



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD POREČ - PARENZO  
CITTÀ DI POREČ - PARENZO  
Upravni odjel za upravljanje  
gradskom imovinom

52440 Poreč, O. m. Tita 5, P.P. 163  
Tel.052 / 451-099, fax. 052 / 434-868

KLASA: 940-01/21-01/38  
URBROJ: 2167/01-02/11-21-4  
Poreč - Parenzo, 24.8.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA - REPUBLICA DI CROAZIA  
ŽUPANIJA ISTARSKA - REGIONE ISTRICANA  
2107 01 - GRAD POREC PARENZO - CITTÀ DI POREC PARENZO

Primljeno:	26 -08- 2021			
Klasifikacijska oznaka:	011-01/21-01/75		Org. jed.	07
Urudžbeni broj	2167/01-02/11-21-2		Prij.	
			Vrij.	

Gradsko vijeće  
- ovdje -

**PREDMET:** Maurizio Zennaro, vijećničko pitanje – procjena za nekretnine u ulici Nikole Tesle 14 i Partizansko šetalište 4  
- procjene, dostavljaju se  
VAŠA VEZA KLASA: 011-01/21-01/75

Poštovani gospodine vijećniče Maurizio Zennaro,

Povodom Vaše zamolbe u privitku dostavljamo procjenu tržišne vrijednosti izradenu po stalnom sudskom vještaku Danijelu Simonettiju za dijelove posebnog dijela oznake „A“ koji je smješten u zgradi na k.č. 466, k.o. Poreč.

S poštovanjem.

**DOSTAVITI:**

1. Naslovu s prilozima
2. Pismohrana, ovdje

V.d. Pročelnika  
dr.sc. Damir Hryatin, dipl.ing.arh.



Poreč, 10. listopada 2018.



## PROCJENA tržne vrijednosti nekretnine

- NARUČITELJ** : GRAD POREČ
- NEKRETNINA** : DIJELOVI POSEBNOG DIJELA "A" -  
prateći prostori stana
- LOKACIJA** : Partizanska 4, Poreč  
K.č. 466  
K.O. Poreč
- VRIJEDNOST** : 265.000,00 kn

**Procjenitelj:**

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



## **SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:**

1. 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. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
URED PREDsjedNIKA SUDA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-992/14  
Datum: 15. srpnja 2015.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14), 15. srpnja 2015.

riješio je

Mr. sc. DANIJEL SIMONETTI, OIB:06932978254, od Guerina, rođen 03. prosinca 1978., dipl. inženjer građevinarstva iz Poreča, Mauro Gioseffi 20, imenuje se stalnim sudskim vještakom struke: GRADITELJSTVO I PROCJENA NEKRETNINA.

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 15. srpnja 2015., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Mr. sc. Danijel Simonetti podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 10. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA  
Iztok Krbec

## 2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

**DANIJEL SIMONETTI**

M. Gloseffi 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.građ.**



### 3. OPĆENITO

#### 3.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Procjena predmetne nekretnine izvršena je temeljem zahtjeva i narudžbenice Grada Poreč.

**Predmetom procjene je suvlasnički dio 125/222 posebnog dijela "A" odnosno pratećih prostorija stanu na 1. katu stambene zgrade na k.č. 466, K.O. Poreč. Predmetom procjene su sljedeće prostorije: ulazni hol, dva spremišta, stepenište te otkrivena terasa, koji su sukladno Sporazumu u prilogu ostali u vlasništvu Grada Poreča.**

Predmet procjene: Preteći prostori stana  
Adresa nekretnine: Partizanska 4, Poreč  
Podaci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč  
Katastarska općina: 3237480, Poreč  
Broj ZK uloška: 438  
Broj katastarske čestice: 466

#### 3.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida: 10.10.2018. godine  
Dan vrednovanja: 10.10.2018. godine  
Dan kakvoće: 10.10.2018. godine  
Opseg obilaska: Izvršen je pregled nekretnine i fotodokumentiranje  
Na očevidu su prisutni: mr.sc. Danijel Simonetti, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Ivan Pavić, pravnik Grada Poreča

#### 3.3. LEGALNOST NEKRETNINE

Zgrada je izgrađena prije 15.02.1968. godine.

U Izvatku iz zemljišne knjige nisu zabilježeni tereti koji bi ukazivali na nelegalnost predmetne nekretnine.

#### 3.4. VLASNIČKI ODNOSI

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

**Suvlasnički dio 128/222**

**GRAD POREČ**

Tereti - vidjeti priloženi izvadak.

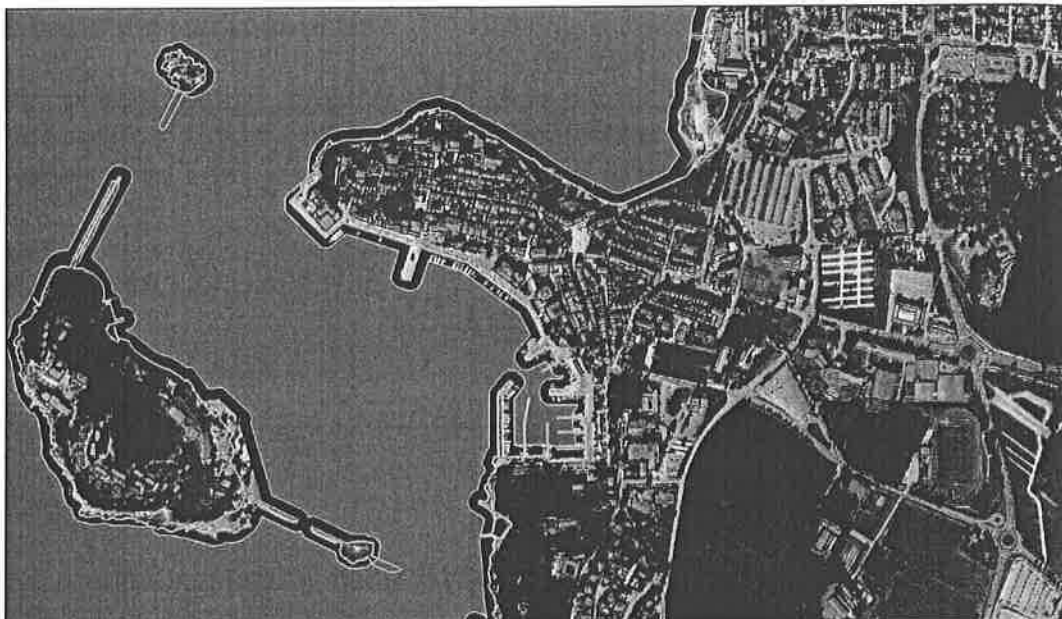
### **3.5. FIKSNI DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI**

Procjena predmetne nekretnine izvršena je na dan **10. listopada 2018.** godine, te je elaborat procjene izrađen za zatečeno stanje nekretnine tog datuma. Vrijednost tečaja na dan procjene iznosila je **1 Eur = 7,42 Kn** (prema srednjem tečaju NBH).

#### 4. OPIS LOKACIJE

##### 4.1. MAKROLOKACIJA

Nekretnina se nalazi u Poreču.



Makrolokacija nekretnine (Izvor: Geoportal DGU)

##### 4.2. MIKROLOKACIJA

Nekretnina se nalazi centru Grada Poreča.



Mikrolokacija nekretnine (Izvor: Geoportal DGU)



### **4.3. KOMUNALNA OPREMLJENOST**

#### **Prometnice i javna rasvjeta**

Predmetna nekretnina ima pristup s javne prometne 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 dokumentacije i navodima dobivenim od strane Naručitelja procjene. Opis nekretnine je napravljen u obimu koji je potreban da bi se izvršila procjena vrijednosti iste.

Svi dijelovi nekretnine koji su nepristupačni (instalacije, izolacije, temelji, nosive konstrukcije i sl.) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

### 5.2. ZEMLJIŠTE

Neće se posebno procjenjivati.

### 5.3. GRAĐEVINA - stanje prije ulaganja

<b>Namjena:</b>	Prateće prostorije.
<b>Godina izgradnje:</b>	Predmetna građevina je izgrađena u prvoj polovici prošlog stoljeća.
<b>Katnost:</b>	P+1.
<b>Stambene jedinice:</b>	-
<b>Orijentacija:</b>	-
<b>Temelji:</b>	Trakasti kameni.
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	Tradicionalna kamena.
<b>Međukatne konstr.:</b>	Drvena konstrukcija.
<b>Pregradni zidovi:</b>	Opeka.
<b>Krovna konstrukcija:</b>	Drvena konstrukcija.
<b>Obrada zidova:</b>	Ožbukana.
<b>Obrada podova:</b>	Cementna podloga.
<b>Vanjska stolarija:</b>	Drvena.
<b>Unutarnja stolarija:</b>	Drvena.
<b>Održavanje:</b>	Prostori su zahtijevali adaptaciju.

