



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



Tel. 091 527 3237 mob. 091 527 3237
12100 Pula, Plošćana uvala IV. ogranak broj 9
e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

Pula, 16.6.2020.

IZJAVLJENJE O POSTUPAKU

Komisija :

ISTARSKA LICHTENBERG

STALNI UPRAVITELJ TVRKE PROSPERUS D.O.O. U STEČAJU

OIB 18547870089

Pula, Garzoldjeva 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
ETAZNO VLASNIŠTVO (E-4),
POVRŠINE 18,40 m²,
IZMJENJENOG TIPA 453,
UPISANO U ZK. UL. 457 K.O.
ROVINJ

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK
za vještačenje i procjenu
Plošćana uvala, IV ogra. 9, 52100 Pula
MB 2617994
OIB 62228214482

- UVOD
- ZAKLJUČAK, REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
- IZVOD IZ REGISTRACIJE TVRTKE
- IMENOVANJE VJEŠTAKA
- IMENOVANJE PROCJENITELJA
- POPIS STRUČNE LITERATURE
- IZJAVA VJEŠTAKA
- IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI, FOTO PRIKAZ ZATEČENOG STANJA, GEOMETRIJSKI PODACI, IMOVINSKO PRAVNO STANJE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

SADRŽAJ :

Tel. 091 527 3237 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.bmic1@pu.t-com.hr 527000 Pula, Pločana uvala IV. ogranak broj 9



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



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

Upravna uprava Republike Srbije, Ministarstvo građevinarstva, prostora i infrastrukture
 Broj: 150-1/2019
 Beograd, 15.12.2019.

CC/07



BRNIC ISTARSKI VJEŠTAČ D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIČ, STALNI SUDSKI VJEŠTAČ
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI



e. mail : marjan.bomic1@pu.t-com.hr mob. 091 527 3237



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



e. mail : marijan.brnic1@pu-t-com.hr

mob. 091 527 3237

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Tel. 052 397 275

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

336.000,00 kn ili 44.400 €

Napomena : U cijenu nije uračunat PDV.

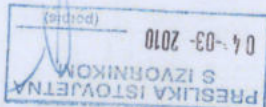
Pula, 16.6.2020.



03 Mar 2010 12:26

HITRO.HR PAZIN

502 619 305



FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RIJEKA
PODRUŽNICA PULA

Stranica: 1 od 1

2003, 2010-03-03 09:00:56

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravní 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.

Opća o pravnom lijeku:

Adrijana Labinjan Skok, v. r.
ločnosti odpravitelj ovlašten službenik

S U D A C

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
u Pazinu, 3. ožujka 2010. godine

Trgovački sud u Pazinu po sudu pojedincu Adrijanu Labinjan Skok u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjenu, sa sjedištem u Medulinu, pješć. Uvala IV Ogr. 9, u registarski gložak 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.

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjenu, sa sjedištem u Medulinu, pješć. Uvala IV Ogr. 9, u registarski gložak 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.

R J E Š E N J E

MBS:130041033

Tt-10/393-2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

03 Mar 2010 12:26

HITRO.HR PAZIN

502 619 305



FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RABKA
PODRUŽNICA PULA

Stranica: 1 od 2

03-03-2010 09:05:44

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

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

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

ČLANOVI / OSNIVAČI:

- * - pružanje usluga smještaja
- * - pripremanje i usluživanje pica i napitaka
- * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * - djelatnost, za njegu i održavanje tijela
- * - inozemnom tržištu
- * - drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili
- * - trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili
- * - kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u
- * - održavanje uređskih stotjeva i računala
- * - a), obrada podataka, izrada baza podataka,
- * - i pribavljanje programске opreme (software-
- * - računaloj opremi (hardware-u), savjetovanje
- * - djelatne djelatnosti; pružanje savjeta o
- * - računalne i prevoditeljske djelatnosti
- * - djelatnost i knjigovodstvene djelatnosti
- * - (propagande)
- * - pružanje usluga promidžbe (reklame i
- * - upravljanjem
- * - savjetovanje u svezi s poslovanjem i
- * - Nadzor nad gradnjom
- * - građevina
- * - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - procjena vrijednosti nekretnosti i pokretnosti
- * - djelatnost vještačenja u građiteljstvu

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

Medulin, pješt. Uvala IV ogr. 9

SJEDIŠTE:

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o.

