

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

I PROCJENU NEKRETNINA

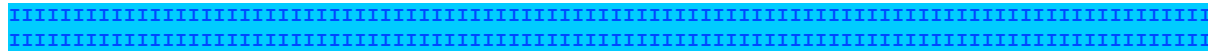
Denis Lakošeljac dipl.ing.građ.

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

SVRHA: Prodaja nekretnina stečajnog dužnika

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

DATUM: 12. ožujka 2024.g.

Tržišna vrijednost
nekretnine:

kn 1.650.809 ili € 219.100



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.

Predmetni stanovi nisu predmet procjene.

1. IDENTIFIKACIJA

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvotka 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.

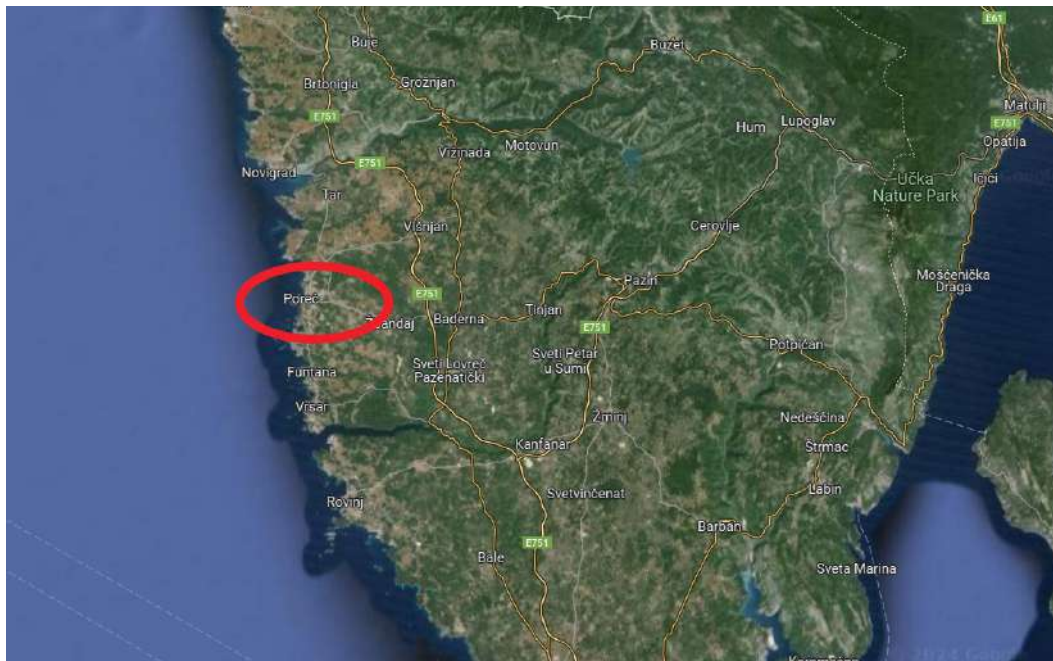
(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 1852 k.o. Poreč od 06.03.2024. godine)

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 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 | Hodnik/kuhinja | 3,63 | 1,00 | 3,63 | 2,81 | 10,20 |
| 2 | Boravak/soba | 11,15 | 1,00 | 11,15 | 2,81 | 31,33 |
| 3 | Kupaonica | 2,44 | 1,00 | 2,44 | 2,81 | 6,86 |
| | | 17,22 | | 17,22 | | 48,39 |
| 1 | Spremište (hodnik desno) | 16,81 | 1,00 | 16,81 | 2,70 | 45,39 |
| | | 16,81 | | 16,81 | | 45,39 |
| 1 | Soba | 11,01 | 1,00 | 11,01 | 2,70 | 29,73 |
| 2 | WC | 3,33 | 1,00 | 3,33 | 2,70 | 8,99 |
| | | 14,34 | | 14,34 | | 38,72 |
| 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) | | 188,19 | | 188,19 | | 505,59 |

4. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| R.BR. | VRSTA NEKRETNINE | OZNAKA | POVRŠINA (m ²) |
|-------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 1 | Stambena građevina | NKP (m ²) | 188,19 |
| | | BV (m ³) | 505,59 |
| 2 | Građevinsko zemljište | POV (m ²) | 113 |

5. TEHNIČKI OPIS -stambena zgrada u izgradnji

| | |
|---------------------------|--|
| 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. Uređenje spremišta nije uzeto 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 | 188,19 | 160 | 78 | 96 |
| Cijena po m2 | | 960 | 1.269 | 1.264 |
| EKONOMSKI ASPEKTI | | | | |
| <i>Vrsta transakcije</i> | | Kupnja | Kupnja | Kupnja |
| Prilagodba | | 1 | 1 | 1 |
| Prilagođena prodajna cijena | | 130000 | 78000 | 120000 |
| Prilagođena prodajna cijena po m2 | | 960 | 1.269 | 1.264 |
| <i>Izgrađenost</i> | 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 | 2.780 kn | (HNB) 1€=7,53450 | | 1.164 € |
| Ukupna tržišna vrijednost | 523.168 kn | | 219.103 € | |

8. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

| NEKRETNINA | TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€) | Prema Pravilniku (NN 105/15) čl. 68. |
|--|------------------------------|--|
| St-dio stambene građevine i građevinsko zemljište | 219.103 | 219.103 |
| SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn) | | 1.650.809 |
| SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) | | 219.100 |

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, 12. ožujka 2024.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 05.03.2024. 07:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323748, POREČ

Broj ZK uložka: 1533

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21747/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 169 | KUĆA - VEZA PODULOŽAK BROJ 490, 692 I 1088 KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA | | | 113 | |
| | | UKUPNO: | | | 113 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|-----------|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| TIM 90 - PODUZEĆE ZA INŽENJERING, GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU SA P.O. POREČ | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 13.06.2011. broj Z-3009/11 Zabilježuje se odbijen prijedlog pod posl. brojem Z - 3009/11. | |
| 5.1 | Zaprimljeno 07.07.2011. broj Z-3455/11 Na temelju rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Rijeci od 16.06.2011, posl. broj Ovr - 1574/2011, zabilježuje se ovrha na nekretnine TIM-a 90 d.d. Poreč, upisane u A. | |
| 6.1 | Zaprimljeno 23.08.2011. broj Z-4163/11 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. 14 Ovr-1692/2011-2 od 20. srpnja 2011. godine zabilježuje se ovrha na nekretninama u vlasništvu ovršenika Tim 90 d.d. Poreč upisana u A. | |
| 7.1 | Zaprimljeno 30.09.2011. broj Z-4943/11 Na temelju primjerka Prijedloga za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave zaprimljenog kod javnog bilježnika u Poreču Tanje Ferenc dana 17. prosinca 2010. godine i čl. 54. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika, upisuje se plomba radi očuvanja prvenstvenog reda, i to na nekretninama upisanim u A, u vlasništvu Tim 90 d.d.. | |
| 8.1 | Zaprimljeno 11.01.2012. broj Z-187/12 Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrši od 11. siječnja 2012. godine, posl. br. Ovr-1676/11, zabilježuje se ovrha na nekretninama TIM 90 d.d. Poreč, upisane u A. | |
| 1.2 | Zaprimljeno 21.09.2017.g. pod brojem Z-27947/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Pazinu od dana 20. rujna 2017. pod posl. br St-919/16-121 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad društvom TIM 90 d.d. Poreč,Vukovarska 19, OIB: 63062784520. | |
| 1.3 | Zaprimljeno 24.11.2023.g. pod brojem Z-21747/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. ST-919/2016-541 24.11.2023, zabilježba Rješenja o prodaji posl. br. St-919/2016-541 od 24.11.2023. nekretnine stečajnog dužnika upisane u A. | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | <p>Zaprimljeno 03.05.2011. broj Z-2212/11</p> <p>Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 29. travnja 2011. godine, posl. br. Ovr-458/11, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja Republike Hrvatske u iznosu od =2.031.786,53 kn sa zakonskom kamatom, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 20.320,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama, sve sukladno Rješenju o osiguranju od 29. travnja 2011. godine, posl. br. Ovr-458/11, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA</p> | | |
| 1.2 | <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem posl. br. Z-2212/11 u korist Republike Hrvatske pod rednim brojem 1.1.</p> | | |
| 2. | | | |
| 2.1 | <p>Zaprimljeno 12.09.2011. broj Z-4556/11</p> <p>Na temelju ovos. Rješenja o osiguranju od 12.09.2011 posl. broj:Ovr-1061/11 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine TIM 90 d.d. Poreč , upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Banka Kovanica d.d. Varaždin u iznosu od kn 7.864.979,20, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za 5 postotnih poena tekućim od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do isplate, i troškovima sve sukladno Rješenju o osiguranju od 12.09.2011. posl. broj Ovr-1061/11. , u korist:</p> <p>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 29, 42000 VARAŽDIN</p> | | |
| 2.2 | <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem posl. broj Z - 4556/11 u korist Banka Kovanica d.d. Varaždin pod rednim brojem 2.1</p> | | |
| 3. | | | |
| 3.1 | <p>Zaprimljeno 27.09.2011. broj Z-4836/11</p> <p>Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 26. rujna 2011. godine, posl. br. Ovr-1136/11, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od kn=53.694.919,48 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 128.988,80 kuna sa zakonskim zateznim kamatama, sve sukladno Rješenju o osiguranju od 26. rujna 2011. godine, posl. br. Ovr-1136/11, u korist:</p> <p>CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO S.P.A., OIB: 49100696810, SAN MARINO, PIAZZETTA DEL TITANO BR. 2</p> | | |
| 3.2 | <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem posl. br. Z-4836/11 u korist Cassa di risparmio della Republica di San Marino S.p.A. pod rednim brojem 3.1.</p> | | |
| 4. | | | |