#### 5.4. OCJENA STANJA

Predmetne prostorije zahtijevaju adaptaciju.

#### 6. SPECIFIKACIJA POVRŠINE

Površina predmetnih prostora, prema Planu posebnih dijelova iznose:

ETAŽA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>
1. Stepenište	11,31	1,00	11,31
2. Terasa	67,20	0,25	16,80
3. Spremište	28,35	0,50	14,18
4. Ulazni hol	16,80	1,00	16,80
5. Spremište	11,20	0,50	5,60
<b>UKUPNO:</b>			<b>64,69</b>

## 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)
- Zakon o građenju (NN 153/13, NN 20/17)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13, NN 65/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 79/14, NN 48/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- 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 prihodima 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 predmetnih pratećih prostora stana.

#### 7.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjena vrijednosti stana izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih kupoprodajnih ugovora onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

##### Poredbene nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Katastarska općina	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija	Poreč, starograd. jezgra	Poreč, starograd. jezgra	Poreč, starograd. jezgra
Datum kupoprodajnog ugovora	02.07.2015.	09.11.2016.	15.03.2017.
Kupoprodajna cijena (kn)	303.658,20	225.230,52	297.032,20
Površina stana	63	60	75
Kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	4852,32	3741,99	3944,65

##### 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	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija	Poreč, starograd. jezgra	Poreč, starograd. jezgra	Poreč, starograd. jezgra
Datum kupoprodajnog ugovora	02.07.2015.	09.11.2016.	15.03.2017.
Kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	4852,32	3741,99	3944,65
Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	100,01	101,39	102,25
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	106,58	106,58	106,58
Korekcijski faktor (B/A)	1,07	1,05	1,04
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	5171,09	3933,54	4111,70

### Statistička obrada i izračun:

Provodi se sukladno Članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena moraju biti unutar intervala od +/- 30% prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	5171,09	3933,54	4111,70
<b>PROSJEČNA CIJENA (kn/m<sup>2</sup>):</b>	<b>4405,44</b>		
Odstupanje od prosjeka u %	17,38	-10,71	-6,67

Nadalje, sukladno Članku 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji udobnom stanovanju, mogućnostima korištenja građevina za odmor i rekreaciju u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrebštinama, komunalnoj opremljenosti i značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa).

Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima, sukladno Prilogu 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

### KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_P = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu  $K_P$ :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenata povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_P = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$



**$k_k$  = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA**

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	1.kat – predzadnja etaža
$k_k$	0,84	0,92	1,00	1,08

**$K_o$  = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA**

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
$k_o$	0,92	1,00	1,08

**$K_{gps}$  = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)**

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
$k_{gps}$	0,92	1,00	1,08

**$K_{uo}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)**

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
$k_{uo}$	0,92	1,00	1,08

**$K_{sks}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)**

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
$k_{sks}$	0,50	1,00

**Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:**

$$K_P = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

$$K_P = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 0,92 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 0,92 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_P = 0,93$$

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Tržišna vrijednost (TV) predmetnog stana iznosi:

$$TV = NKP \times C \times K_P$$

$$TV = 64,69 \text{ m}^2 \times 4.405,44 \text{ kn/m}^2 \times 0,93$$

**TV = 265.038,76 kn**

ili u EUR-ima

265.038,76 kn

a` 7,42

35.719,51 EUR

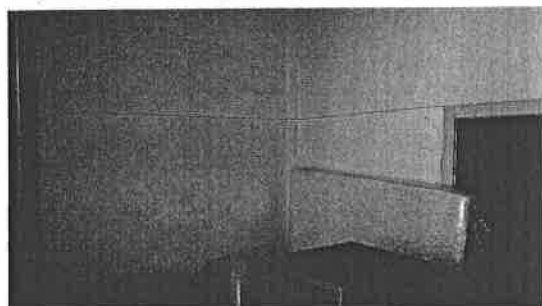
## 7.5. REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Člankom 68. podstavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje se zaokruživanje procijenjenih vrijednosti i to za vrijednosti od 100.000,00 kuna do 1.000.000,00 kuna na cijele tisućice.

**Na osnovu toga tržišna vrijednost nekretnine iznosi:**

**265.000,00 kn**

## 8. FOTODOKUMENTACIJA



## 9. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Sporazum
- Plan posebnih dijelova



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ  
Stanje na dan: 09.10.2018. 23:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA

Broj ZK uložka: 438

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23037/2018  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	466	JEDNOKATNA POSLOVNO - STAMBENA ZGRADA U POREČU, PARTIZANSKO ŠETALIŠTE 4			233	PLAN ZGRADE Z 239/93
		UKUPNO:			233	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
1.	Stan u prizemlju i na I katu zgrade, površine 221,90 m2, u planu označen kao posebni dio "A".-	
1.2.	Suvlasnički dio etaže: 125/222	
	GRAD POREČ	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 97/222	
	TURKOVIĆ BORIS, OIB: 36072154575, LADONJA 9, VARVARI 52440 POREČ (PARENZO)	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.10.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POREČ, 323748  
k.č. br.: 466

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:500



Datum ispisa: 10.10.2018

GRAD POREČ-PARENZO, OIB 41303906494, Poreč, Obala m. Tita br. 5., zastupan po Gradonačelniku Lorisu Peršuriću, s jedne strane,

i

BORIS TURKOVIĆ, OIB 36072154575, Ladonja 9, Vrvari, s druge strane, temeljem Odluke Gradonačelnika Grada Poreča-Parenzo KLASA: 370-03/18-01/51 URBROJ: 2167/01-09/01-18-2 od 09. srpnja 2018. godine, zaključuju sljedeći

## SPORAZUM

### I

Grad Poreč-Parenzo je u Zemljišnim knjigama Općinskog suda Pula-Pola upisan kao vlasnik posebnog dijela upisanog pod Rbr. 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - stan u prizemlju i na I katu zgrade, površine 221,90 m<sup>2</sup>, u planu označen kao posebni dio „A“, smještenog u zgradi izgrađenoj na katastarskoj čestici oznake 466 k.o. Poreč, broj z.k.ul. 438.

### II

Grad Poreč-Parenzo i Boris Turković (u daljnjem tekstu zajedno: Sporazumne strane) suglasno utvrđuju da je Boris Turković, OIB 36072154575, Ladonja 9, Vrvari, vanknjižni suvlasnik posebnog dijela iz točke I ovog Sporazuma, u 97/222 dijelu.

### III

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je vanknjižno pravo suvlasništva na posebnom dijelu iz točke I ovog Sporazuma u 97/222 dijelu Boris Turković stekao temeljem Rješenja o nasljeđivanju od 26.02.2010. godine, poslovni broj O-14/10-6 UPP-OS-5/10, da se navedeni dio predmetnog posebnog dijela nalazi u njegovom posjedu te da 97/222 dijela predmetnog posebnog dijela čine prostorije prikazane u plana zgrade Z 239/93, koji čini prilog ovog ugovora, sljedećim oznakama: 2. kuhinja od 9,20 m<sup>2</sup>; 3. predsoblje 13,70 m<sup>2</sup>; 4. soba od 8,41 m<sup>2</sup>; 5. kupaonica od 5,42 m<sup>2</sup>; 6. hodnik od 11,52 m<sup>2</sup>; 7. dnevni boravak od 16,39 m<sup>2</sup>; 8. soba od 12,76 m<sup>2</sup>; 9. soba od 12,76 m<sup>2</sup>; 11. pod stepenišni prostor od 6,88 m<sup>2</sup>.

### IV

Grad Poreč-Parenzo dozvoljava da se Boris Turković, OIB 36072154575, Ladonja 9, Vrvari, temeljem ovog Sporazuma, bez ikakve daljnje privole i odobrenja Grada Poreča-Parenzo, može u zemljišnim knjigama Općinskog suda Pula-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, uknjižiti kao suvlasnik posebnog dijela u zgradi izgrađenoj na katastarskoj čestici oznake 466 k.o. Poreč, broj z.k. uložka 438, upisanog pod Rbr. 1. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) – stan u prizemlju i na I katu zgrade, površine 221,90 m<sup>2</sup>, u planu označen kao posebni dio „A“, u 97/222 dijelu.

### V

Troškove provedbe ovog Sporazuma u Zemljišnoj knjizi Općinskog suda Pula-Pola, Zemljišno knjižni odjel Poreč, snosi Boris Turković.

### VI

Za sve sporove koji mogu nastati na temelju ovog Sporazuma, Sporazumne strane sporazumno ugovaraju nadležnost Općinskog suda Pula-Pola, Stalna služba u Poreču-Parenzo.

VII

Ovaj Sporazum sastavljen je u 2 (dva) originalna primjerka od kojih javni bilježnik zadržava 1 (jedan) originalan primjerak Sporazuma i 1 (jedan) primjerak ovjerenog preslika Sporazuma, Grad Poreč-Parenzo preuzima 2 (dva) primjerka ovjerenog preslika Sporazuma, a Boris Turković zadržava 1 (jedan) originalni primjerak i 1 (jedan) ovjereni presliku Sporazuma.

VIII

Sporazumne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog Sporazuma, te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.

KLASA: 370-03/17-01/83  
URBROJ: 2167/01-02/06-18-4  
Poreč, 13. srpnja 2018. godine

Boris Turković

GRAD POREČ-PARENZO  
zastupan po Gradonačelniku:  
Loris Peršurić



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Boris Turković', written over a horizontal line.

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

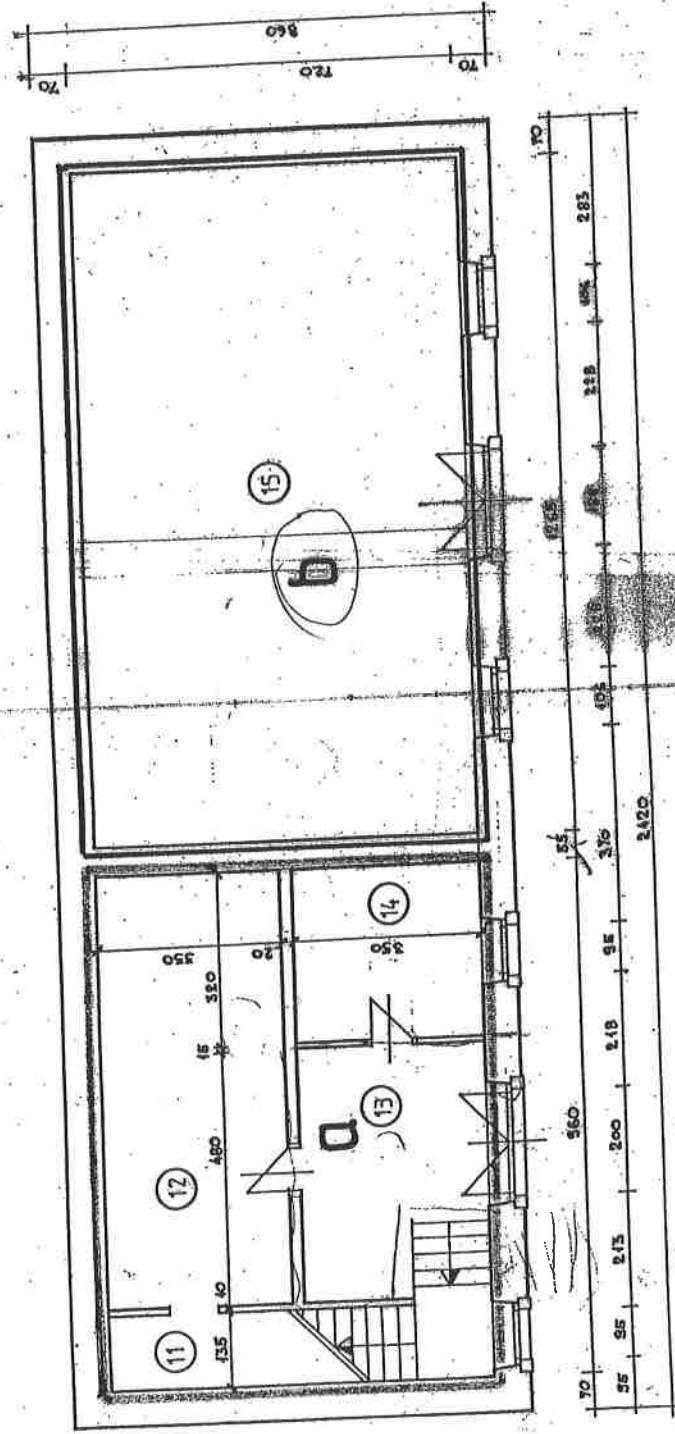


plan posebnih dijelova zgrade izgrađene

na k.č. 466 k.o. Poreč

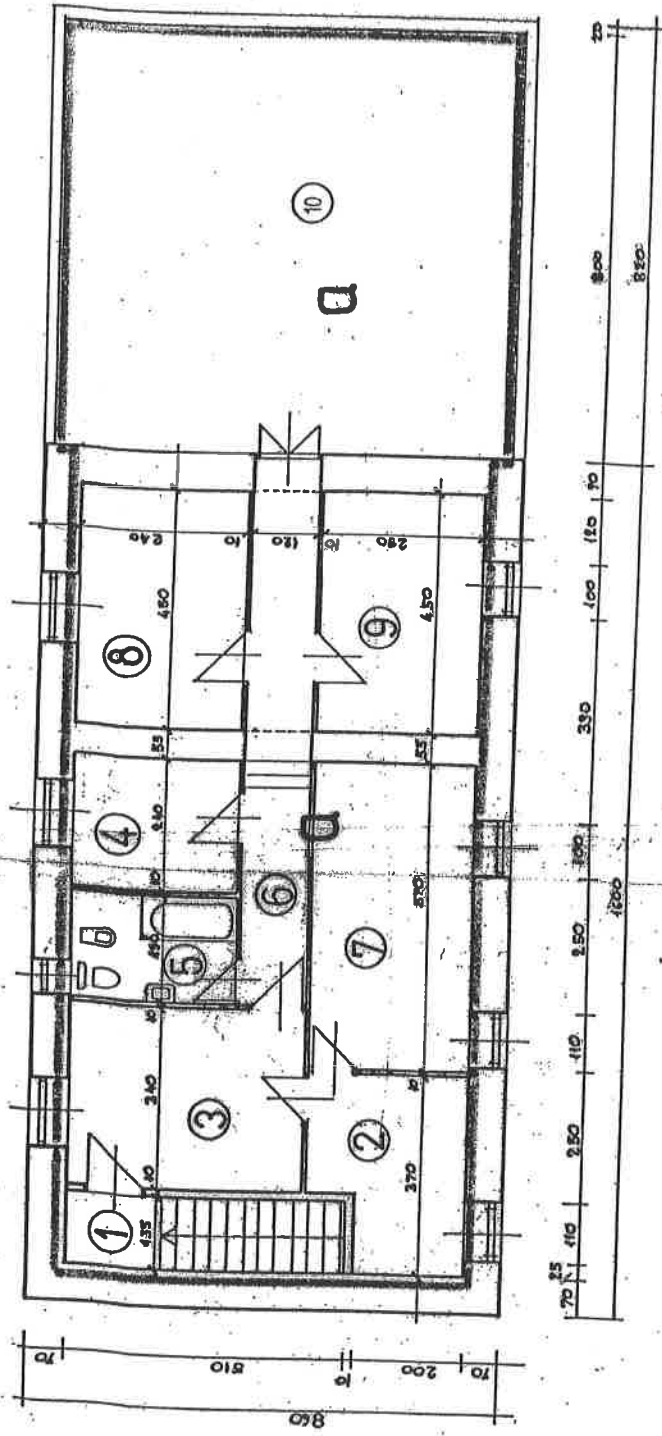
mj 1:100

TLOCRT PRIZEMLJA



IZRADIO:  
MILAN PAHOVIĆ ing. grad.

# TLOCRT I KATA



SA IZRAČUNOM

VINKO  
07950362919

..... 9,41

..... 2

..... 28,2

..... 9,41

..... 9,13

..... 1,38

..... 3

..... 10,51

№ 239/93.

a - KORISNIK: TURKOVIĆ ANA

b - KORISNIK: RO "JOAKIM RAKOVAČ" GRAFIČKE DJELATNOSTI

# LEGENDA:

RBR	NAZIV PROSTORIE	M <sup>2</sup>
— POSEBNI DIO <b>a</b>		
1	STEPENIŠTE	11,91
2	KUHINJA	9,70
3	PREDSOBLJE	13,70
4	SOBA	8,41
5	KUPAONICA	5,42
6	HODNIK	11,52
7	DNEVNI BORAVAK	16,99
8	SOBA	12,76
9	SOBA	12,76
10	TERASA	67,70
11	POD STEPENIŠNI PROSTOR	6,88
12	SPREMIŠTE	28,35
13	ULAZNI HOL	16,80
14	SPREMIŠTE	11,20
— POSEBNI DIO <b>b</b>		
15	SKLADIŠTE	91,00