SKAČENNA TVRTKA/NAZIV:

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene

TVRTKA/NAZIV:

POSREDOVANJE

Pod brojem upisa i za tvrtku BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za
vještačenje i procjene upisuje se:
(prilog uz rješenje)

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUBSKOG REGISTRA

Datum: 02.03.2010

MBS: 130041033

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

ST-10/393-2



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 Izlok 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.,

r i j e š i o j e

Tvrtka BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, Medulin, Pješčana uvala IV Ogranak 9, OIB: 62225214452, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještacom 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 potrebnu dokumentaciju odnosno rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke stalnim sudskim vještacom, 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.





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 Iztku 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, Pješćana uvala 4 Ogr. 9, određeno rješenjem poslovnih broj 4 Su-1741/2008 od 23. prosinca 2016., graditeljske struke proširuje se i na procjene vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

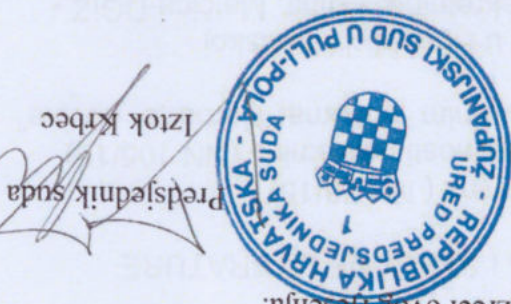
Marijan Brnić, stalni sudski vještak iz Pule, Pješćana uvala 4. Ogr. 9, rješenjem predsjednika suda od 23. prosinca 2016., poslovnih broj 4 Su-1741/08, ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, na vrijeme od četiri godine.

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 struke i na procjene vrijednosti nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuda 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, Pješćana uvala 4. Ogr. 9
2. Ministarstvo pravosuda 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 procjeni 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 - Uihir, Majčića-DGIZ -
Bilten IGH – Standardna kalkulacija radova u građevinarstvu
Prodaja nekretnina (HGK)
SI. 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 odnos i zemljišne knjige – Novi informator, Zgb 2007
Građenje i nekretnine u prometu RRI-F-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

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 predloženi 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 originalni ili kopije.



STRUČNI NALAZ

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

Procjembeni elaborat broj 18/2020.

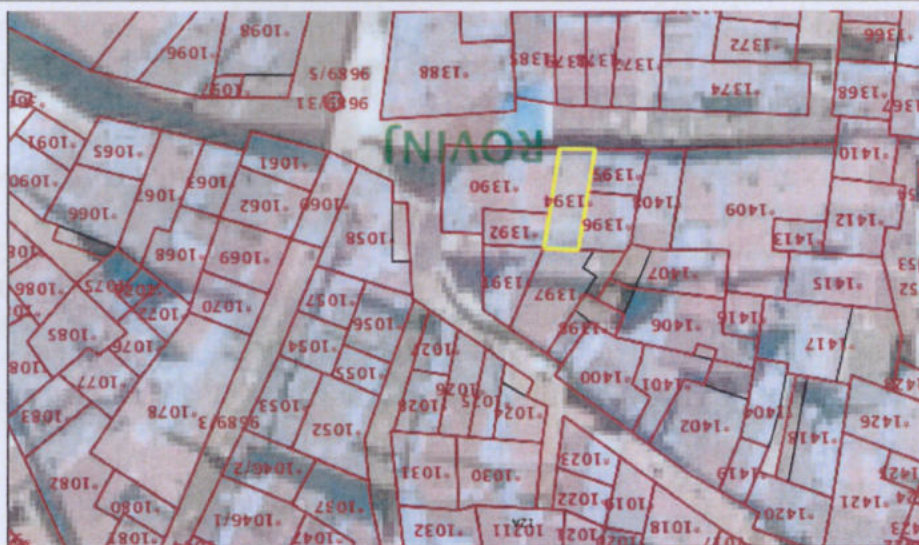
e. mail : marijan.brnici1@pu.t-com.hr

Tel. 052 397 275
 mob. 091 527 3237
 52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI





Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

Prikaz lokacije kroz Kopiju katastarskog plana



Prikaz lokacije preuzet iz Google earth-a

Identifikacija je izvršena očevitom, na temelju pokaza od strane Stečajne uprave i/ili, te dokumenata :

IDENTIFIKACIJA STANA I BITNA OBILJEŽJA

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

Tel. 052 397 275
mob. 091 527 3237
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI



ZONA ZAŠTITE POVIJESNOG KULTURNOG ARHITEKTONSKOG DOBRA

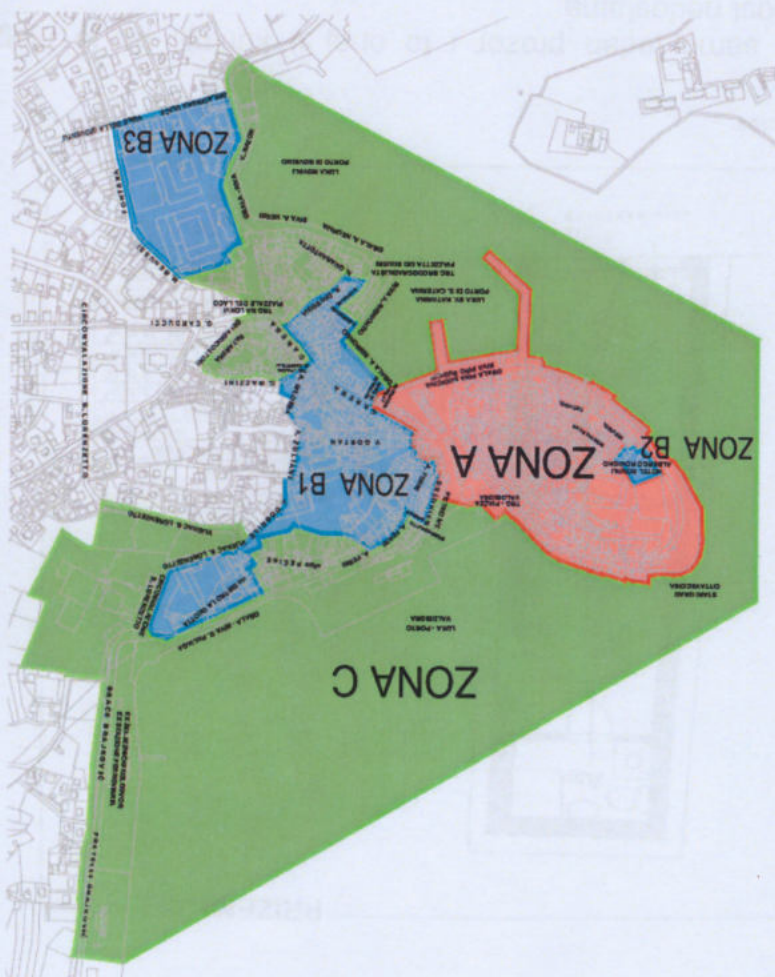


MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROJEKTOVANJE
NEKRETNOST



Tel. 052 397 275
 mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brmic1@pu-t-com.hr



Rovinj je svakako i zbog kulturne baštine jedna od najpoznatijih turističkih destinacija Istre. Stan se nalazi u starogradskoj jezgri u tipičnoj ulici popločenoj kamenim škrljama, u zgradi koja čini povijesnu kulturnu baštinu na prostoru Zone A. Udaljen je od poznatog sakralnog rarijeta 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 dnevnice koja je istovremeno i spavaonica sa bračnim krevetom a u kojoj se nalazi zidano ognjište, te nastavno od kupatone sa wc-om.



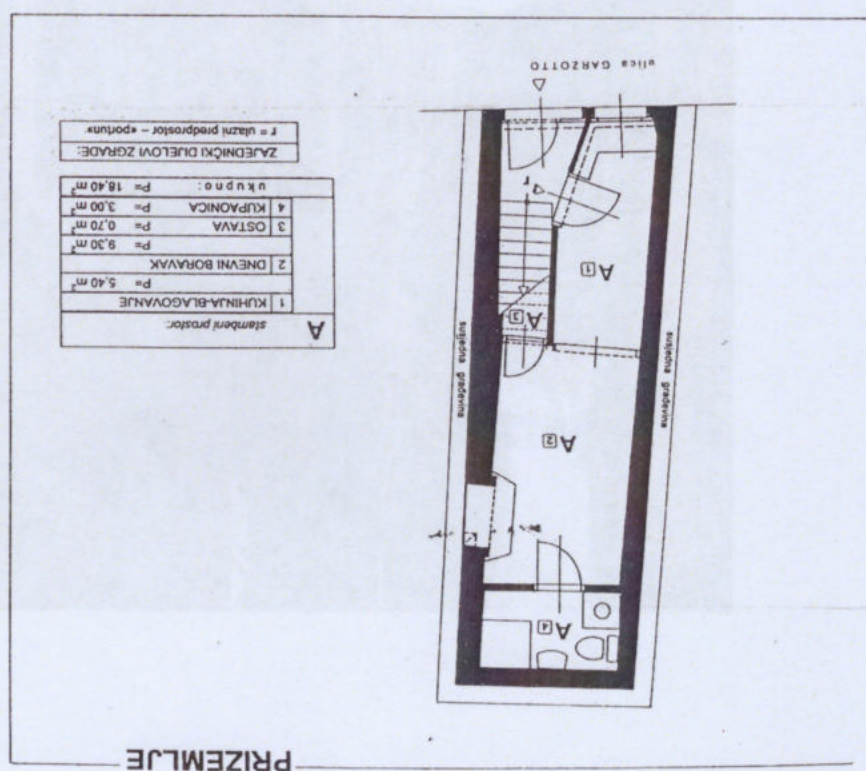
MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI



Tel. 052 397 275
mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

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.



Daje se foto prikaz zatečenog stanja :

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



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROJEKTOVALAČ
NEKRETNOSTI





Predprostor – kuhinja



Ulaz u stan



Ulaz u zgradu

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

mob. 091 527 3237

Tel. 052 397 275

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9



**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI**





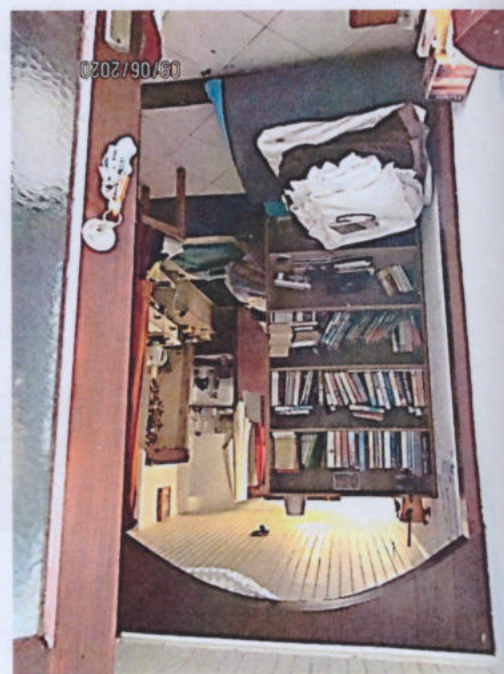
MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI



Tel. 052 397 275
mob. 091 527 3237

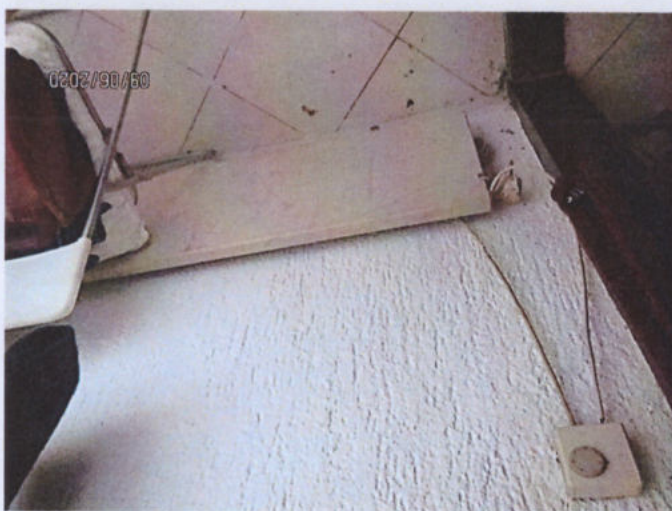
e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

Dnevna soba





Kupaona sa wc-om



grijaenje

el. ormar u dn. sobi

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

Tel. 052 397 275
mob. 091 527 3237

52100 Pula, Pješćana uvala IV, ogranak broj 9



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROJEKTOVANJE
NEKRETNOSTI



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

IMOVIJSKO PRAVNO STANJE
Daje se kroz presliku Izvadka iz zemljišne knjige



Ognjište nije u funkciji



MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI



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

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Teretovnica

В
Властности

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Puli-Pola



NESTLIZBENA KOPJA

Tel. 052 397 275
mob. 091 527 3237
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9



**MARIJAN BRNIČ, STALNI SUDSKI VJEŠTAČ
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI**



**PROJEKTA VRJEDNOSTI STANA U PRIZEMLJU ZGRADE NA
KČ. BR. 1394/Z KUĆA POP.BR. 311, I TO SUVLASNIČKI DIO 1/6
ETAŽNO VLAŠNIŠTVO (E-4), POKRŠINE 18,40 m²,
IZMJENJENOG TIPA 453, UPISANO U ZK. UL. 457 K.O. ROVINJ**

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

Elaborat broj 18/2020

BRNIĆ MARIJAN, STALNI PROCJENITELJ SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNOSTI			
052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marjan.bm1c1@pu-l.com.hr			
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9			

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 suglasje zainteresirane strane bude negativno vagana, posebice kad strane u postupku pregovaranja imaju svoje iluzije. Neuredenost 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 određeno 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.

