

Poreč, 12. veljače 2024.
Broj elaborata: 18/2024



PROCJENA tržne vrijednosti nekretnine

NARUČITELJ : OPĆINA VRSAR
Trg Degrassi 1, Vrsar

NEKRETNINA : GOSPODARSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : Vrsar
K.č. br. 549/3
K.O. Vrsar

VRIJEDNOST : 70.600,00 EUR

Procjenitelj:

mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ PROCJEMENOG ELABORATA:

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
3. OPĆENITO
 - 3.1. Podaci o predmetu procjene
 - 3.2. Podaci o očevidu
 - 3.3. Legalnost nekretnine
 - 3.4. Vlasnički odnosi
 - 3.5. Fiksni datum procjene vrijednosti
4. OPIS LOKACIJE
 - 4.1. Makrolokacija
 - 4.2. Mikrolokacija
 - 4.3. Komunalna opremljenost
 - 4.4. Buka i zagađenje
5. OPIS NEKRETNINE
 - 5.1. Osnovne napomene
 - 5.2. Zemljište
 - 5.3. Građevina
 - 5.4. Ocjena stanja
6. SPECIFIKACIJA POVRŠINE
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 7.1. Općenito
 - 7.2. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina
 - 7.3. Izbor metode procjenjivanja
 - 7.4. Procjena vrijednosti
 - 7.5. Rekapitulacija i zaključak
8. FOTODOKUMENTACIJA
9. PRILOZI

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Dordano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040130775

OIB:

83583220764

EUID:

HRSR.040130775

TVRKA:

- 1 ISTRA INŽENJERING projektiranje, građenje i nadzor d. o. o.
- 1 ISTRA INŽENJERING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 6 Poreč - Parenzo (Grad Poreč - Parenzo)
Pietra Kandlera 6

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 8 danijel@istra-inzenjering.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

- 9 71.12 - Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 14.1 - Vađenje kamena
- 1 26 - Proizv. ost. nemetalnih mineralnih proizvoda
- 1 45 - Građevinarstvo
- 1 51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 71.32 - Iznajmljivanje strojeva i opreme za građevin.
- 1 74.83 - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- 1 * - Projektiranje, inženjering i nadzor nad građenjem građevina
- 1 * - Procjena vrijednosti nekretnina
- 2 * - Izrada energetske certifikata za zgrade i posebne dijelove zgrada
- 2 * - Energetski pregled zgrada i posebnih dijelova zgrada
- 2 * - Redoviti pregledi sustava grijanja i sustava hlađenja i klimatizacije u zgradama
- 3 * - Obavljanje poslova vještačenja iz oblasti građenja
- 3 * - Usluge sudskog vještačenja
- 4 * - Organiziranje, pripremanje i održavanje seminara, predavanja, sajmova i edukacijskih tečajeva
- 4 * - djelatnost individualnih konzultacija

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

D004
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Đordano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | * | - djelatnost održavanja tečajeva promijenjene komunikacije, neverbalne komunikacije, brzog čita brzog učenja i za razvoj osobnih i sistemskih potencijala |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s upravljanjem |
| 4 | * | - kupnja i prodaja robe |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 4 | * | - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu |
| 4 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 4 | * | - pružanje usluga informacijskog društva |
| 4 | * | - izrada i održavanje web stranica |
| 4 | * | - izdavačka djelatnost |
| 4 | * | - umnožavanje snimljenih zapisa |
| 4 | * | - promidžba (reklama i propaganda) |
| 4 | * | - prijevoz za vlastite potrebe |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|
| 5 | DINO RUŽIĆ, OIB: 26581411284
Poreč - Parenzo, Paška 6 |
| 10 | - član društva |
| 10 | DANIJELO SIMONETTI, OIB: 06932978254
Poreč - Parenzo, Maura Gioseffia 20 |
| 10 | - član društva |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| 5 | DINO RUŽIĆ, OIB: 26581411284
Poreč - Parenzo, Paška 6 |
| 7 | - prokurist |
| 7 | - pojedinačna prokura |
| 7 | DANIJELO SIMONETTI, OIB: 06932978254
Poreč - Parenzo, Maura Gioseffia 20 |
| 7 | - direktor |
| 7 | - zastupa samostalno i pojedinačno |
| 7 | - imenovan Odlukom od 02.02.2021. godine |

