

Dražen Sumić dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke

Pazinska 23c, 52 440 Poreč



Ovr - 4326/15

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Stalna služba u Poreču-Parenzo
PRIMLJENO

Dne 30. 09. 2015

PRIJEMNA PISARNICA

OPĆINSKOM SUDU UPULI
STALNA SLUŽBA U POREČU

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Puli stalna služba u Poreču od 19. lipnja 2015. godine
očevida na licu mjesta obavljenog dana 23.srpnja 2015. godine, a radi naplate

Ovrhovoditelj: ABANKA VIPA d.d.

Ovršenik: NIVO EKO d.d.

Posl. broj :Ovr - 4326/15

radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina k.č.br.1444; k.č.br. 1447 i k.č.br. 1448 K.O. Poreč
dajem svoju slijedeću **PROCJENU**

tržišna vrijednost k.č.1444 K.O. Poreč iznosi
tržišna vrijednost k.č.1447 K.O. Poreč iznosi
tržišna vrijednost k.č.1448 K.O. Poreč iznosi:

873.489 kuna
390.141 kuna
2.391.781 kuna

1. OPĆENITO

Na zahtjev Općinskog suda u Poreču izvršena je procjena vrijednosti nekretnina – zemljište unutar građevinskog područja turističke zone Saladink dio čestice koji se nalazi unutar građevinskog područja. Svrha izrade elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići u vrijeme procjene.

Očevid je izvršen na licu mjesta - **23. srpnja 2015.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija"
Građevinskog instituta.
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

Ova procjena je izrađena poredbenom metodom

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Predmet ove procjene nije utvrđivanje vlasništva već isključivo vrijednost zemljišta. Prema izvratku iz zemljišne knjige od 23.07.2015.godine strane Općinskog suda u Puli zk odjel Poreču u zk ulošku broj 4652 upisane su k.č. 1444, k.č.1447 i k.č.1448 K.O. Poreč

z.k.čest	površina	kultura
1444	1.715 m ²	vinograd
1447	766 m ²	pašnjak
1448	4.696 m ²	pašnjak i šuma

PLANSKI STATUS NEKRETNINE

Predmetne katastarske čestice službi gradske uprave Poreča i uvida u prozorno plansku dokumentaciju vidljivo je da se predmetne čestice nalaze unutar građevinskog područja i da je za područje u kojem se nalaze predmetne čestice izrađen Urbanistički plan uređenja (UPU) Saladinka - Sveti Martin. Urbanističkim planom uređenja predviđena je gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička.

4. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Korisne površina parcela

z.k.čest	površina
1444	1.715 m ²
1447	766 m ²
1448	4.696 m ²

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Predmetne nekretnine su susjedne, k.č.1444 i k.č.1447 su susjedne s k.č.1448

Nekretnine su u naravi obrasle niskim raslinjem i travom i jednim dijelom drvećem.

Predmetna zemljišta se nalaze u sjevernom dijelu grada Poreča između naselja Mali Maj i Červar.

Za predmetno područje je izrađen UPU Saladinka - Sveti Martin.

Granice katastarskih čestica se ne poklapaju s područjima različitih namjene prema UPU

K.č.1444 se nalazi unutar područja T1 - ugostiteljsko turistička namjena hoteli, k.č.1447 i k.č.1448 se nalaze dijelom u području T1, dijelom u području SU - sabirne prometnice, a dijelom u PŠ - park površine.

Predmetne čestice se ne mogu koristiti prema UPU bez formiranja prometnica i parcelizacije sa susjednim česticama.

U predmetnom području nema izvedene komunalne infrastrukture

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Vrijednost zemljišta

Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su svakodnevnim praćenjem tržišta nekretnina i uvidom u kupoprodajne ugovore sličnih nekretnih sličnih namjena

Cijena građevinskog zemljišta

$$PCz = 7.177 \text{ m}^2 \times 67,46 \text{ €/m}^2 = 484.160 \text{ €}$$

Ukupno:	484.160 €
---------	-----------

Kriterij za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta

a	Oblik zemljišta	0 %
b	Infrastruktura	0 %
c	Kosine	0 %
d	Klizište, podvodno	0 %
e	Veličina	0 %
	Koeficijent promjene cijene	0 %

$$K a = 1,00$$

<u>Ostali troškovi</u>	Komunalni doprinos	0,00 eura
	Vodni doprinos	0,00 eura
	Projekti	0,00 eura
	Građevinski radovi	0,00 eura
	Ostali troškovi	0,00 eura
	Ukupno:	0,00 eura

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Parcele z.k.č. 484.160

$$TV = PCZ \times K + Ot$$

$$TV = 484.160 \text{ €} \times 1,00 + 0 \text{ €}$$

$$TVZ = 484.160 \text{ €}$$

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine predložene od Općinskog suda u Poreču utvrđuje se njena tržišna vrijednost -

iznosi:

SVEUKUPNO:	484.160,42	€
	ili	
	3.655.411,17	kuna

vrijednost k.č.1444 K.O.Poreč	115.693,90	€ ili	873.488,95	kuna
vrijednost k.č.1447 K.O.Poreč	51.674,36	€ ili	390.141,42	kuna
vrijednost k.č.1448 K.O.Poreč	316.792,16	€ ili	2.391.780,81	kuna

1 € = 7,55 kuna

Poreču, 23.07.2015. godine

ELABORAT IZRADIO

DRAŽEN SUMIĆ

dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Vrijednost zemljišta određuje se poredbenom metodom

Pregled dostupnih podataka o cijenama zemljišta na području Grada Poreča, slične namjene

A Pregled realiziranog prometa iz ugovora u protekle 4 godine

Uporedba se vrši s realiziranim kupoprodajama neizgrađenog građevinskog dobivenih u Gradu Poreču, a odnosi se na nekretnine prodane od strane Grada Poreča

USPOREDBA 1 k.č.4190 K.O. Poreč

Vrijeme kupoprodaje: , veljača.2015
 Površina: m2 3.243,00
 namjena građevinsko - gospodarska nemjena
 Cijena: EUR 259.440,00

USPOREDBA 2 dijelovi k.č.1942/1 i 1942/4 K.O. Poreč

Vrijeme kupoprodaje rujan 2014.
 Površina: m2 2.400
 namjena građevinsko - gospodarska nemjena
 Cijena: EUR 192.000

USPOREDBA 3 k.č.3324 K.O. Poreč

Vrijeme kupoprodaje 30.04.2015.
 Površina: m2 269
 namjena građevinsko zeleni zaštitni pojas
 Cijena: EUR 9.500

Mjesto	Opis namjene (Cijena/č.)	Cijena	Površina (m ²)	Cijena/m ²
Poreč - Facinka	građ. zemljišt	259.440	3.243	80,00
Poreč - Facinka	građ. zemljišt	192.000	2.400	80,00
Poreč - St. Vergotini	građ. zemljišt	9.500	269	35,32

	1	2	3
Grad	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija	Facinka	Facinka	Pičan <i>St. u gornjem</i>
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	ugovor	ugovor	ugovor
Vrsta podatka	kupoprodaj	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	veljača 2015	rujan 2014.	19.12.2013.
Površina (m2)	3.243	2.400	269
Cijena (€)	259.440	192.000	9.500
Cijena po m2	80,00	80,00	35,32
Lokacija-kategorija	10%	10%	10%
Vrsta podataka	0%	0%	0%
Protok vremena	0%	0%	0%
Veličina	0%	0%	0%
Oblik	0%	0%	0%
Topografija	0%	0%	0%
Namjena	10%	10%	10%
Infrastruktura	-20%	-20%	0%
Ukupno korekcija	0%	0%	20%
Korigirana cijena po m2	80,00	80,00	42,38
USVOJENO (Cz) €/m2		67,46	





