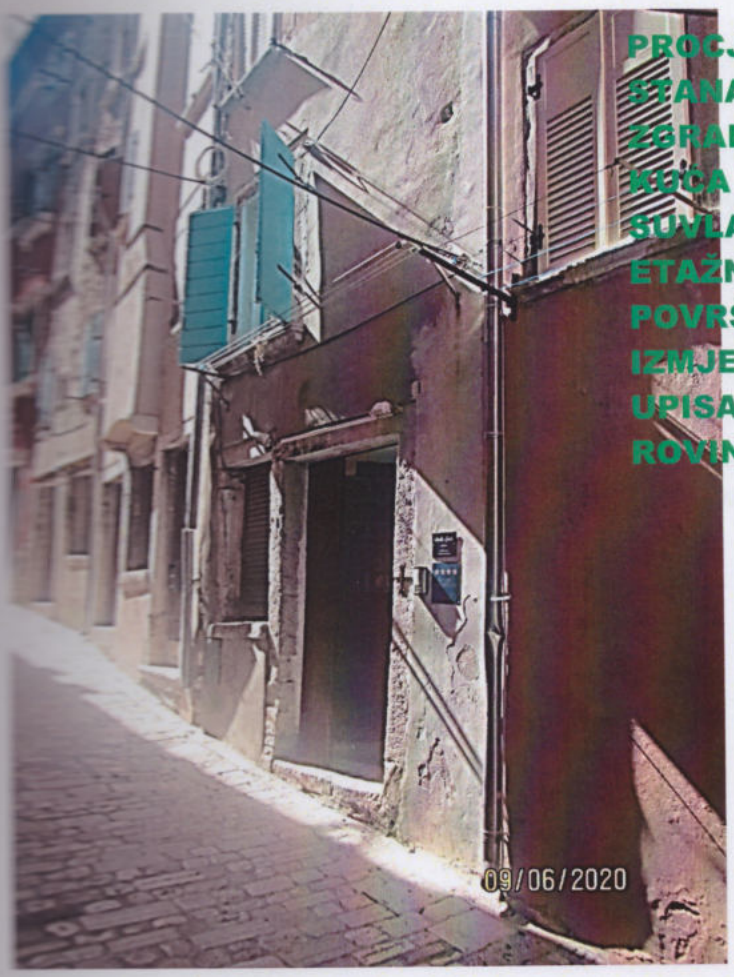
BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Pula, 16.6.2020.

IZVANSUDSKI POSTUPAK
Naručiteljica :
JASMINA LICHTENBERG
STEČAJNI UPRAVITELJ TVRTKE PROSPERUS D.O.O. U STEČAJU
OIB 19547870089
Rovinj, Garzottijeva 1

ELABORAT BROJ 18/20



PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA U PRIZEMLJU ZGRADE NA KČ. BR. 1394/z KUĆA POP.BR. 311, I TO SUVLASNIČKI DIO 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), POVRŠINE 18,40 m², IZMJENJENOG TIPA 453, UPISANO U ZK. UL. 457 K.O. ROVINJ

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK
za vještačenje i procjene
Pješčana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula
MB 2617994
OIB 62225214452

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

SADRŽAJ :

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

UVOD

Stečajna upraviteljica tvrtke PROSPERUS d.o.o. u stečaju, zatražila je temeljem obveze primljene kroz Zapisnik o održanom ročištu dana 4.6.20. kod Trgovačkog suda u Pazinu , da se vještačenjem procijeni vrijednost stana u prizemlju zgrade na kč. br. 1394/z kuća pop.br. 311, i to suvlasnički dio 1/6 etažno vlasništvo (e-4), površine 18,40 m², izmijenjenog tipa 453, upisano u zk. ul. 457 k.o. Rovinj

U svrhu izvršenja zadaće naručiteljica je vještaku dala na uvid :

- Izvod iz katastarskog plana od 23.10.19. , neslužbena kopija
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine : stana u prizemlju zgrade na kč. br. 1394/z kuća pop.br. 311, i to suvlasnički dio 1/6 etažno vlasništvo (e-4), površine 18,40 m², izmijenjenog tipa 453, upisano u zk. ul. 457 k.o. Rovinj zaključen 7.3.17. između Milić Biserke iz Rovinja kao prodavateljice i Prosperus d.o.o. iz Rovinja kao kupca.
- Izvadak iz zemljišne knjige za kč. br. 1395/z kuća POP.BR.311, sa upisanim pod brojem 4 vlasništvom na dio 1/6 E-4 Stan u prizemlju , sve upisano u zk. ul. 457 k.o. Rovinj.
- Preslika naslovnice PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE TIP 453 , Izmjena, izrađen u rujnu 2009. g sa grafičkim prikazom prizemlja i kata zgrade, sa preslikom povijesne grafike kroz koju je prikazano linearno 5 etaža.

Dana 6.5. 2020. načinjen je po vještaku uviđaj u predmetni stan, izvršena identifikacija , obavljeno fotografiranje zatečenog stanja i kontrolno mjerenje njegovih gabarita , pa su se tako stekli uvjeti za izradu procjene njegove vrijednosti.

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

IZVAN SUDSKI POSTUPAK
Procjembeni elaborat 18/2020.

REKAPITULACIJA

ZAKLJUČAK

USVAJAM PROCJENOM DOBIVENU VRIJEDNOST STANA U VLASNIŠTVU PROSPERUS D.O.O. U STEČAJU, U PRIZEMLJU ZGRADE NA KČ. BR. 1394/z KUĆA POP.BR. 311, I TO SUVLASNIČKI DIO 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), POVRŠINE 18,40 m², IZMJENJENOG TIPA 453, UPISANO U ZK. UL. 457 K.O. ROVINJ , SA DANOM KAKVOĆE 16.6. 2020. GOD. SA ZAOKRUŽENJEM

NA 336.000,00 kn ili 44.400 €

Napomena : U cijenu nije uračunat PDV.

Pula, 16.6.2020.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA
Marijan Brnić
MEDULIN
Pješčana uvala IV ogranak br. 9

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U PAZINU Tt-10/393-2 MBS:130041033

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sucu pojedincu Adrijana Labinjan Skok u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, Medulin, Pješč. Uvala IV Ogr. 9, 03.03.2010 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, sa sjedištem u Medulin, Pješč. Uvala IV Ogr. 9, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 130041033, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 3. ožujka 2010. godine

S U D A C

Adrijana Labinjan Skok v.r.

Istovjetnost otpravka ovlašteni službenik

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RIJEKA
PODRUŽNICA PULA
7

PRESLIKA ISTOVJETNA S IZVORNIKOM
04-03-2010
(potpis)

03 Mar 2010 12:26 HITRO.HR PAZIN 052 619 305

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-10/393-2

MBS: 130041033
Datum: 02.03.2010

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA/NAZIV:
BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:
BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o.

SJEDIŠTE:
Medulin, Pješč. Uvala IV Ogr. 9

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:
* - Djelatnost vještačenja u graditeljstvu
* - Procjena vrijednosti nekretnina i pokretnina
* - Stručni poslovi prostornog uređenja
* - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
* - Nadzor nad gradnjom
* - Savjetovanje u svezi s poslovanjem i upravljanjem
* - Pružanje usluga promidžbe (reklame i propagande)
* - Računovodstvene i knjigovodstvene djelatnosti
* - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
* - Računalne djelatnosti; pružanje savjeta o računalnoj opremi (hardware-u), savjetovanje i pribavljanje programske opreme (software-a), obrada podataka, izrada baza podataka, održavanje uredskih stojeva i računala
* - Kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
* - Djelatnost za njegu i održavanje tijela
* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
* - Pružanje usluga smještaja

ČLANOVI / OSNIVAČI:

Marijan Brnić, rođen/a 03.02.1943, osobna iskaznica:
103970013, PU Istarska, Hrvatska
Medulin, Pješč. Uvala IV Ogr. 9
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

Mladen Brnić, rođen/a 30.07.1971, osobna iskaznica:
103984655, PU Istarska, Hrvatska
Medulin, Pješč. Uvala IV Ogr. 9

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RIJEKA
PODRUŽNICA PULA
7
PRESLIKA ISTOVJETNA S IZVORNIKOM
04-03-2010

03 Mar 2010 12:26 HITRO.HR PAZIN 052 619 305

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

Broj: 4 Su-526/10
Datum: 26. ožujka 2018.

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 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16), 26. ožujka 2018.,

riješio je

Tvrtka BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, Medulin, Pješčana uvala IV Ogranak 9, OIB: 62225214452, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Mandat imenovanog sudskog vještaka - tvrtke traje 4 (četiri) godine računajući od 24. ožujka 2018., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Marijan Brnić prokurist tvrtke Brnić Istarski vještak d.o.o. za vještačenja i procjene iz Medulina, Pješčana uvala, IV Ogranak 9, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje graditeljstva te je uz zahtjev priložio potrebitu dokumentaciju odnosno rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke stalnim sudskim vještakom, uvjerenje nadležnog općinskog suda da pravna osoba nije pod istragom i da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

REPUBLIKA HRVATSKA - URED PREDSJEDNIKA SUDA - ŽUPANIJSKI SUD U PULI-POLA

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-1741//2008-39
Datum: 20. prosinca 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14,123/15, 29/16, 61/19) - dalje Pravilnik, 20. prosinca 2019.,

riješio je

Područje vještačenja stalnog sudskog vještaka Marijana Brnića, OIB: 11189895901 iz Pule, Pješčana uvala 4 Ogr. 9, određeno rješenjem poslovni broj 4 Su-1741/2008 od 23. prosinca 2016., graditeljske struke proširuje se i na procjene vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Marijan Brnić, stalni sudski vještak iz Pule, Pješčana uvala 4. Ogr. 9, rješenjem predsjednika suda od 23. prosinca 2016., poslovni broj 4 Su-1741/08, ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak uputio je sudu zahtjev od 19. rujna 2019., uz dostavu dokumentacije, da mu se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja graditeljske struke i na procjenu nekretnina.

Kako je u odredbi članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu obuku, stalni sudski vještak je izravno od strukovne udruge Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja zatražio mišljenje o osposobljenosti kandidata u odnosu na dopunu proširenja područja vještačenja graditeljske struke i na područje procjene nekretnina, a sve sukladno čl. 7. st. 2. Pravilnika.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka dostavilo je sudu dana 20. prosinca 2019. mišljenje pod urbroj: To-150/2019-12 od 18.prosinca 2019., iz kojeg slijedi da imenovani stalni sudski vještak posjeduje potrebna stručna znanja te ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja graditeljske sruke i na procjene vrijednosti nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U PULI-POLA - URED PREDSJEDNIKA SUDA 1

Predsjednik suda

Iztok Krbec

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučenom pošiljkom predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola. Žalba se podnosi u dva primjerka.

DNA:
1. Marijan Brnić, Pula, Pješčana uvala 4. Ogr. 9
2. Ministarstvo pravosuđa RH, Zagreb
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika suda, po konačnosti
4. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika suda, po konačnosti

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima("Narodne novine" br.91/96 i 143/13)
Važeći građevinski propisi i norme u Republici Hrvatskoj
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina - Ulhir, Majčica-DGIZ -
Bilten IGH – Standardna kalkulacija radova u građevinarstvu
Prodaja nekretnina (HGK)
Sl. L. GRADA ROVINJ,
BAZA podataka o realiziranim prodajama nekretnina pribavljena iz aplikacije e- nekretnine M.G. R.H.
Priručnik za građevinsko vještačenje s primjerima iz prakse , UDK 347.948:624>(035) , ISBN 978-953-57195-0-2 - 2012.g.
Vlasničko pravni odnosi i zemljišne knjige – Novi informator, Zgb 2007
Građenje i nekretnine u prometu RRIF-ov priručnik , ZGB 2007
Procjena vrijednosti nekretnina – praktična provedba zakona – Hrvatski institut za financije , Zgb 2015.
Internetska burza nekretnina
Vlastiti podaci
Pravilnik sa uputstvima ing Vlado Verner

BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA I POKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Elaborat broj 18/2020

IZJAVA VJEŠTAKA – PROCIJENITELJA

Usluga pružena od strane vještaka - procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
Moja naknada ni na koji način ne ovisi o rezultatima procjembenog elaborata.
Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
Imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
U postupku procjene nisam se koristio ničijom uslugom ili pomoći.
Pretpostavlja se bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predočeni vještaku.
Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od klijenta kao i iz internetskih podataka prikupljenih iz zemljišne knjige i katastra, neovisno jesu li originali ili kopije.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA
Marijan Brnić
MEDULIN
Pješčana uvala IV ogranak br. 9

MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Procjembeni elaborat broj 18/2020.

IZVANSUDSKI POSTUPAK
Naručiteljica :
JASMINA LICHTENBERG
STEČAJNI UPRAVITELJ TVRTKE PROSPERUS D.O.O. U STEČAJU
Oib 19547870089
Rovinj, Garzottijeva 1

STRUČNI NALAZ

MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

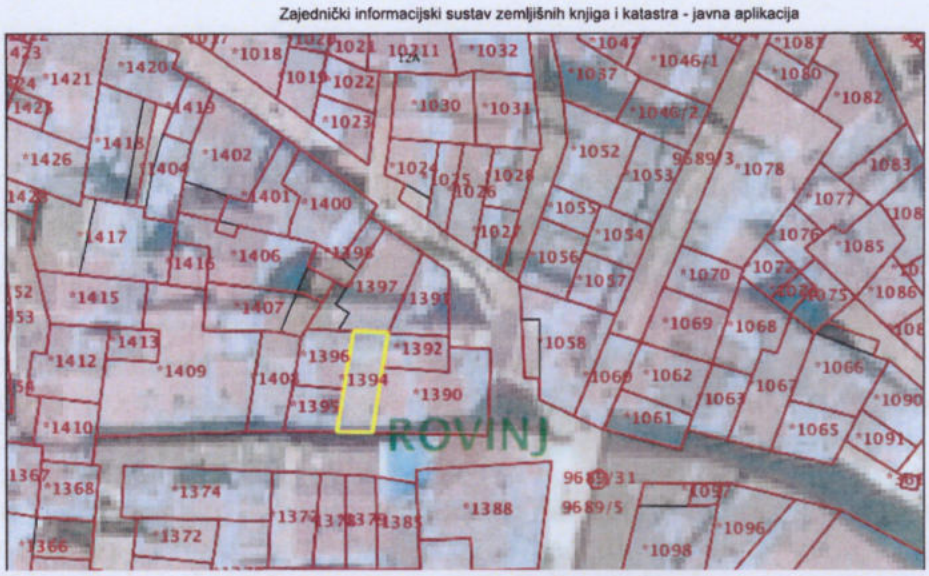
Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

IDENTIFIKACIJA STANA I BITNA OBILJEŽJA

Identifikacija je izvršena očevidom , na temelju pokaza od strane Stečajne upraviteljice, te dokumenata :

Prikaz lokacije preuzet iz Goglle earth-a

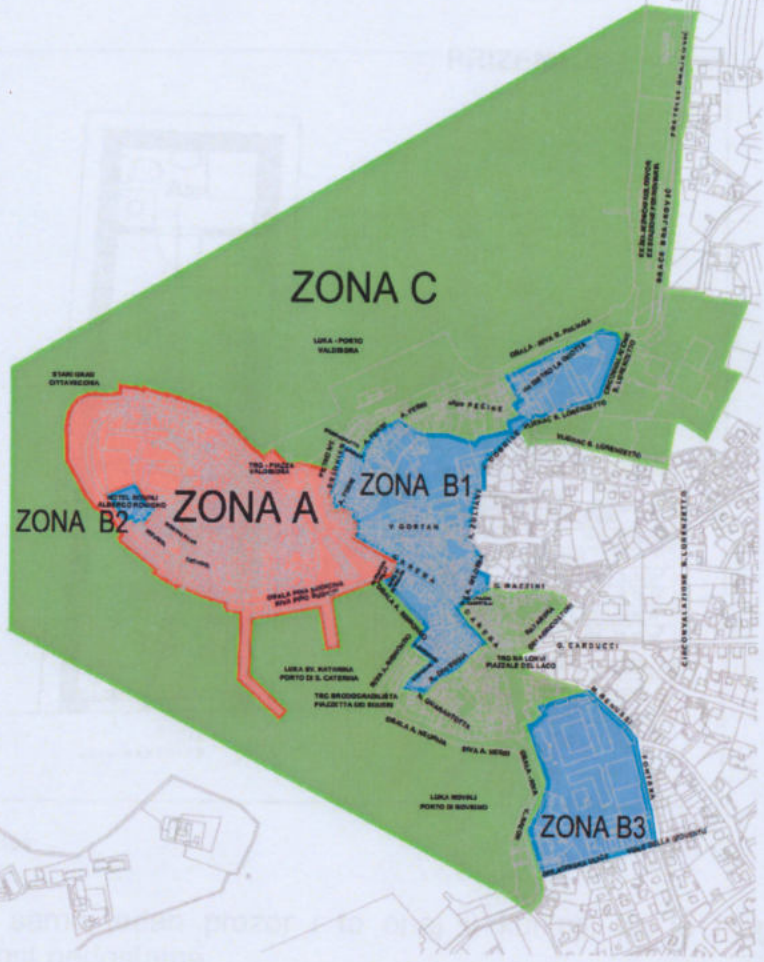
Prikaz lokacije kroz Kopiju katastarskog plana



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

ZONA ZAŠTITE POVIJESNOG KULTURNOG ARHITEKTONSKOG DOBRA

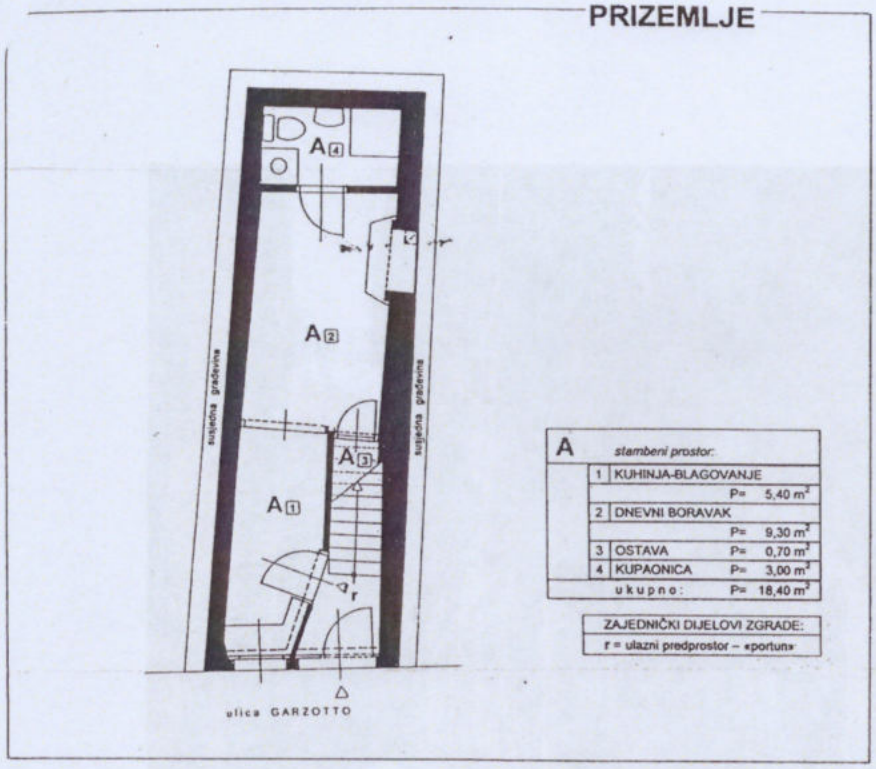


Rovinj je svakako i zbog kulturne baštine jedna od najpoznatijih turističkih destinacija Istre.
Stan se nalazi u starogradskoj jezgri u tipičnoj ulici popločenoj kamenim škriljama, u zgradi koja čini povijesnu kulturnu baštinu na prostoru Zone A.
Udaljen je od poznatog sakralnog rariteta Crkve Sv. Eufemije samo 200 m, od centralne luke oko 250 m, od tržnice cca 200 m.
Zgrada je sagrađena u stambenom nizu, ima ukupno 5 posebnih funkcionalnih dijelova, koji su raspoređeni svaki u jednoj etaži i svi su povezani unutarnjim drvenim stubištem.
Predmetni stan nalazi se u prizemlju zgrade odmah poslije ulaza u zgradu. Sastoji se od predprostora koji se u dokumentima vodi kao kuhinja, zatim od dnevne sobe koja je istovremeno i spavaonica sa bračnim krevetom a u kojoj se nalazi zidano ognjište, te nastavno od kupaone sa wc-om.

MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Daje se grafički prikaz- preslika iz Plana posebnih dijelova zgrade.



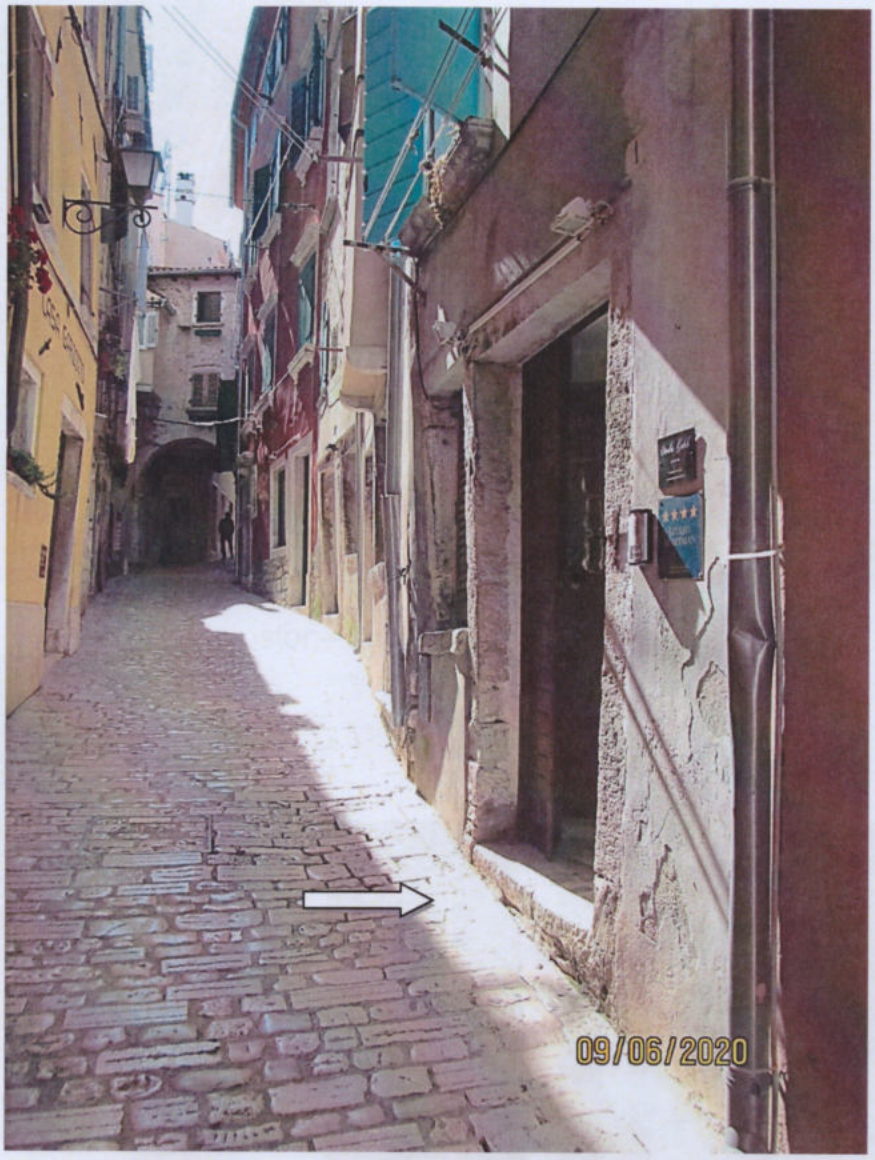
mjerilo 1:100

Stan ima samo jedan prozor i to onaj u kuhinji, pa je njegova dnevna osvijetljenost nedostatna.
Visina prostorija u stanu je neuvjetna po današnjim propisima ali sukladna vrsti gradnje stambenih objekata u nizu iz 18 stoljeća. Nejednaka je i kreće se od 200, 223 do 231 cm.
Stan ima grijanje na električnu energiju.

MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Daje se foto prikaz zatečenog stanja :



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Ulaz u zgradu

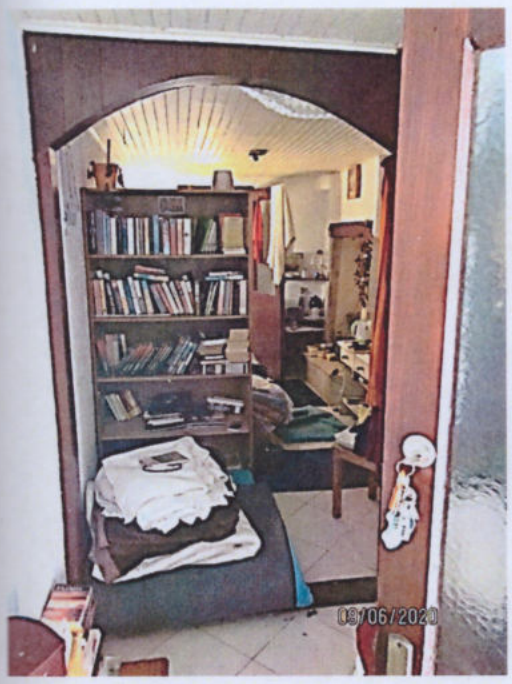
Ulaz u stan

Predprostor – kuhinja

MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Dnevna soba



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

iz el. ormar u dn. sobi

grijanje

Kupaona sa wc-om

MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Ognjište nije u funkciji

Stan je opremljen na nivou i kakvoći elemenata od prije 30 godina.

GEOMETRIJSKI PODACI

NKP STANA IZNOSI 18,40 m²
BRP zgrade iznosi 32 m²

IMOVINSKO PRAVNO STANJE
Daje se kroz presliku Izvadka iz zemljišne knjige

MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA

Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 13.06.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uloška: 457

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16759/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1394/Z	KUĆA POP. BR. 311				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Posebni dio zgrade označen sl. "B" koji se sastoji od jedne prostorije na II katu,, sa pravom suvlasništva hodnika i stepenica sl. r,s,t, tipa 453		
TOMEK-ROKSANDIĆ SPOMENKA, OIB: 82308266183, ZAGREB, VARŠAVSKA 13		
4. Suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
posebni dio zgrade koji se sastoji od stana u prizemlju pov. 18,40 m2 sl. "A" izmjenjenjenog tip-a 453,		
PROSPERUS D.O.O., OIB: 19547870089, MONTALBANO - MONTALBANO 35, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)		
4.2	Zaprimljeno 28.10.2019.g. pod brojem Z-16759/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 4 ST-226/19-14 23.10.2019	za 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (1/6)			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2019.g. pod brojem Z-5679/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL.BR.18 OVR-198/2019 10.04.2019, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BR.O-DO-109/2019 21.03.2019, u ukupnom iznosu od 83.087,19 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koja na iznos od 76.511,25 kn teče od 25.04-2018. pa do isplate, sve po ovosudnom rješenju posl.br.18 PU Ovr-198/2019 od 10.04.2019, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN, PAZIN	83.087,19 KN	vezano uz B 4 (1.1)

BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCIJENITELJ NEKRETNINA

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Elaborat broj 18/2020

IZVANSUDSKI POSTUPAK
Naručiteljica :
JASMINA LICHTENBERG STEČAJNI UPRAVITELJ
TVRTKE PROSPERUS D.O.O. U STEČAJU
Oib 19547870089
Rovinj, Garzottijeva 1

PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA U PRIZEMLJU ZGRADE NA KČ. BR. 1394/z KUĆA POP.BR. 311, I TO SUVLASNIČKI DIO 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), POVRŠINE 18,40 m², IZMJENJENOG TIPA 453, UPISANO U ZK. UL. 457 K.O. ROVINJ

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

ISPITIVANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA I IZVRŠENIH KUPOPRODAJA TE ODABIR PROCJEMBENE METODE

Opći uvjeti

Hrvatsko tržište nekretnina a posebice područje Istre, je još uvijek nedovoljno uređeno glede javno dostupnih informacija o realiziranim ugovorima o kupoprodaji nekretnina, obiteljskih i drugih objekata, kupoprodaji stanova, apartmana i poslovnih prostora, kupoprodaji zemljišta, što otežava procjenitelju posao i što omogućuje da svaka procjena osim one oko koje se suglase sve zainteresirane strane bude negativno vagana, posebice kad strane u postupku pregovaranja imaju svoje iluzije. Neuređenost tržišta se ogleda posebno u tome što informativni centar ili agencije koja evidentira svaku kupoprodaju po područjima Hrvatske (osim grada Zagreba) , po vrsti nekretnine i lokacijskoj zoni te realiziranoj kupoprodajnoj cijeni nisu skupile i obradile sve potrebne podatke već samo podatke o broju katastarske čestice, površini nekretnine i realiziranoj kupoprodajnoj cijeni a može se reći i da postoji odre□eno kašnjenje u upisu prodanih nekretnina čak do 3 mjeseca.

Trenutno tržište nekretnina zbog više sile (PANDEMIJE) je vrlo malo aktivno. Stoga je kod procjene svake nekretnine potrebno uzimati u obzir i faktor rizika.

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Prihvatljivost metoda procjene
Svaka nekretnina ima svoje posebnosti, vezane za mikro i makro lokaciju, okruženje, predvidivu perspektivu, vezanu za urbanističke uvjete i namjenu, opremljenost, vezane za stanje infrastrukture, vezane za teškoće u gradnji, pa je svaka metoda kojom se vrši procjena samo jedan od hipotetskih procjembenih pokazatelja.

ODABIR PROCJEMBENE METODE

Zakon o procijeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina , preferiraju tri moguće metode procjene nekretnina.

Poredbena metoda je metoda koja može dati veoma kvalitetne rezultate kad se radi o procjeni tipskih stambenih nekretnina, i zemljišnih nekretnina , me□utim podaci u ugovorima koji služe za usporedbu
su nedostatni za preciznu ocjenu sukladnosti prodanih nekretnina sa onom koju se procjenjuje, pa ih je potrebno nadogra□ivati uvi□ajem ili prihvatiti iskustvo procjenitelja vezano za poznavanje lokalnog tržišta i kakvoće nekretnina.
Iskustvo vještaka – procjenitelja posebno je bitno u slučajevima procjene stanova koji imaju odre□ene nedostatke. Potrebno je valorizirati te nedostatke jer oni mogu imati značajan utjecaj na konačnu vrijednost stana.
Neprilika u kojoj se nalazi procjenitelj je u nepoznatim ćimbenicima. Nepoznati ćimbenici su bez obzira na cjenovni blok i bez obzira na postignute cijene na tržištu: funkcionalnost prodanog stana, uporabljivost stana, kakvoća opremljenosti stana, godina moguće adaptacije, rekonstrukcije ili sanacije a što se nemože ustanoviti ni uvidom u zemljišnu knjigu ni u kupoprodajni ugovor.
Osim često teško usporedivih prodanih nekretnina sa predmetnom, vještaku otežava procjenu i okolnost da se mnogi kupoprodajni ugovori koje koristi aplikacija M.G. e– nekretnine sastavljaju na način da se u njih unose niže prodajne cijene od realnih i usmeno dogovorenih, jer stranke na taj način umanjuju davanja na ime poreza. To je razlog da je vještak

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

obvezan prema svom znanju i iskustvu ako primjenjuje takve ugovore za procjenu nekretnine poredbenom metodom načiniti osobnu diskrecionu korekciju kupoprodajne cijene na realnu tržišnu cijenu.

Stoga konačno usvajanje vrijednosti nekretnine vještak vrši na bazi procjene temeljene na iskustvu i trenutku u kojem se vrši procjena.

Osnovica za vrednovanje nekretnine je tržišna vrijednost dobivena po kriterijima određenim člancima 21 i 22 Zakona o procijeni vrijednosti nekretnina.

Prethodna analitika tržišta :

ETALONSKA CIJENA GRADNJE STANA (NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST)
PODATAK O NOVOJ GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI - ETALON
Nova građevinska vrijednost stana ali i poslovnih prostora je preslika zbira vrijednosti svih potrebnih radova za dovođenje stana ili poslovnog prostora u uporabnu i tehnički ispravnu funkciju a u njih se ubrajaju građevinski, fasaderski, obrtnički instalaterski radovi te nužna oprema a u koju vrijednost se ne računa zemljište, komunalni doprinosi, vodni doprinosi, trošak projektiranja i trošak stručnog nadzora.
Novu građevinsku vrijednost prosječnog stana je odredilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja za 2019.g. kao **„DODATAK O ETALONSKOJ CIJENI GRAĐENJA“ na 6.500,00 kuna po m² korisne površine stana.**

U konkretnom slučaju etalonska cijena gradnje se valorizira sa dodatkom od 30% na ime izrazito veće vrijednosti konstruktivnih dijelova predmetne zgrade tipa kulturne arhitektonske baštine pod konzervatorskom zaštitom. Utvrđuje se etalonska cijena predmetne gradnje na 8.450,00 kn/m².

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Odabire se za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine sukladno članku 24 Zakona o procijeni vrijednosti nekretnina , poredbena metoda.

Preuzima se postulate iz : Prezentacije
Branimira Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, od 3.ožujka 2017.

„Područje primjene poredbene metode
•Najčešće primjenjivana metoda –cca do 80% procjena

•Prednosti: *uvjerljivost i plauzibilnost*

•Primjena:
–Neizgrađene građevinske čestice tj. zemljišta

–Izgrađene građevinske čestice:
•Zemljišta (ako se procjenjuju odvojeno od građevine)

•Stanovi (kao posebni dijelovi nekretnine)

•Garaže, GM, GPM, VPM (kao posebni dijelovi nekretnine)

•Poslovni prostori (kao posebni dijelovi nekretnine)

•Obiteljske kuće (rjeđe)
–Nije podobna za procjenu vrijednosti:
•Najamnih stambenih zgrada, poslovnih zgrada i često obiteljskih kuća“

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m2 površine (građevine ili zemljišta).

DAN VREDNOVANJA (čl. 3 Pravilnika)

Dan vrednovanja je dan u kojem je dovršen procjembeni elaborat a u ovom konkretnom slučaju uzima se 16.6.2020. kao dan vrednovanja nekretnine. Dan kakvoće je 16.6.2020.

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

PROCJENA

POSTUPAK – obveza procjenitelja

„5. PRIBAVLJANJE I IZDAVANJE PODATAKA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Članak 57.

(1) Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

(2) Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1. ovoga članka, procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.

(3) Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

(4) U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz:
1. e Nekretnina
2. isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

(4) Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.

(5) U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

(7) Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine. „

Za poređenje kupoprodajnih cijena preuzimaju se temeljem članka 6 Pravilnika... podaci o realiziranim kupoprodajama stanova – apartmana iz Aplikacije E- NEKRETNINE M.G. na području lokacije predmetne nekretnine ili bliskom području.

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Lokacija poredbenog područja prodanih stanova

Roza trokutima su prikazane pozicije prodanih stanova

Iz grafičkog priloga vidljivo je da je na prostoru grada Rovinja, u okruženju predmetne nekretnine bilo kupoprodaja , što bi dalo naznaku da je tržište nekretnina razvijeno i da je kroz prikaz obilovalo i ponudom i potražnjom, međutim većina prodaja stanova je realizirano pred 4 i više godina, dok je analizom ustanovljeno da je došlo do manjeg zastoja u prodaji zadnjih 4 godine a za posljednje tromjesečje nema podataka.
Ima i naznaka da u aplikaciju nisu unijete sve realizirane kupoprodaje stanova jer na primjer predmetni stan za koga je realizirana kupoprodaja u ožujku 2017. godine nije prikazana u aplikaciji.

Tržište danas treba promatrati i kroz otežavajuće nepredviđene okolnosti koje je donijela sa sobom Pandemija korona virusa. Bjelodano je da je taj događaj imao negativan utjecaj na tržište nekretnina.

BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCIJENITELJ NEKRETNINA

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Prikaz realiziranih i analiza prodanih stanova lokacijskih karakteristika sličnih predmetnom stanu u razdoblju od 4 godine:

Karakteristike

1.
STAN površine 18,45 m², u prizemlju zgrade , prodan po ugovoru od 7.3.17. za cijenu od 48.000 € između Milić Biserke kao prodavatelja i Prosperus d.o.o. kao kupca .
Stan je u cjenovnome bloku, u prostoru kulturno povijesne cjeline, mješovite namjene pretežito stambene

Kč. 1394/z u staroj gradskoj jezgri, U naravi turistički apartman – studio sa 4 *. Ovo je upitno.

2.

eNekretnine

Podaci o nekretnini

Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	22,61
Vrijednost nekretnine (KN)	374.572,55
Datum ugovora	16.08.2016
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ROVINJ - KULTURNO POVIJESNA CJELINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1-Z - MIEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (UNUTAR KULTURNO-POVIJESNE CJELINE)

Kč. 9489/3 u staroj gradskoj jezgri, U prizemlju, U naravi turistički apartman – studio sa tri *.
J.C. = 16.566,67 kn/m²

3. i 4

Podaci o nekretnini

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1076463
Datum pregleda	14.6.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4001791
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	52,00
Vrijednost nekretnine (KN)	477.853,41
Datum ugovora	14.03.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MIEŠOVITO STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MIEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1042333
Datum pregleda	14.6.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3829570
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	66,80
Vrijednost nekretnine (KN)	605.193,94
Datum ugovora	11.06.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MIEŠOVITO STAMBENO 6

Kč. 8540/3 u staroj gradskoj jezgri, U prizemlju, U naravi turistički apartman – sa tri *.
J.C. = 9.189,49 kn/m²

Kč. 8540/3 u staroj gradskoj jezgri, Na III. katu, U naravi turistički apartman – sa tri *.
J.C. = 9.169,59 kn/m²

5.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1214859
Datum pregleda	14.6.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4112647
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	50,00
Vrijednost nekretnine (KN)	747.590,68
Datum ugovora	26.09.2019

Kč. 9156/2 u staroj gradskoj jezgri, zgrada sa 22 posebna funkcionalna dijela , blizu mora. Stan na 1 katu, U naravi turistički apartman – Studio sa tri *.
J.C. = 14.951,80 kn/m²

6.

Podaci o nekretnini

Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1143314
Datum pregleda	14.6.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4087622
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	26,00
Vrijednost nekretnine (KN)	376.232,30
Datum ugovora	21.08.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Kč. 9156/2 u staroj gradskoj jezgri, zgrada sa 22 posebna funkcionalna dijela , blizu mora. Stan na 1 katu, U naravi turistički apartman – sa četiri *.
J.C. = 18.811,60 kn/m²

7.

Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	319960
Datum pregleda	14.6.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3145259
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	35,70
Vrijednost nekretnine (KN)	771.202,90
Datum ugovora	12.02.2015
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ROVINJ - KULTURNO POVIJESNA CJELINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1-Z - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (UNUTAR KULTURNO-POVIJESNE CJELINE)

Kč. 1541 u staroj gradskoj jezgri , blizu mora. Stan na III katu, U naravi turistički apartman – sa četiri *.
J.C. = 21.602,32 kn/m²

8.

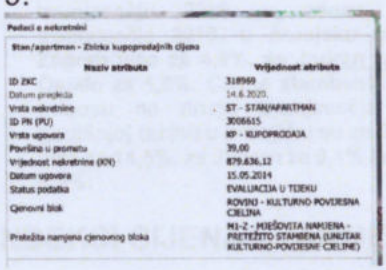
Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	352524
Datum pregleda	14.6.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3129734
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	35,00
Vrijednost nekretnine (KN)	385.601,45
Datum ugovora	12.02.2015
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ROVINJ - KULTURNO POVIJESNA CJELINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1-Z - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (UNUTAR KULTURNO-POVIJESNE CJELINE)

Kč. 446 u staroj gradskoj jezgri, Stan na tavanu U naravi turistički apartman – sa tri *.
J.C. = 11.017,17 kn/m²

9.



Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirku kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	318969
Datum prijeloda	14.6.2020.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3006615
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	39,00
Vrijednost nekretnine (KN)	879.636,12
Datum ugovora	15.05.2014
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Gjenovni blok	ROVINJ - KULTURNO-POVIJESNA CJELINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1-Z - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (UNUTAR KULTURNO-POVIJESNE CJELINE)

Kč. 653 u staroj gradskoj jezgri. Stan na 1 III. katu i tavanu sa 2 pripadka od po 12,5 m2 u prizemlju katu, U naravi turistički apartman – sa tri *.

J.C. = 13.744,31 kn/m²

POREDBENA TABLICA IZVRŠENIH KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA STANOVA PRIBLIŽNO SLIČNIH KARAKTERISTIKA

r.br.	STAN m²	Datum transakcije	Lokacija (Kč.) k.o. ROVINJ,	CIJENA U KN	Jedin. Cijena u KN/m²
1.	18,45	7.3.17.	1394/z	362.880	19.668
2.	22,61	16.9.16.	9489/3	374.572	16.566
3.	52,00	14.3.19.	8540/3	477.853	9.189
4.	66,00	11.6.18.	8540/3	605.193	9.169
5.	50,00	2.12.19.	9156/2	1.182.318	14.951
6.	20,00	21.8.19.	9156/2	376.232	18.811
7.	35,70	12.2.15.	1541	771.202	21.602
8.	35,00	12.2.15.	446	385.601	11.017
9.	39 + 25= 64,00	15.5.14.	653	879.636	13.744

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

PRIOPĆENJE DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS ***FIRST RELEASE***

GODINA/ *YEAR:* LVI. **ZAGREB, 11. LISTOPADA 2019./ *11 OCTOBER, 2019*** **BROJ/ *NUMBER*: 13.1.2/2.**

CODEN POPCEA ISSN 1330-0350

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA DRUGO TROMJESEČJE 2019.
HOUSE PRICE INDICES, SECOND QUARTER OF 2019

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,4%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 2,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%,

BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCIJENITELJ NEKRETNINA

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 10,7%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 0,5% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,5%, za Jadran za 9,1% i za Ostalo za 3,3%.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2019.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE
HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	X. – XII. 2019.[1)] Ø 2015.	X. – XII. 2019. VII. – IX. 2019.	X. – XII. 2019. X. – XII. 2018.	Ø 2019. Ø 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	**124,90**	**2,9**	**10,0**	**9,0**	***House price index – total***
Novi stambeni objekti	108,49	-0,5	6,9	8,3	*New dwellings*
Postojeći stambeni objekti	128,08	3,4	10,4	9,1	*Existing dwellings*
Grad Zagreb	137,38	2,9	14,7	13,2	*City of Zagreb*
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	*Adriatic coast*
Ostalo	109,64	5,4	7,5	3,8	*Other*

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)
1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

1.1.3.
DEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
OUSE PRICE INDICES [1)]
olimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
ers are kindly requested to state the source.

Godina	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Q1 2015 = 100)[1)] / Indices (Q1 2015 = 100)[1)] ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

USTANOVLJUJE SE INDEKS CIJENA STANOVA NA DAN 16.6.2020. KAKO SLIJEDI : 113,50 + 10,40 + 2,00 =125,90

USKLAĐENJE CIJENA SUKLADNO PODACIMA IZ BILTENA HNB - INDEKSNA TABLICA

Međuvremensko usklađenje

r.br.	Jed. cijena	Datum transakcije	Koef. na dan trans.	Koef. na dan vrednovanja	Izjednačenje	Sadašnja vr. u kn/m²	Lokacija k.o. Rovinj	POVRŠ.
1.	19.668	7.3.17.	102,25	125,90	+23,65%	24.319,48	1394/z	18,45
2.	16.566	16.9.16.	101,80		+24,10%	20.558,41	9489/3	22,61
3.	9.189	14.3.19.	123,90		+2%	9.372,78	8540/3	52,00
4.	9.169	11.6.18.	109,33		+16,57%	10.688,30	8540/3	66,00
5.	14.951	2.12.19.	123,90		+2%	15.250,02	9156/2	50,00
6.	18.811	21.8.19.	122,25		+3,65%	19.497,60	9156/2	20,00
7.	21.602	12.2.15.	101		+24,9%	26.980,90	1541	35,70
8.	11.017	12.2.15.	101		+24,9%	13.760,23	446	35,00
9.	13.744	15.5.14.	102,69		+23,21%	16.933,98	653	64,00
						157.361,88		

Sukladno čl. 7 Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina, odbacuje se iz poređenja nekretnine (stanovi) upisani pod brojem 7,8,9.

EVALUACIJA VRIJEDNOSTI SUKLADNA KATEGORIJI APARTMANA

Daje se svjedočenje Turističke zajednice :
„Realno sasvim je svejedno kako će apartman biti kategoriziran i da li će na zgradi biti tabla s 3 ili 4 zvjezdice. I onako je važno da li će se svidjeti gostima te hoćete li imati dobar booking ili ne."

„Puno je važnije poraditi na odnosu prema gostima, na čistoći, dizajnu, boljoj opremljenosti, malim znakovima pažnje te na kvalitetnoj booking stranici ili agenciji."

Čl. 14. Pravilnika:
EVALUACIJA PREMA POLOŽAJNOJ POGODNOSTI

Sve odabrane nekretnine imaju približno jednaku položajnu pogodnost jer su locirane u starogradskoj jezgri.

BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCIJENITELJ NEKRETNINA

052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Članak 19 Pravilnika

INTER KVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Aritmetička sredina cijena realiziranih Stanova – apartmana, iznosi : 17.484,65 kn/m².

r.br.	Jed. cijena	ARITM. SRED. KN	Odstupanje u odnosu na arit. sredinu	Odbacuju se stanovi čija se cijena razlikuje za više od 40% od preliminarne a.s.	PRIHVATLJIVE KUPOPRODAJE
1.	24.319,48	17.484,65	39%		24.319,48
2.	20.558,41		17,57%		20.558,41
3.	9.372,78		86,55%		
4.	10.688,30		63,58%		
5.	15.250,02		14,65%		15.250,02
6.	19.497,60		11,51%		19.497,60
7.	26.980,90		54,31%		
8.	13.760,23		27,06%		12.760,23
9.	16.933,98		3,25%		16.933,98
	157.361,88				109.319,72

NOVA ARITMETIČKA SREDINA DAJE JED. CIJENU STANA OD 18.219,95 kn/m2

USVAJA SE : jedinična cijena predmetnog stana na 18.200,00 kn/m²

Srednji tečaj HNB 1 € = 7,565476 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI STANA :

18,45 m² x 18.200,00 kn/m² = 335.790,00 kn

Ova se vrijednost zaokružuje na 336.000,00 kn ili konverzijom u eure po srednjem tečaju HNB iznosi 44.412,27 €

USVAJAM PROCJENOM DOBIVENU VRIJEDNOST STANA U PRIZEMLJU ZGRADE NA KČ. BR. 1394/z KUĆA POP.BR. 311, I TO SUVLASNIČKI DIO 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), POVRŠINE 18,40 m², IZMJENJENOG TIPA 453, UPISANO U ZK. UL. 457 K.O. ROVINJ , SA DANOM KAKVOĆE 16.6. 2020. GOD. NA 336.000,00 kn ili 44.400 €

Pula, 16.6.2020.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STUKE I PROCIJENITELJ NEKRETNINA
Marijan Brnić
MEDULIN
Pješčana uvala IV ogranak br. 9