1

Poreč, prodano građevinsko zemljište

ID ZKC: 1779146

Površina: **1.435 m<sup>2</sup>**

Prodajna cijena: **110.500 €**

Vrijednost po m<sup>2</sup>: **77 €/m<sup>2</sup>**

Zemljište se nalazi u naselju poslovnoj zoni Čimižin.

Infrastruktura se nalazi uz česticu. Zemljište I kategorije spremno za gradnju.

Cjenovni blok: Poreč- gospodarsko.

#### USPOREDBA 2

Poreč, prodano građevinsko zemljište

ID ZKC: 1664456

Površina: **2.895 m<sup>2</sup>**

Prodajna cijena: **115.800 €**

Vrijednost po m<sup>2</sup>: **40 €/m<sup>2</sup>**

Zemljište se nalazi u naselju poslovnoj zoni Čimižin.

Infrastruktura se nalazi uz česticu. Zemljište I kategorije spremno za gradnju.

Cjenovni blok: Poreč- gospodarsko.

#### USPOREDBA 3

Poreč, prodano građevinsko zemljište

ID ZKC: 1513918

Površina: **4.261 m<sup>2</sup>**

Prodajna cijena: **213.100 €**

Vrijednost po m<sup>2</sup>: **50 €/m<sup>2</sup>**

Zemljište se nalazi u naselju poslovnoj zoni Čimižin.

Infrastruktura se nalazi uz česticu. Zemljište I kategorije spremno za gradnju.

Cjenovni blok: Poreč- gospodarsko.

### 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 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](http://www.dzs.hr)

13.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

Godina Year		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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 (Jadran) još nisu objavljeni, koristim indekse za 3. tromjesečje 2024. godine.

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

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	1435	77	24.08.23	168,60	168,50	1,00	77
2	Poreč	2895	40	24.03.21	132,80	168,50	1,27	51
3	Poreč	4261	50	11.11.22	150,87	168,50	1,12	56

## 7.3. IZRAČUN POMOĆU KOEFICIJENATA ZA PRERAČUNAVANJE

## 7.3.1. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE PREDMETNIH NEKRETNINA

Prethodno će se odrediti jedinična tržišna vrijednost za jedan m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta te će se naknadno izračunati tržišna vrijednost pojedinog građevinskog zemljišta.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Prodajna cijena		110500	115800	213400
Neto korisna površina	1	1.435	2.895	4.261
Cijena po m2		77	51	56
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<i>Vrsta transakcije</i>		Kupnja	Kupnja	Kupnja
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		110500	115800	213400
Prilagođena prodajna cijena po m2		77	51	56
<i>Kategorija zemljišta</i>	I (prva)	I	I	I
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		77	51	56
<b>STATISTIKA</b>				
Prosječna jedinična vrijednost:	61			
Odstupanje od prosjeka:		15,77	-10,43	-5,34
Kvadrat odstupanja:		248,72	108,79	28,52
Suma:	386,04			
Standardno odstupanje:	11,34			
Pravilo dva sigma (+/-):	22,69	37,08%		
Odstupanja od prosjeka:		25,78%	-17,05%	-8,73%
Odstupanja od dva-sigma:		Ne	Ne	Ne
<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>				
<b>Indikator vrijednosti po m2</b>	460 kn	(HNB) 1€=7,53450		<b>61 €</b>

## 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POJEDINOG ZEMLJIŠTA

**Građevinsko zemljište; k.č.br. 4027/3 k.o. Poreč**

Predmetno građevinsko zemljište spada u I kategoriju zemljišta sukladno Pravilniku.

Na zemljištu je izgrađena zakonita zgrada stoga isto spada u I kategoriju.

Infrastruktura se nalazi u čestici.

Kat. čestica je u naravi pristupna prometnica i okućnica zgrade.

Prema izvatku iz zemljišne knjige br. 5262 k.o. Poreč stečajni dužnik je suvlasnik nekretnine u 509/851 dijela, odnosno 509 m<sup>2</sup>, stoga će se navedena površina koristiti u daljnjem izračunu.

Izračun:  $851 \text{ m}^2 \times 509/851 = 509 \text{ m}^2$ .

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Koef.	TV (€) = m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>
509	61	1,00	31.142
<b>Građevinsko zemljište k.č.br. 4027/3 ukupno</b>			<b>31.142</b>

**Građevinsko zemljište; k.č.br. 4027/5 k.o. Poreč**

Predmetno građevinsko zemljište spada u I kategoriju zemljišta sukladno Pravilniku.

Na zemljištu je izgrađena zakonita zgrada stoga isto spada u I kategoriju.

Infrastruktura se nalazi u čestici.

Kat. čestica je u naravi pristupna prometnica i okućnica zgrade.

Prema izvatku iz zemljišne knjige br. 5264 k.o. Poreč stečajni dužnik je suvlasnik nekretnine u 187/393 dijela, odnosno 187 m<sup>2</sup>, stoga će se navedena površina koristiti u daljnjem izračunu.

Izračun:  $393 \text{ m}^2 \times 187/393 = 187 \text{ m}^2$ .

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Koef.	TV (€) = m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>
187	61	1,00	11.441
<b>Građevinsko zemljište k.č.br. 4027/5 ukupno</b>			<b>11.441</b>

**Građevinsko zemljište; k.č.br. 4027/12 k.o. Poreč**

Predmetno građevinsko zemljište spada u I kategoriju zemljišta sukladno Pravilniku.

Na zemljištu je izgrađena zakonita zgrada stoga isto spada u I kategoriju.

Infrastruktura se nalazi u čestici.

Kat. čestica je u naravi pristupna prometnica i okućnica zgrade.

Prema izvatku iz zemljišne knjige br. 5265 k.o. Poreč stečajni dužnik je suvlasnik nekretnine u 721/1893 dijela, odnosno 721 m<sup>2</sup>, stoga će se navedena površina koristiti u daljnjem izračunu.

Izračun:  $1893 \text{ m}^2 \times 721/1893 = 721 \text{ m}^2$ .

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Koef.	TV (€) = m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>
721	61	1,00	44.113
<b>Građevinsko zemljište k.č.br. 4027/12 ukupno</b>			<b>44.113</b>

## 9. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	Prema Pravilniku (NN 105/15) čl. 68.
Sp-građevinsko zemljište 4027/3 k.o. Poreč	31.142	31.200
Sp-građevinsko zemljište 4027/5 k.o. Poreč	11.441	11.400
Sp-građevinsko zemljište 4027/12 k.o. Poreč	44.113	44.100
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (kn)		653.241
<b>SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€)</b>		<b>86.700</b>

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, 13. ožujka 2024.