TEMELJNI KAPITAL:

- | | |
|---|-----------------------------------------------------------------|
| 1 | 27.400,00 kuna / 3.636,60 euro (fikсни tečaj konverzije 7.5345) |
|---|-----------------------------------------------------------------|

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

Stranica: 2



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Đorđano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 29. studenog 1989. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima Izjavom od 29. studenog 1995. godine.
- 2 Odlukom osnivača društava od 30.01.2014. godine izmijenjena je Izjava o usklađenju akta o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 29.11.1995.g., izmijenjene su odredbe: naslov Izjave, članak 2. o osnivaču društva, članak 5. o predmetu poslovanja - djelatnosti društva i članak 23. - završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 30.01.2014.g. dostavlja se u zbirku isprava.
- 3 Odlukom osnivača društva od 18.05.2016. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 30.01.2014. godine, i to u čl. 5. (petom) odredba o predmetu poslovanja i čl. 23. (dvadesetitrećem) završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 18.05.2016. dostavljen je u zbirku isprava.
- 4 Odlukom člana društva od 24. srpnja 2017. izmijenjena je Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 18. svibnja 2016. u odredbi članka 5. o predmetu poslovanja i odredbi članka 23. - završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 24. srpnja 2017. dostavljen je u zbirku isprava.
- 9 Odlukom jedinog člana Društva od 20. lipnja 2022. godine, izmijenjene su odredbe Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 24.07.2017. godine, i to: članak 8. (osmi), odredba o temeljnom kapitalu, članak 9. (deveti), odredba o poslovnim udjelima, i članak 23. (dvadesetitreći), završna odredba. Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 20. lipnja 2022. dostavljen je u zbirku isprava.
- 10 Odlukom članova društva od 18.07.2022. godine, promijenjena je Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 20.06.2022. godine, u Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću, izmijenjene su slijedeće odredbe: naziv akta, u Izjavi sve riječi izjava zamjenjuju se riječima društveni ugovor, osnivač riječju članovi društva, u određenom rodu, broju i padežu, odredba članka 1. (prvog) osnovna odredba, odredba članka 2. (drugog), odredba o članovima društva, odredba članka 9. (devetog), odredba o poslovnim udjelima, odredba članka 11. (jedanaestog), odredba o podjeli i prijenosa poslovnog udjela, i odredba članka 23. (dvadesetitrećeg), završna odredba. Potpuni tekst Društvenog ugovora o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 18.07.2022. godine, dostavlja se u zbirku isprava.

OSTALI PODACI:

- 1 Subjekt do sada upisan u reg. uložku broj 1-1781-00 Trgovačkog suda u Rijeci.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

D004
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Đordano Pahović
Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 28.04.23	2022	01.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-95/3839-7	13.07.1998	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-14/1016-2	13.02.2014	Trgovački sud u Rijeci Stalna služba u Pazinu
0003 Tt-16/4026-2	02.06.2016	Trgovački sud u Pazinu
0004 Tt-17/4658-2	02.08.2017	Trgovački sud u Pazinu
0005 Tt-19/2988-1	03.06.2019	Trgovački sud u Pazinu
0006 Tt-20/5589-1	25.07.2020	Trgovački sud u Pazinu
0007 Tt-21/863-2	19.02.2021	Trgovački sud u Pazinu
0008 Tt-21/885-2	13.04.2021	Trgovački sud u Pazinu
0009 Tt-22/5244-2	04.07.2022	Trgovački sud u Pazinu
0010 Tt-22/5934-2	08.08.2022	Trgovački sud u Pazinu
eu /	30.06.2009	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	29.06.2012	elektronički upis
eu /	28.06.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	30.03.2015	elektronički upis
eu /	30.03.2016	elektronički upis
eu /	27.04.2017	elektronički upis
eu /	27.04.2018	elektronički upis
eu /	30.04.2019	elektronički upis
eu /	24.06.2020	elektronički upis
eu /	23.06.2021	elektronički upis
eu /	29.04.2022	elektronički upis
eu /	28.04.2023	elektronički upis