| 4.1 | <p>Zaprimljeno 27.08.2012. broj Z-4348/12</p> <p>Na temelju ovos. rješenja o osiguranju od 24.08.2012, posl. broj Ovr - 795/12, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninu upisanu u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 14.038,23 kuna zajedno sa zakonskim kamatama koje teku na način opisan u toč. I ovos. rješenja o osiguranju od 24.08.2012, posl. broj Ovr - 795/12, pa do namirenja, po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. ZOO (NN 35/05), (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena), kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. ZOO, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, u korist:</p> | | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | <p>Zaprimljeno 03.05.2011. broj Z-2212/11</p> <p>Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 29. travnja 2011. godine, posl. br. Ovr-458/11, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja Republike Hrvatske u iznosu od =2.031.786,53 kn sa zakonskom kamatom, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 20.320,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama, sve sukladno Rješenju o osiguranju od 29. travnja 2011. godine, posl. br. Ovr-458/11, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA</p> | | |
| 1.2 | <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem posl. br. Z-2212/11 u korist Republike Hrvatske pod rednim brojem 1.1.</p> | | |
| 2. | | | |
| 2.1 | <p>Zaprimljeno 12.09.2011. broj Z-4556/11</p> <p>Na temelju ovos. Rješenja o osiguranju od 12.09.2011 posl. broj:Ovr-1061/11 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine TIM 90 d.d. Poreč , upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Banka Kovanica d.d. Varaždin u iznosu od kn 7.864.979,20, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za 5 postotnih poena tekućim od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do isplate, i troškovima sve sukladno Rješenju o osiguranju od 12.09.2011. posl. broj Ovr-1061/11. , u korist:</p> <p>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 29, 42000 VARAŽDIN</p> | | |
| 2.2 | <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem posl. broj Z - 4556/11 u korist Banka Kovanica d.d. Varaždin pod rednim brojem 2.1</p> | | |
| 3. | | | |
| 3.1 | <p>Zaprimljeno 27.09.2011. broj Z-4836/11</p> <p>Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 26. rujna 2011. godine, posl. br. Ovr-1136/11, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od kn=53.694.919,48 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, kao i radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 128.988,80 kuna sa zakonskim zateznim kamatama, sve sukladno Rješenju o osiguranju od 26. rujna 2011. godine, posl. br. Ovr-1136/11, u korist:</p> <p>CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO S.P.A., OIB: 49100696810, SAN MARINO, PIAZZETTA DEL TITANO BR. 2</p> | | |
| 3.2 | <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem posl. br. Z-4836/11 u korist Cassa di risparmio della Republica di San Marino S.p.A. pod rednim brojem 3.1.</p> | | |
| 4. | | | |
| 4.1 | <p>Zaprimljeno 27.08.2012. broj Z-4348/12</p> <p>Na temelju ovos. rješenja o osiguranju od 24.08.2012, posl. broj Ovr - 795/12, uknjižuje se pravo zalog na nekretninu upisanu u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 14.038,23 kuna zajedno sa zakonskim kamatama koje teku na način opisan u toč. I ovos. rješenja o osiguranju od 24.08.2012, posl. broj Ovr - 795/12, pa do namirenja, po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. ZOO (NN 35/05), (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena), kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. ZOO, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, u korist:</p> | | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|--------------|-----------|
| REPUBLIKE HRVATSKE | | | |
| 4.2 | Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u listu "C" pod rednim brojem 4.1, sa ovos. rješenjem posl. broj Z - 4348/12. | | |
| 5. | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 07.10.2016.g. pod brojem Z-28837/2016 | 19.814,86 KN | |
| UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju ovos. rješenja, Stalna služba Poreč – Parenzo od 03.10.2016, posl. br. 8 Ovr – 6852/2016 i prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj: O-DO-3486/2016 od 09. rujna 2016, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninu upisanu u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =19.814,86 kuna (glavnica 18.746,20 kn i kamata 1.068,66 kn) te ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: | | | |
| REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487 | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.03.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POREČ
k.č.br.: 169

Stanje na dan: 06.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:500





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.03.2024. 14:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POREČ (Mbr. 323748)

Posjedovni list: 1852

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/2 | JOŽE ŠURAN * OOUR ĐSTOLARĐ, LENJINA VL.ILJIČA 006, POREČ | |
| 1/2 | JOŽE ŠURAN * OOUR GRADITELJ, LENJINA VL.ILJIČA 003, POREČ | |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 169 | POREČ | 113 | 02 | | |
| | | | KUĆA, POREČ | 113 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 113 | | | |

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

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-111/09
Datum: 11. ožujka 2021.

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, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I DENIS LAKOŠELJAC, OIB: 57800769129, od oca Milana, rođen 25. ožujka 1976., diplomirani inženjer građevinarstva iz Motovuna, Pilati 86/I, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Denis Lakošeljac podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Denis Lakošeljac nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

a o pravnom lijeku:

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

nis Lakošeljac, Motovun, Pilati 86/I

ćinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti

ćinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti

nistarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb