



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: 2167/01-02/11-21-3
Poreč - Parenzo, 24.8.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZUPANIJA ISTARSKA REGIONE ISTRIANA
2167-01 _ GRAD POREC PARENZO CITTÀ DI POREC PARENZO

Primljeno:	26-08-2021		
Klasifikacijska oznaka:	011-01/21-01/74	Org. jed.	07
Uredbeni broj	2167/01-02/11-21-3	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: 011-01/21-01/74

Poštovani gospodine vijećniče Maurizio Zennaro,

Povodom Vaše zamolbe u privitku dostavljamo procjembeni elaborat izrađen po stalnom sudskom vještaku Jadranu Tintoru za poslovni prostor na prvom katu zgrade označen sa „B“ koji je smješten u zgradi na k.č. 3893/2, k.o. Poreč-Etažna knjiga.

S poštovanjem.

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



DOSTAVITI:

1. Naslovu s priložima
2. Pismohrana, ovdje

PROCJEMBENI ELABORAT

NARUČITELJ:	GRAD POREČ-PARENZO, OBALA MARŠALA TITA 5, POREČ, OIB: 41303906494
PREDMET PROCJENE:	2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor na prvom katu zgrade označen sa "B" POSLOVNE ZGRADE NA K.Č. 3893/2, K.O. POREČ-ETAŽNA KNJIGA
LOKACIJA:	NIKOLE TESLE 14, POREČ
IZRAĐIVAČ:	TINTOR d.o.o. , RAJKA STIPE 36, POREČ, OIB: 92127281129
DATUM IZRADE:	3.prosinca 2020.godine



TRŽIŠNA VRIJEDNOST : **2.690.000,00 kn ili 356.295,00 EUR**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Jadran Tintor, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	str. 3
2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	str. 4
3. OPĆE INFORMACIJE	str. 5
3.1. Podaci o predmetu procjene	
3.2. Podaci o očevidu	
3.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu	
4. LOKACIJA	str. 6
4.1. Položaj nekretnine	
4.2. Makrolokacija i mikrolokacija	
4.3. Prostorno planska dokumentacija	
4.4. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)	
4.5. Buka i zagađenje	
5. OPIS PREDMETA PROCJENE	str. 9
5.1. Osnovna obilježja građevine	
5.2. Iskaz površina i obujma	
5.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja	
5.4. Opremljenost i ocjena stanja	
6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	str. 12
6.1. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina	
6.2. Izbor metode procijenjivanja s obrazloženjem	
6.3. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora "B"	
6.4. Utvrđivanje jedinične vrijednosti neizgrađenog dijela zemljišta	
6.5. Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti nekretnine	
7. PRILOZI	str. 18
7.1. Popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature	
7.2. Fotodokumentacija	
7.3. Pravna i tehnička dokumentacija	

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-1860/13
Datum: 15. srpnja 2019.

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), 15. srpnja 2019.,

riješio je

I JADRAN TINTOR, OIB: 51524086516, sin Janka, rođen 10. veljače 1978., diplomirani inženjer građevinarstva, iz Poreča, Rajka Stipe 36, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 15. srpnja 2019., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jadran Tintor podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zahtjev za imenovanje priložio je svu potrebnu 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, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.



Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Jadran Tintor, Poreč, Rajka Stipe 36
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

JADRAN TINTOR
Rajka Stipe 36, Poreč
OIB: 51524086516

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

IZJAVA

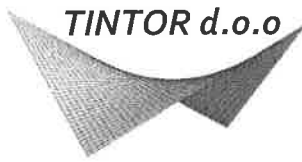
kojom, sukladno članku 9., stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da ću poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te da ću iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa.

Takoder potpisom ove izjave potvrđujem svoju nepristranost i neovisnost u postupku izrade ovog elaborata procjene vrijednosti 2.suvlasničkog dijela poslovne zgrade u Poreču, Nikole Tesle 14.

Procjenitelj:

Jadran Tintor, dipl.ing.grad.





3. OPĆE INFORMACIJE

3.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene: 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
Poslovni prostor na prvom katu u planu označen kao posebni dio "B"

Adresa nekretnine: Nikole Tesle 14, Poreč, 52440 Poreč

Podaci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo
Katastarska općina: 3237480, Poreč-etažna knjiga
Broj ZK uloška: 251
Broj kat.čestice: 3893/2
Oznaka zemljišta: kuća i dvorište
Površina kat.čestice: 637 m²

3.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida: 1.12.2020.godine

Dan vrednovanja: 2.12.2020.godine

Dan kakvoće: 2.12.2020.godine

Opseg obilaska: Po pribavljenim grafičkim priložima plana posebnih dijelova zgrade i izvoda iz katastarskog plana izvršen je pregled predmetnog poslovnog prostora i priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture, izmjera svih prostorija i fotodokumentiranje postojećeg stanja.

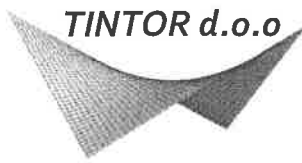
Na očevidu su prisutni: Zoran Becht, predstavnik vlasnika nekretnine
Jadran Tintor, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3.3. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Predmetna nekretnina je u naravi u skladu s upisom u izvratku iz zemljišne knjige: kuća površine 288 m² i dvorište površine 349 m².

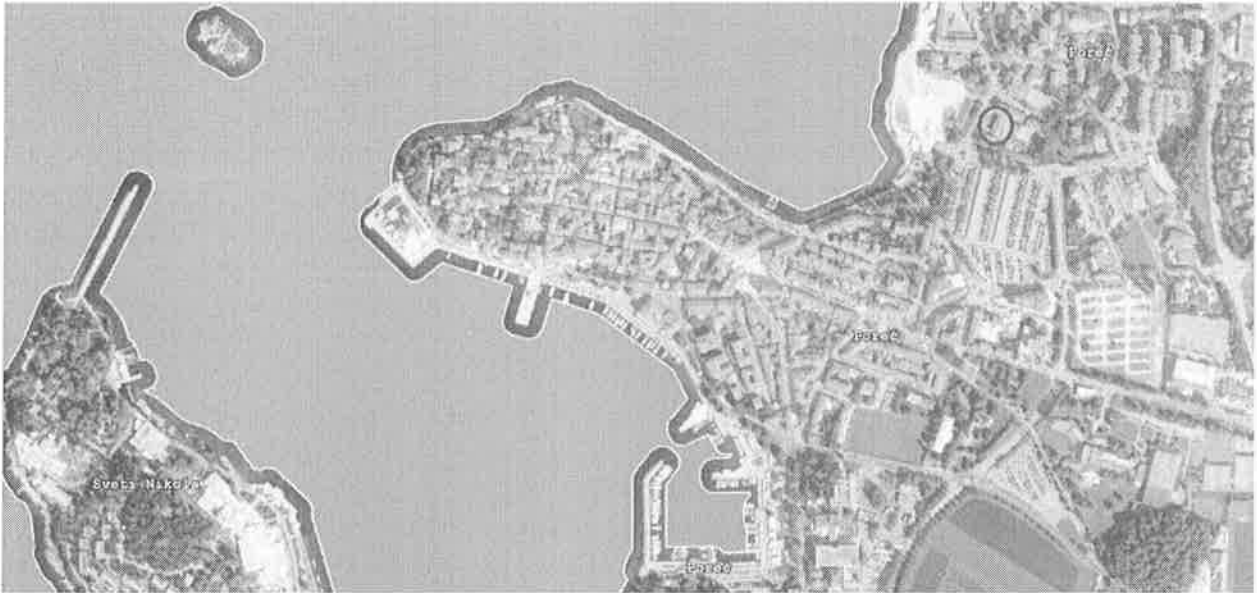
Akt kojim se odobrava građenje je nedostupan u arhivama Grada Poreča. U teretovnici izvratka iz zemljišne knjige nema upisanog tereta koji bi zgradu označio kao nezakonitu, odnosno upisanu bez priloženog akta za građenje.

Izmjerom na licu mjesta predmetnog suvlasničkog dijela te usporedbom sa tlocrtima etaža iz plana posebnih dijelova zgrade od 4.4.1990.godine utvrđeno je da osim pozicije ulaznih vrata prostorije oznake 17 (ulaz iz hodnika a ne iz susjedne prostorije oznake 16) nema izmjena te se suvlasnički dio smatra u potpunosti legalan.



4. LOKACIJA

4.1. POLOŽAJ NEKRETNINE



Makrolokacija, Grad Poreč (Izvor: Geoportal DGU)



Mikrolokacija zgrade, susjedne katastarske čestice (Izvor: Geoportal DGU)

4.2. MAKROLOKACIJA I MIKROLACIJA

Predmetni poslovni prostor "B" se nalazi na etaži kata poslovne zgrade na adresi Nikole Tesle 14. Poslovna zgrada je slobodnostojeća, razvedenog tlocrtnog oblika i izdužena u smjeru sjever-jug.


Nalazi se u blizini uvale Peškera, sjeveroistočno od starogradske jezgre Poreča. Čestica zgrade graniči sa Policijskom postajom Poreč a u neposrednoj blizini se nalaze javni sadržaji; crkva Svetog Eleuterija, sportska dvorana Palestra, zgrada Prekršajnog suda i Veliko gradsko parkiralište.

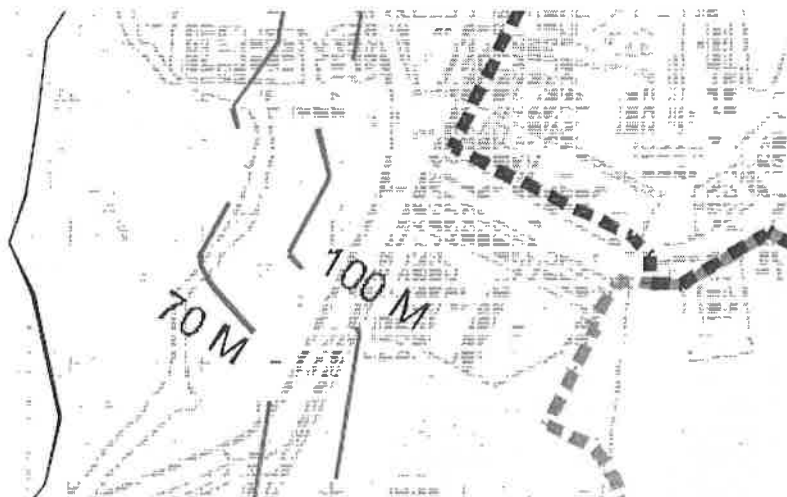
Od glavnog gradskog Trga slobode udaljenost iznosi 400 m, a do novouređene gradske rive 600 m.

4.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Predmetna čestica se nalazi pod obuhvatom Prostornog plana uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo, broj 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10 – pročišćeni tekst) u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Poreč izvan obalnog područja mora, postojećih planova i obuhvata obavezne izrade UPU-a.

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA POREČA





Županija : ISTARSKA ŽUPANIJA		
Grad : GRAD POREČ		
Naziv prostornog plana : IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA POREČA		
Naziv kartografskog prikaza : GRAĐEVINSKA PODRUČJA K.O. POREČ		
Broj kartografskog prikaza : 4.4.	Mjerilo kartografskog prikaza : 1 : 5000	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo) : Sl.glasnik Grada Poreča br.18/05, 18/06	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo) : Sl.glasnik Grada Poreča br.7/10	





LEGENDA:

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

	NASELJE
	OBALNO PODRUČJE
	OBUHVAT OBAVEZNE IZRADE UPU-a
	POSTOJEĆI PLANOVI

4.4. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometnice i pješački pristupi

Javna prometna površina sa zapadne strane (k.č. 6046, k.o. Poreč) je dvosmjerna cesta sa uređenom javnom rasvjetom uzduž čije se istočne međe sa predmetnom česticom nalazi pješačka staza od kolnika odvojena uskim zelenim pojasom unutar kojeg se nalaze stabla crnike.

Neoznačena asfaltirana parkirna mjesta se nalaze uzduž zapadne međe čestice sa pristupom preko opisane pješačke staze u sklopu javne prometne površine.

Pješački pristup zgradi se nalazi na jugozapadnoj strani.

Infrastruktura

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je poslovna zgrada priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – vodovodna i električna instalacija te javna kanalizacija.

Oborinske vode sa krovnih površina se kroz olučne vertikale upuštaju u teren i dalje cijevima do javnog sustava oborinske odvodnje.

4.5. BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili od značaja za kvalitetu korištenja zgrade sukladno njenoj namjeni.

5. OPIS PREDMETA PROCJENE

5.1. OSNOVNA OBILJEŽJA GRAĐEVINE

Vrsta: Poslovna zgrada katnosti P+1 sa ukupno dva poslovna prostora
 Godina izgradnje: 1967.-1968.godine, rekonstruirana tijekom vremena do 1990.godine
 Energetski certifikat: Nije predložen, procjena predpostavlja niži energetski razred uvjetovan starošću zgrade i toplinskom kvalitetom postojećeg omotača zgrade.
 Vanjski izgled: Pročelja završno obojana u žutu boju, sokle obrađene marmorinom.
 Krovovi dvostrešni sa pokrovom kupa kanalice

Sva saznanja o predmetnom suvlasničkom dijelu – poslovnom prostoru "B" na katu zgrade su u okviru očevida na licu mjesta. Opis prostora je napravljen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti nekretnine. Svi dijelovi zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije, temelji, vertikalne nosive konstrukcije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

5.2. ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA

- *Iskaz netto korisne površine primjenom koeficijenata korisne vrijednosti površina, Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).*

Napomena: Oznake prostorija su identične onim na Planu posebnih dijelova zgrade

oznaka	prostorija	dokaznica	korisna površina	koeficijent	korisna vrijednost površine
14	stepenišni krakovi i podesti	3,20×5,30	16,96	1,00	16,96
15	uredski prostor	3,86 × 4,15	16,02	1,00	16,02
16	uredski prostor	3,41 × 4,15	14,15	1,00	14,15
17	uredski prostor	3,46 × 4,15	14,36	1,00	14,36
18	uredski prostor	4,73 × 4,15	19,63	1,00	19,63
19	uredski prostor	3,86×4,15 + 2,80×4,00	27,22	1,00	27,22
20	uredski prostor	2,92 × 5,90	17,23	1,00	17,23
21	uredski prostor	2,85 × 5,90	16,82	1,00	16,82
22	sala sa sastanke	5,37 × 5,90	31,68	1,00	31,68
23	uredski prostor	2,47 × 3,75	9,26	1,00	9,26
24	arhivski prostor	4,00 × 2,30	9,20	1,00	9,20
25	predprostor	2,47 × 2,00	4,94	1,00	4,94
26	čajna kuhinja	1,95 × 3,45	6,73	1,00	6,73
27	sanitarni čvorovi	1,95×3,45 - 5,37×0,10	6,19	1,00	6,19
28	hodnik	19,70 × 1,65	32,51	1,00	32,51
29	balkon	1,90×3,95 - 0,30×1,00	7,21	0,25	1,80
SVEUKUPNO POSLOVNI PROSTOR "B":			250,11	/	244,70



Svijetla visina svih prostorija poslovnog prostora na katu iznosi 2,57 m.

- *Izračun građevinske (bruto) površine:*

Prema Pravilniku o izračunu građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

$$GBP = 280,50 \times 1,00 \text{ (zatvoreni dijelovi)} + 7,50 \times 0,00 \text{ (balkon)} = 280,50 \text{ m}^2$$

- *Izračun obujma poslovnog prostora:*

Prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)

$$V = 280,50 \times 2,85 = 799,43 \text{ m}^3$$

5.3. KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA

POSLOVNA ZGRADA:

Godina izgradnje:	1967-1968.godine, rekonstrukcije i prenamijene do 1990.godine
Položaj:	Nikole Tesle 14, Poreč, 52440 Poreč
Orijentacija:	Slobodnostojeća, razvedenog tlocrtnog oblika, izdužena u smjeru sjever-jug. Ulaz u zgradu sa zapadne strane
Katnost:	P+1 (prizemlje i kat). Iznad kata se nalazi tavanski prostor sa dvostrešnim drvenim krovom kojem je pristup osiguran kroz otvor u ploči u jednom od uredskih prostora.
Posebni dijelovi:	Dva poslovna prostora – po jedan u prizemlju i na katu zgrade. Zajednički prostor unutar zgrade je dio hodnika u prizemlju.
Temelji:	Trakasti betonski ispod nosivih zidova
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od opeke debljine 30cm
Međukatne konstrukcije:	Polumontažne armiranobetonske konstrukcije tipa FERT
Krovnna konstrukcija:	Dva dvostrešna krova – iznad uredskih prostora drvena krovna konstrukcija, iznad stepenišnih krakova na južnoj strani armiranobetonske kose krovne ploče. Pokrov krovnih ploha - kupa kanalice
Pročelja:	Ožbukana u tankom sloju i završno obojana u žuto Sokla zgrade obrađena marmorinom
Limarija:	Izvedena od pocinčanog obojanog lima
Okoliš:	Poslovna zgrada je izgrađena uzduž cijele istočne međe i dijelova sjeverne i južne međe čestice. Neizgrađeni dio čestice se nalazi na zapadnoj strani i čini ga zeleni pojas sa ukrasnim grmljem i asfaltirane površine koje se koriste kao parkiralište i pješački pristup zgradi. Opisane površine su međusobno odvojene betonskim rubnjacima.

POSLOVNI PROSTOR "B" NA PRVOM KATU ZGRADE:

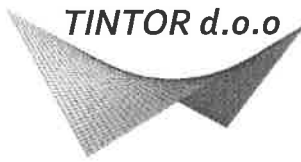
- Položaj:** Kompletna etaža kata zgrade, pristup vlastitim zatvorenim stepenišim krakovima
- Orijentacija:** Uredski prostori su jednostrano orijentirani sa prozorima na zapadnom ili istočnom pročelju, pristup u prostore iz hodnika u središnjem dijelu etaže. Zgrada nema otvora na južnom i sjevernom pročelju.
- Pregradni zidovi:** Zidani porolit opekom debljina 10 i 12 cm
- Obrada zidova i stropova:** Ožbukani grubom i finom žbukom te završno obojani.
U sanitarnim čvorovima obloženi keramičkim pločicama do visine 1,60 m.
- Obrada podova:** Hodnik, sanitarni čvorovi, čajna kuhinja i balkon – keramičke pločice
Uredski prostori - parket
Stepenišni krakovi i podesti – bez završne obloge, obrađen beton
- Unutarnja stolarija:** Drvena, furnirana, tipska
- Vanjska stolarija:** Drvena sa griljama, u vrlo lošem stanju

STANJE: Dio uredskih prostora (u najmu) je redovno održavan i u dobrom stanju.
Hodnik, sanitarni čvorovi i stepenište su u prosječnom stanju.
Preostali uredski prostori su loše održavani, ispodprosječno stanje.

5.4. OPREMLJENOST I OCJENA STANJA

- Vodovodne instalacije:** Izvedene, uredne, priključak na vodoopskrbnu mrežu je ostvaren preko vodomjernog okna sa brojilima za predmetnu i okolne zgrade koje se nalazi u zelenom pojasu (sjeverozapadni dio čestice).
- Kanalizacija:** Odvod u javnu kanalizacijsku mrežu. Oborinska voda sa krovnih ploha se cijevima upušta u teren uz zgradu i dalje prema javnom sustavu oborinske odvodnje
- Električne instalacije:** Izvedene, uredne, glavni priključno mjerni ormarić se nalazi u hodniku poslovnog prostora "A" u prizemlju.
- Sanitarna oprema:** Prosječna kvaliteta.
- Ventilacija:** Prirodna ventilacija – prozorski otvori
- Opskrba toplom vodom:** Sanitarni čvorovi – nije osigurana
Protočni električni bojler u prostoru čajne kuhinje
- Grijanje i hlađenje:** Lokalno – mono split sustav, unutarnja klima jedinica u dijelu uredskih prostora i vanjska klima jedinica na pročelju.
U prostorijama su postavljeni rebrasti čelični radijatori koji nisu u funkciji.
- Telefon:** Proveden.
- Plin:** Nije proveden, javna infrastrukturna mreža u blizini zgrade.

STANJE: Svi uređaji i sanitarna oprema su prosječne kvalitete.



6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. 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:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna 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.

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 metodom se tržišna vrijednost određuje iznajmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

PRIHODOVNA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni se način utvrđuje položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup. Pri tome se polazi od poredbenih nekretnina.



U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. Periodične prihodovne metode.

TROŠKOVNA 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, poluugrađenih 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.

6.2. IZBOR METODE PROCIJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina izabire se poredbena metoda procjene za procjenu vrijednosti 2.suvlasničkog dijela zgrade – poslovnog prostora "B" na katu.

Procjena vrijednosti izačunata je na temelju analognih kupoprodajnih ugovora triju poslovnih prostora koji sa procjenjivanim pokazuju dovoljno podudarna obilježja i to:

- nedavnih su datuma kupoprodaje
- zgrade se nalaze u susjednim naseljima jednake atraktivnosti kao predmetna
- godina izgradnje dviju zgrada je približno jednaka kao i vrijeme rekonstrukcije predmetnog poslovnog prostora
- poredbena nekretnine su trenutno uredske namjene kao i predmetni poslovni prostor



Poredbenom metodom će biti utvrđena vrijednost poslovnog prostora "B" uključivši vrijednost zemljišta ispod poslovne zgrade.

Kako neizgrađeni dio čestice, prema izvratku iz posjedovnog lista površine 349 m², nije pripadak niti jednog od suvlasničkih dijelova procijeniti će se jedinična vrijednost zemljišta-okućnice sukladno njegovoj sadašnjoj namjeni; uređeni zeleni pojas i parkiralište uz javnu prometnu površinu.

Za poredbene nekretnine su odabrane tri kupoprodajne cijene unutar susjednih stambenih naselja Grada Poreča nesamostalnih čestica (arondacijske površine prema Prilogu 12. Zakona), pogodnih za parkiranje između izgrađenih čestica i javnih prometnih površina.

6.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA "B"

Poredbene nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1328764	1241353	1168049
Ulica	Eufrazijeva	Motovunska	Mate Vlašića
Položaj u zgradi	prizemlje	prizemlje	2.kat
Datum kupoprodajnog ugovora	25.6.2020.	16.12.2019.	16.8.2019.
Kupoprodajna cijena (kn)	1.361.314,98	956.749,62	960.051,82
Netto površina poslovnog prostora (m2)	120,00	100,00	88,27
Kupoprodajna cijena (kn/m2)	11.344,29	9.567,50	10.876,31

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.

Ovaj se indeks na tromjesečnoj razini počevši od 20. siječnja 2016 godine, objavljuje na stranicama DSZ-a, te je u bazi podataka Eurostata zamijenio hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a)

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Datum kupoprodajnog ugovora	25.6.2020.	16.12.2019.	16.8.2019.
Kupoprodajna cijena (kn/m2)	11.344,29	9.567,50	10.876,31
Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	126,30	120,35	118,05
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	126,30	126,30	126,30
Korekcijski faktor (B/A)	1,00	1,05	1,07
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	11.344,29	10.040,50	11.636,41

Interkvalitativno izjednačenje:

Kako nema razlika u kvalitativnim obilježjima predmetne i poredbenih nekretnina nije potrebno interkvalitativno izjednačenje.

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 +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	11.344,29	10.040,50	11.636,41
PROSJEČNA CIJENA Cz (kn/m²):	11.007,07		
Odstupanje od prosjeka u %	3,06	-8,78	5,72

6.4. UTVRĐIVANJE JEDINIČNE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENOG DIJELA ZEMLJIŠTA

Poredbene čestice iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1214480	1335486	1197484
Naselje	Bolnica	Čimižin	Finida
Ulica	Maura Gioseffia	Mate Vlašića	43.Istarske divizije
Datum kupoprodajnog ugovora	10.12.2019.	21.9.2020.	17.1.2019.
Kupoprodajna cijena (kn)	67.200,00	25.500,00	56.500,00
Površina katastarske čestice (m ²)	139	52	121
Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	483,45	490,38	466,94
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	S	S	S
Kategorija zemljišta	arondacija	arondacija	arondacija



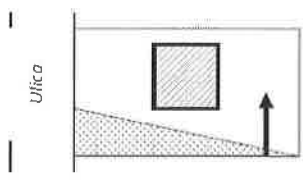
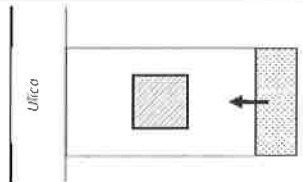
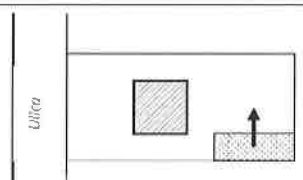
Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu (revalorizacija cijena) prema Članku 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Datum kupoprodajnog ugovora	10.12.2019.	21.9.2020.	17.1.2019.
Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	483,45	490,38	466,94
Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	120,35	126,30	118,67
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	126,30	126,30	126,30
Korekcijski faktor (B/A)	1,05	1,00	1,06
Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	507,35	490,38	496,96

Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja) prema Člancima 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika o metodama procjene nekretnina i Prilogu 12.

PRILOG 12.

ARONDACIJSKE POVRŠINE

Vrsta nesamostalne površine		Koeficijent za preračunavanje	Primjer
a)	Bočno položene površine, odnosno druge površine pogodne za parkiranje	0,45 – 0,80	
b)	Površine za vrtove i pozadinske površine unutar granica građevnog područja	0,25 – 0,55	
c)	Dijelovi površina pravilnog ili nepravilnog oblika na različitim položajima koje poboljšavaju međni tok, odnosno oblik građevne čestice	0,55 – 0,80	

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski izjednačena cijena	507,35	490,38	496,96
Vrsta nesamostalne površine (poredbena)	slučaj a)	slučaj a)	slučaj a)
Način korištenja predmetne čestice	slučaj a)	slučaj a)	slučaj a)
Koeficijent za preračunavanje (prilog 12.)	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn)	507,35	490,38	496,96

Statistička obrada i izračun prema Članku 4. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn)	507,35	490,38	496,96
PROSJEČNA CIJENA (kn):	498,23		
Odstupanje od prosjeka u %	1,83	-1,58	-0,25

ZAKLJUČAK:

Procijenjena vrijedost neizgrađenog dijela-okućnice predmetne k.č. 3893/2, k.o. Poreč na dan vrednovanja 2.prosinca 2020.godine iznosi 498,23 kuna po m² površine.

6.5. REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost (TV) 2. suvlasničkog dijela - poslovnog prostora na prvom katu označenog kao posebni dio "B" iznosi:

$$TV = NKP \times C_z = 244,70 \text{ m}^2 \times 11.007,07 \text{ kn/m}^2$$

$$TV = 2.693.430,03 \text{ kn}$$

Datum vrednovanja predmetne nekretnine je 2.prosinca 2020.godine.

Vrijednost tečaja na dan vrednovanja iznosila je 1 EUR = 7,549922 kn (prema srednjem tečaju HNB).

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

Na osnovu toga tržišna vrijednost nekretnine iznosi 2.690.000,00 kn ili 356.295,00 EUR

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

Mjesto i datum izrade:

Poreč, 3.prosinca 2020.godine

Procjenitelj:

Jadran Tintor, dipl.ing.građ.



7. PRILOZI

7.1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

GRAĐEVINSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13 i 65/17)

PROPISI O VREDNOVANJU:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- 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 i 94/17).
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19).

POSEBNI PROPISI JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE:

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo, broj 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10 – pročišćeni tekst)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo, broj 07/2016)

JAVNO DOSTUPNI DOKUMENTI:

Geoportal DGU

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra <http://oss.uredjenazemlja.hr>

Informacijski sustav tržišta nekretnina MGIPU RH "eNekretnine"

7.2. FOTODOKUMENTACIJA

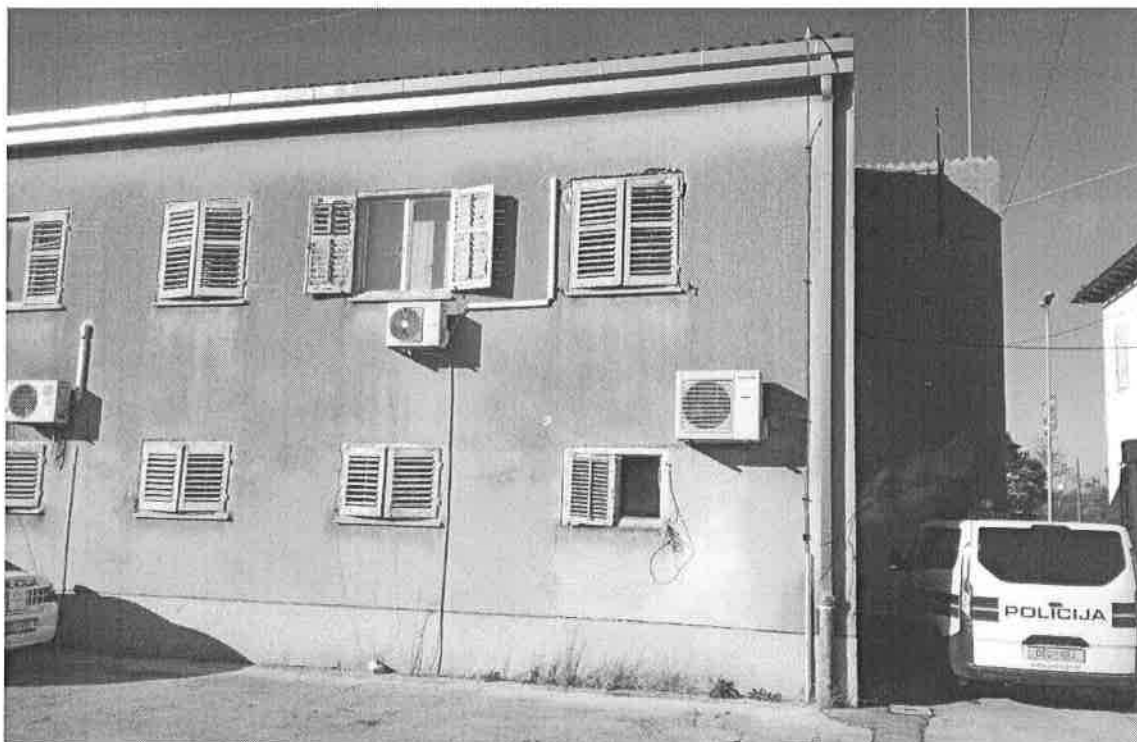
- zapadno pročelje zgrade



- sjeverno pročelje zgrade

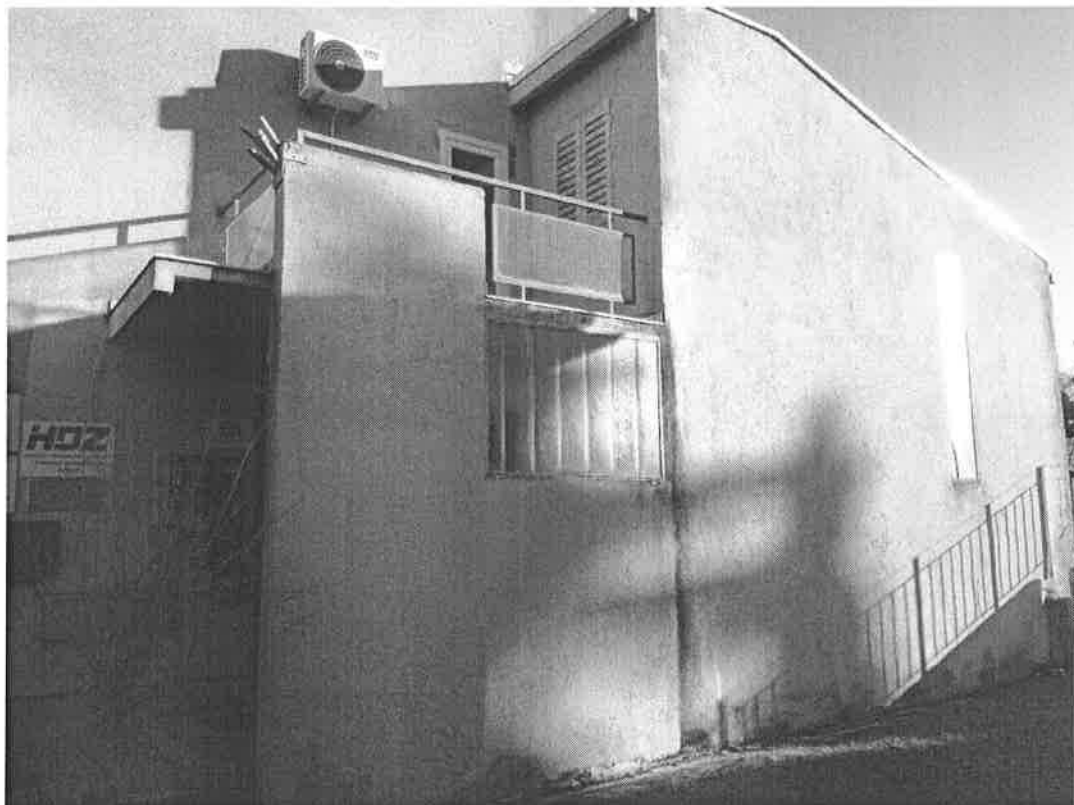


- istočno pročelje zgrade





- južno pročelje zgrade



- neizgrađeni dijelovi čestice, okućnica



- stepenišni krakovi i podesti





- hodnik



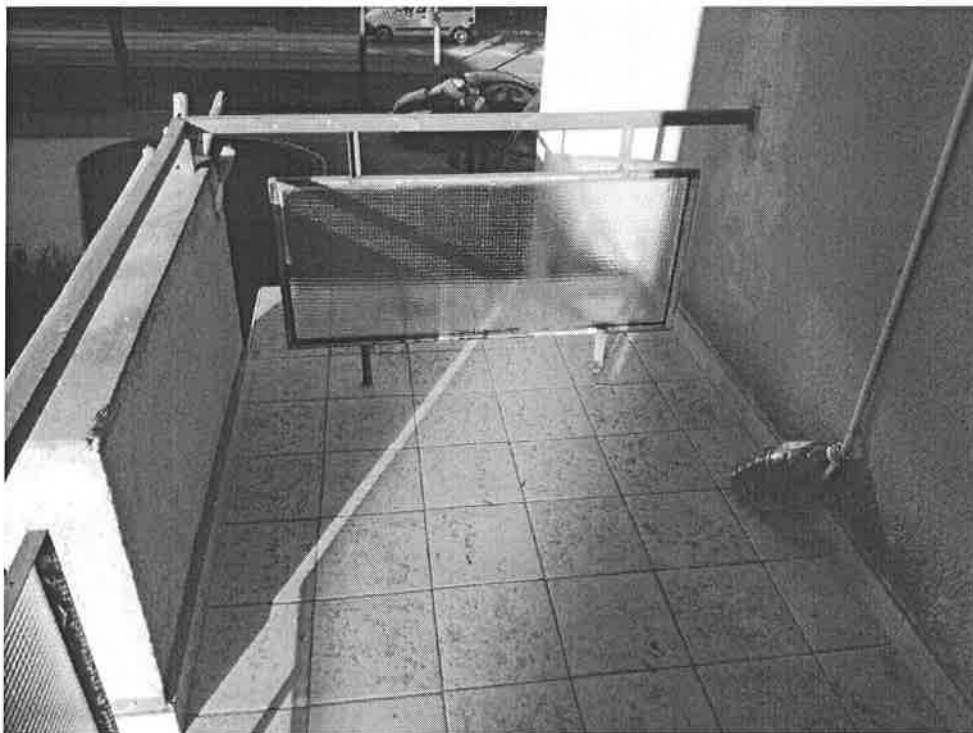


- sanitarni čvorovi

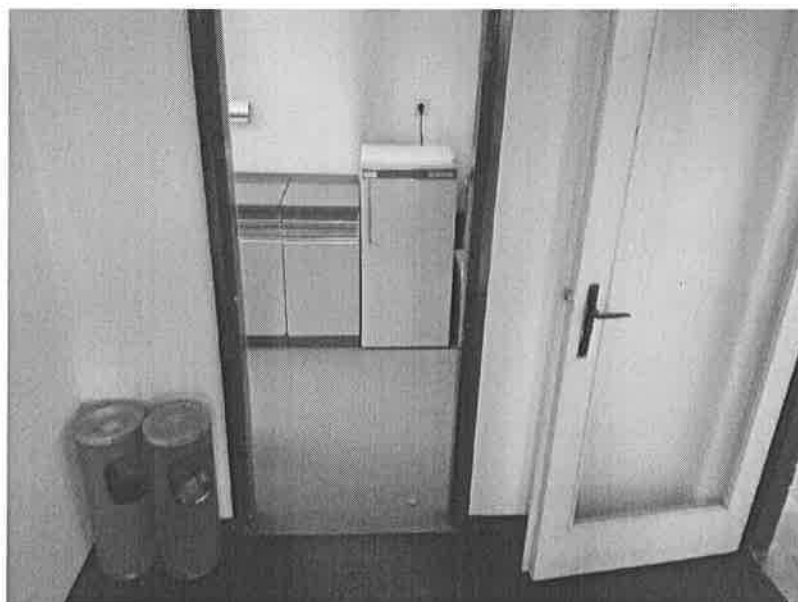




- balkon



- predprostor, čajna kuhinja i sala za sastanke











TINTOR d.o.o za projektiranje, građevinarstvo i usluge

- uredski prostori











7.3. PRAVNA I TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

- Izvadak iz zemljišne knjige – neslužbena kopija (1 list)
Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000 (1 list)
Grafički prikazi Plana posebnih dijelova zgrade (2lista)
- tlocrt prizemlja
- tlocrt kata