Pristojba: _____

JAVNI BILJEŽNIK

Đordano Pahović

Nagrada: _____

Poreč, Trg Joakima Rakovca 5

Izrađeno: 2023-06-12 11:50:56
Podaci od: 2023-06-12

D004
Stranica: 4 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP I-710-03/23-01/256
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 17. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Danijela Simonettija, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Poreča, Maura Gioseffia 20, OIB: 06932978254, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Danijel Simonetti, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Maura Gioseffia 20, OIB: 06932978254, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Danijel Simonetti, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Maura Gioseffia 20, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog dodiplomskog studija građevinarstva Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, ovjerenu presliku diplome završenog poslijediplomskog sveučilišnog znanstvenog studija građevinarstva pri Građevinskom fakultetu u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o vrsti poslova koje je obavljao i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-992/14 od 15. srpnja 2019. te broj: 4 Su-293/2020 od 27. srpnja 2020. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili



w_1XrJKIMUuv2rsUsYIAJA

specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Evidencijom u kazneni evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokrece po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku.

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Danijel Simonetti, Poreč, Maura Gioseffa 20
2. Pismohrana-ovdje



w_1XrJKLMUuv2rsUsYIAJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-293/2020-4
Datum: 27. srpnja 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ISTRA INŽENJERING projektiranje, građenje i nadzor d.o.o., sa sjedištem u Poreču (Grad Poreč - Parenzo), Pietra Kandlera 6, OIB:83583220764, zastupane po Dinu Ružiću, OIB:26581411284, 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, 126/19), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 27. srpnja 2020.,

riješio je

Tvrtki ISTRA INŽENJERING za projektiranje, građenje i nadzor d.o.o., sa sjedištem u Poreču (Grad Poreč - Parenzo), Pietra Kandlera 6, MBS: 040130775, OIB: 92127281129, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje: graditeljstvo i procjena 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

Zakonski zastupnik tvrtke ISTRA INŽENJERING za projektiranje, građenje i nadzor d.o.o. podnio je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje: graditeljstvo i procjena nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog

registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga sudskog vještačenja, rješenje o zaposleniku mr. sc. Danijelu Simonetti u koji je imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina (rješenje Županijskog suda u Puli-Pola od 15. srpnja 2019., 4 Su-992/14), 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 ISTRA INŽENJERING d.o.o., Poreč, Petra Kandlera 6
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

DANIJEL SIMONETTI

M. Gioseffi 20, Poreč

OIB: 06932978254

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

IZJAVA

kojom, sukladno članku 9., stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da ću poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te da ću iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa.

Također potpisom ove izjave potvrđujem svoju nepristranost i neovisnost u postupku izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.grad.



3. OPĆENITO

3.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Procjena predmetne nekretnine izvršena je temeljem Zahtjeva naručitelja.

Predmet procjene: Gospodarska zgrada i zemljište
Adresa nekretnine: Vrsar
Podaci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč
Katastarska općina: 323837, Vrsar
Broj ZK uloška: 596
Broj katastarske čestice: 549/3

Predmetna nekretnina se procjenjuje u svrhu dobivanja njezine tržišne vrijednosti.

Nije predmetom ovog elaborata procjene provjera vlasništva, kao niti provjera s upravno pravnog naslova. Preporuka je dostaviti originalne dokumente, izvršiti pravnu provjeru dostavljenih dokumenata (originalni dokumenti, teret, povijesni izvadak i sl.), radi utvrđivanja stvarnog vlasničkog stanja i ev. tereta na predmetnu nekretninu, status legalnosti i slično.

3.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida: 12.02.2024. godine
Dan vrednovanja: 12.02.2024. godine
Dan kakvoće: 12.02.2024. godine
Opseg obilaska: Izvršen je pregled nekretnina te fotodokumentiranje
Na očevidu su prisutni: mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ., stalni sudski
 vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3.3. LEGALNOST NEKRETNINE

U priloženom Izvratku iz zemljišne knjige nisu evidentirani tereti koji bi upućivali na nezakonitost predmetne nekretnine - vidjeti priloženi Izvadak.

Predmetna građevina je izgrađena prije 15.02.1968. godine.

3.4. VLASNIČKI ODNOSI

Prema priloženom Izvratku iz zemljišne knjige (internet) vidljivo je da je uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninama u korist:

OPĆINA VRSAR

Tereta nema - vidjeti priloženi Izvadak.

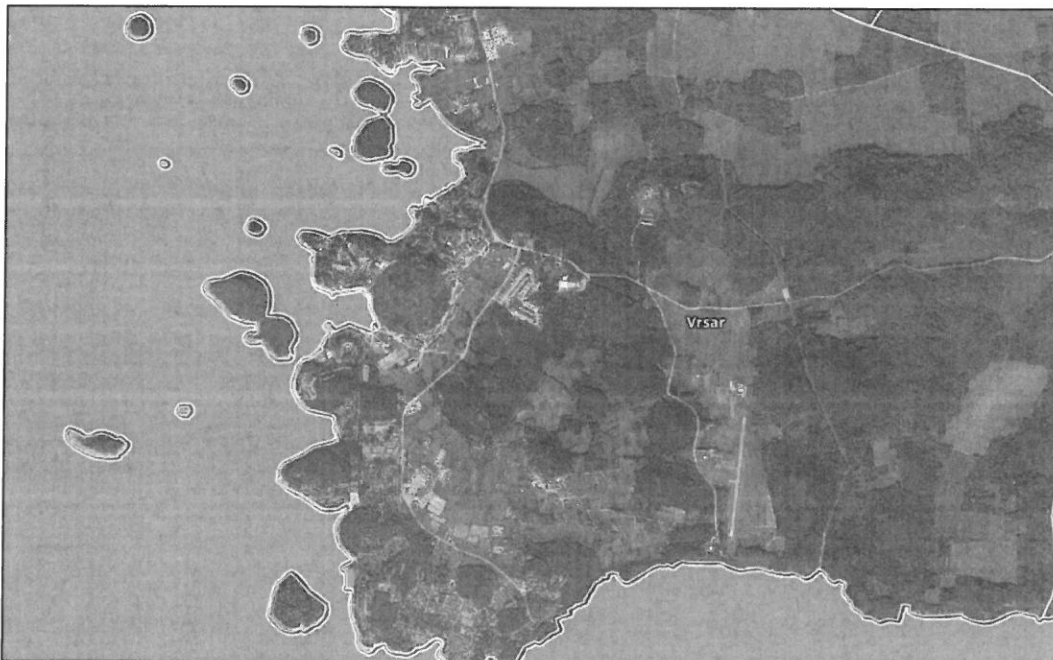
3.5. FIKSNI DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnine izvršena je na dan **12. veljače 2023.** godine, te je elaborat procjene izrađen za zatečeno stanje nekretnine tog datuma. Vrijednost tečaja na dan procjene iznosila je **1 EUR = 7,53450 Kn** (prema fiksnom tečaju konverzije HNB).

4. OPIS LOKACIJE

4.1. MAKROLOKACIJA

Nekretnina se nalazi u Vrsaru.



Makrolokacija nekretnine (Izvor: Geoportal DGU)

4.2. MIKROLOKACIJA

Nekretnina se nalazi pod obuhvatom Urbanističkog plana uređenja Općine Vrsar, unutar područja mješovite, pretežito stambene namjene M1.



Mikrolokacija nekretnine (Izvor: Geoportal DGU)

4.3. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Prometnice i javna rasvjeta

Predmetna nekretnina ima pristup s javne površine.

Komunalna infrastruktura

Na lokaciji postoje priključci na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – vodovodna, elektro i telekomunikacijska instalacija. Odvod fekalnih voda je u javnu kanalizaciju.

4.4. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili od značaja.

Zagađenje

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili od značaja.

5. OPIS NEKRETNINE

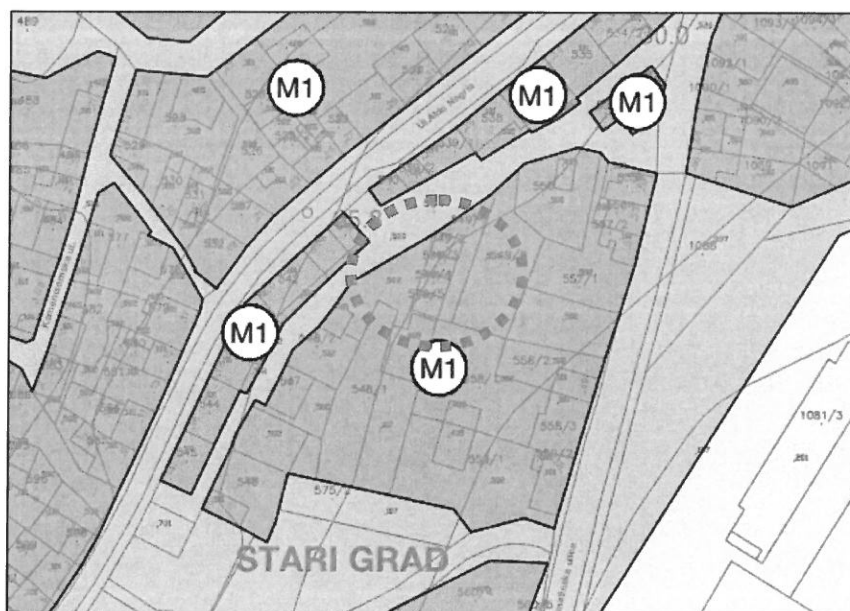
5.1. OSNOVNE NAPOMENE

Sva saznanja o predmetnoj nekretnini su u okviru očevida izvršenog na licu mjesta u suradnji s vještakom mjerničke struke. Opis nekretnine je napravljen u obimu koji je potreban da bi se izvršila procjena vrijednosti iste.

5.2. ZEMLJIŠTE

Nekretnina se nalazi pod obuhvatom Urbanističkog plana uređenja Općine Vrsar, unutar područja mješovite, pretežito stambene namjene M1.

Izvod iz grafičkog dijela plana:



-  STAMBENA NAMJENA
-  MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
-  MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
-  SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
 -  SPORT
 -  REKREACIJA
 -  JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE - DJEČIJA IGRALIŠTA
-  ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
-  OBRADIVO TLO

Izvod iz planskih odredbi za provođenje:

TABLICA 1b.

POVRŠINA ČESTICE		IZGRAĐENOST (izražena kao postotak izgrađenosti - IZGR; Kig = IZGR/100)		NAJVEĆI KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)
od (m ²)	do (m ²)	min. IZGR (%)	max. IZGR (%)	max. koeficijent
201	250	22,50	40,00	1,3
251	300	20,00	38,00	1,3
301	350	17,00	36,00	1,2
351	400	15,00	34,00	1,2
401	450	13,00	32,00	1,1
451	500	12,00	30,00	1,1
501	550	11,00	28,50	1,0
551	600	10,00	27,00	1,0
601	650	10,00	26,00	0,9
651	700	10,00	25,00	0,9

Osnovna obilježja procjenjivanog zemljišta:

Katastarske čestice	549/5
Katastarska općina	Vrsar
Lokacija	Vrsar centar
Površina (m ²)	24
Vrsta građevinskog korištenja	M1
Mjera građevinskog korištenja	1,30
Kategorija zemljišta	II
Datum vrednovanja	04.09.2023.

NAPOMENA:

Iz razloga što je predmetna parcela opterećena izgrađenim objektom, predmetnom zemljištu dodijeljena je II kategorija.

5.3. GRAĐEVINE

Namjena:	Gospodarska.
Godina izgradnje:	Predmetna građevina je u naravi u ruševnom stanju. Uzima se računska starost predmetnog objekta od 80 godina.
Katnost:	Maksimalna katnost P+1;
Stambene jedinice:	-
Orijentacija:	Sjeverozapad.
Temelji:	Trakasti kameni.
Nosiva konstrukcija:	Zidana od kamena.
Međukatne konstr.:	Drvena - dotrajala.
Pregradni zidovi:	-
Krovna konstrukcija:	Drvena, crijep - dotrajala.
Limarija:	-
Pročelja:	Kamena, neizolirana.
Obrada zidova:	-
Obrada podova:	-
Vanjska stolarija:	Dotrajala.
Unutarnja stolarija:	-
Održavanje:	Neodržavano.

5.4. OCJENA STANJA

Zgrada zahtijeva temeljitu rekonstrukciju.

6. SPECIFIKACIJA POVRŠINE

Sukladno Izvatku iz zemljišne knjige tlocrtna površina predmetne nekretnine iznosi:

$$P = 47 \text{ m}^2$$

Katnost objekt: P+1

UKUPNA POVRŠINA

$$P_{uk} = 47 \text{ m}^2 \times 2$$

$$P_{uk} = 94 \text{ m}^2$$

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. OPĆENITO

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, NN 65/17, NN 114/18, NN 39/19, NN 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13, NN 65/17, NN 14/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji IGH
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 63/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Prostorno planska dokumentacija
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Geoportal DGU
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Informacijski sustav tržišta nekretnina MGIPU RH "eNekretnine"

7.2. METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene nekretnine koriste se slijedeće propisane metode:

Poredbena metoda
Troškovna metoda
Prihodovna metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

1. POREDBENA METODA

Ova metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina u posljednje četiri godine. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2. TROŠKOVNA METODA

Ova metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

7.3. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina izabire se poredbena metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta.

Procjena građevinskih objekata vrši se troškovnom metodom, a korišteni podaci u odabranoj metodologiji su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

7.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH OBJEKATA – TROŠKOVNA METODA

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

U jediničnoj cijeni građenja uključena je vrijednosti troškova projektiranja i nadzora, uključujući i porez na dodanu vrijednost (normalni troškovi).

Etalonska cijena građenja (TIP V - A.3 prema Biltenu) iznosi $C_j = 1.460,30 \text{ EUR/m}^2$.

$$N_g = NKP \times C_j$$

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja (OVK sukladno tablici iz Priloga 9. koji je sastavni dio Pravilnika) i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja (OOVK), sve sukladno Članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) se prema Članku 17. Stavku 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti koriste tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio Pravilnika.

Dakle, procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matice i pripadne tabele s previdivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

PROCJENA VRIJEDNOSTI:

Površina građevine (m ²)	94
Etalonska vrijednost (EUR/m ²)	1.460,30
Ukupna vrijednost novogradnje za zatečeno stanje (EUR)	137.268,20
Godinja kakvoće (g)	2023
Godinja izgradnje (g)	1943
Starost građevine (godina)	80
Održivi vijek korištenja građevine (OVK) (godina) (prilog 9.)	120
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) (godina)	40
Relativna starost (%)	66,67
Faktor korištenja obzirom na lokaciju/tržište (A)	1
Faktor korištenja obzirom na zgradu općenito (B)	1
Faktor korištenja obzirom na stanje zgrade (C)	3
Odabrani faktor korištenja	3
Relativni predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (%)	42
Preostala sadašnja vrijednost (EUR/m²)	613,33
UKUPNA PREOSTALA SADAŠNJA VRIJEDNOST (EUR)	57.652,64

ili u kunama

57.652,64 EUR

a` 7,5345

434.383,82 kn

KOMUNALNI DOPRINOS

		BVO - m ³	EUR/m ³	Ukupno (EUR)
Zgrada	47,0 x 5,5	258,50	18,31	4.733,14

ili u kunama

4.733,14 EUR

a` 7,5345

35.661,84 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA**Poredbene čestice iz zbirke kupoprodajnih cijena za predmetno područje:**

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Izvor podataka	eNekretnine ID ZKC 1662170	eNekretnine ID ZKC 1702493	eNekretnine ID ZKC 1919562
Katastarska općina	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Lokacija	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Datum kupoprodajnog ugovora	02.09.2019.	29.07.2021.	10.08.2021.
Kupoprodajna cijena (EUR)	5.462,04	13.320,82	6.086,94
Površina katastarske čestice	41,00	97,00	44,00
Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	133,22	137,33	138,34
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	M1	M1	M1
Mjera građevinskog korištenja (Kis)	1,30	1,30	1,30
Kategorija zemljišta	II	II	II

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje:

Predstavlja prilagodbu tržištu, odnosno revalorizaciju cijena sukladno Člancima 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ova se indeks na tromjesečnoj razini počevši od 20. siječnja 2016 godine, objavljuje na stranicama DZS-a, te je u bazi podataka Eurostata zamijenio hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a).

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Katastarska općina	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Lokacija	Vrsar	Vrsar	Vrsar
Datum kupoprodajnog ugovora	02.09.2019.	29.07.2021.	10.08.2021.
Kupoprodajna cijena (EUR/m ²)	133,22	137,33	138,34
Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	118,10	138,20	138,20
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	168,50	168,50	168,50
Korekcijski faktor (B/A)	1,43	1,22	1,22
Međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m ²)	190,07	167,44	168,67

7.5. REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

REKAPITULACIJA		
	EUR	kn
GRAĐEVINE	57.652,64	434.383,82
KOMUNALNI DOPR.	4.733,14	35.661,84
ZEMLJIŠTE	8.243,33	62.109,37
SVEUKUPNO:	70.629,11	532.155,03

Člankom 68. podstavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje se zaokruživanje procijenjenih vrijednosti. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, iskazivanje procijenjenih vrijednosti od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR, provoditi zaokruživanjem na cijele stotice.

Na osnovu toga tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

70.600,00 EUR

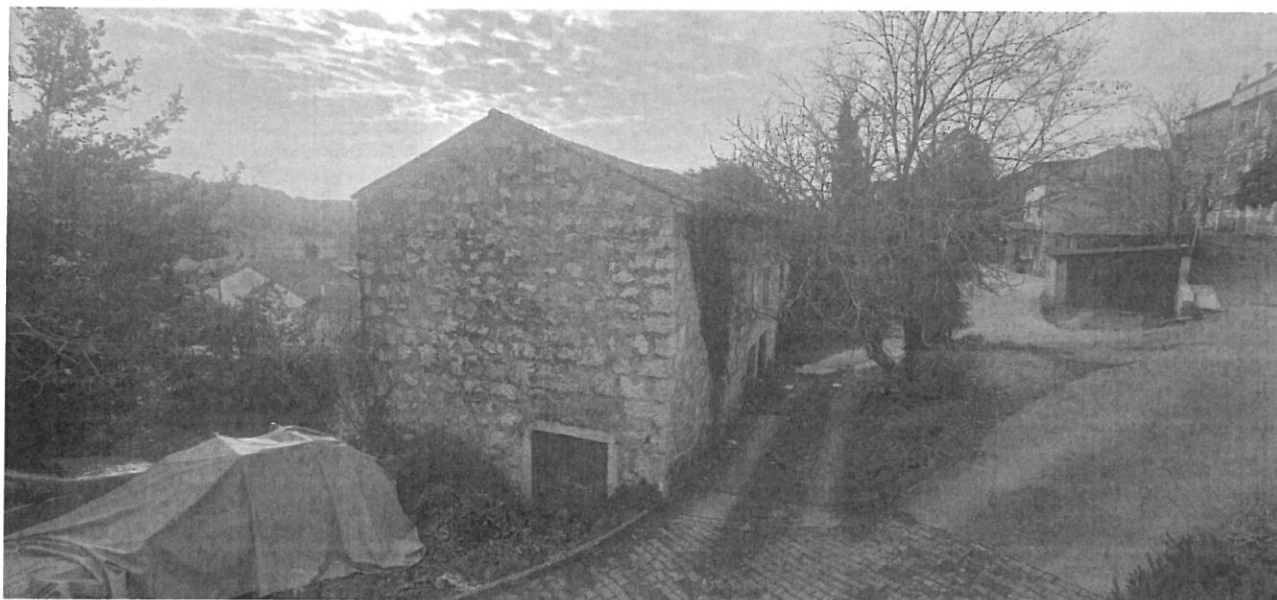
Procijenjenom vrijednošću obuhvaćen je Porez na dodanu vrijednost (PDV), no nije obuhvaćen Porez na promet nekretnina, a sukladno važećim stopama.

U Poreču, 12. veljače 2024. godine

Procjenitelj:

mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ.

8. FOTODOKUMENTACIJA



9. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 08.02.2024. 19:41

Katastarska općina: 323837, VRSAR

Broj ZK uložka: 596

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2023-
02/917

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	549/3	31	VRSAR GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA	47 22 25	
2.	549/5	31	VRSAR GOSPODARSKA ZGRADA, VRSAR	24 24	
3.	1533/7	50;59	FINIDA VINOGRAD ORANICA	1286 526 760	
		UKUPNO:		1357	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA VRSAR, OIB: 03592077573, VRSAR, TRG DEGRASSI 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.02.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VRSAR
k.č.br.: 549/3

Stanje na dan: 08.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