Opći uvjeti

ISPITIVANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA I IZVRŠENIH KUPOPRODAJA TE ODABIR PROCJEMEBENE METODE

Priljubljenost metoda procjene
Svaka nekretnost ima svoje posebnosti, vezane za mikro i makro lokaciju, okruženje, predvidnu 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 procjeni nekretnosti i Pravilnik o metodama procjene nekretnosti, preferiraju tri moguće metode procjene nekretnosti.

Poredbena metoda je metoda koja može dati veoma kvalitetne rezultate kad se radi o procjeni tipskih stambenih nekretnosti, zemljišnih nekretnosti, međutim podaci u ugovorima koji služe za usporedbu

su nedostatni za preciznu ocjenu sukladnosti prodanih nekretnosti sa onom koju se procjenjuje, pa ih je potrebno nadograđivati uvidajem ili prihvatiti iskustvo procjenitelja vezano za poznavanje lokalnog tržišta i kakvoće nekretnosti. Iskustvo vještaka – procjenitelja posebno je bitno u slučajevima procjene stanova koji imaju određene nedostatke. Potrebno je valorizirati te nedostatke jer oni mogu imati značajan utjecaj na konačnu vrijednost stana.

Neprihvatljiva je u nepoznatim cimbencijama. Nepoznati cimbenci su bez obzira na cjenu blok i bez obzira na postignute cijene na tržištu: funkcionalnost prodanog stana, uporabljivost stana, kakvoća opremljenosti stana, godina moguće adaptacije, rekonstrukcije ili sanacije što se nemože ustanoviti ni uvidom u zemljišnu knjigu ni u kupoprodajni ugovor.

Osim često teško usporedivih prodanih nekretnosti sa predmetnom, vještaku otežava procjenu i okolnost da se mnogi kupoprodajni ugovori koje koristi aplikacija M.C. e – nekretnosti sastavljaju na način da se u njima 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

obvezan prema svom znanju i iskusnu 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 iskusnu i trenutku u kojem se vrši procjena.

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

Prethodna analiza tržišta :

<p>ETALONSKA CIJENA GRADNJE STANA (NOVA GRADEVINSKA VRIJEDNOST)</p>	
<p>PODATAK O NOVOJ GRADEVINSKOJ VRIJEDNOSTI - ETALON</p>	
<p>Nova građevinska vrijednost stana ali i poslovnih prostora je preslika zbira vrijednosti svih potrebnih radova za dovođenje stana ili poslovnog prostora u uporabu 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.</p>	
<p>Novu građevinsku vrijednost prosječnog stana je odredilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja za 2019.g. kao "DODATAK O ETALONSKOJ CIJENI GRADNJA" na 6.500,00 kuna po m² korisne površine stana.</p>	

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.

Odabire se za procjenu vrijednosti predmetne nekretnosti sukladno članku 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, poredbena metoda.

Preuzima se postulati iz : Prezentacije
Branimira Majčića, 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 koliko bi cijenu imala uspomredna 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 ovom konkretnom slučaju uzima se 16.6.2020. kao dan vrednovanja nekretnine. Dan kakvoće je 16.6.2020.

PROCJENA

POSTUPAK – obveza procjenitelja

„5. PRIBAVLJANJE I IZDAVANJE PODATAKA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

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.

Lokacija poređenog 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 Pandemijska korona virusa. Bjelodano je da je taj događaj imao negativan utjecaj na tržište nekretnina.

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

Karakteristike

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

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

Kč. 9489/3 u staroj gradskoj jezgri, U prizemlju, U naravi turistički apartman – studio sa tri *

Kč. 8540/3 u staroj gradskoj jezgri, U prizemlju, U naravi turistički apartman – sa tri *

J.C. = 9.189,49 km/m²

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



3.14

[illegible]

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 km/m²

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

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

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

[illegible][illegible]

Stav, napomena	Zbirka bibliografskih citata
202	35274
Među autorima	Vrijednost atributa
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Cijene stambenih objekata, mjerenе 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%.

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

CODEN POPCEA ISSN 1330-0350

BROJ/NUMBER:

ZAGREB, 11. LISTOPADA 2019./ 11 OCTOBER, 2019

GODINA/ YEAR: LVI.
13.1.2/2.

FIRST RELEASE

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

PRIOPCENSE

MEĐUVREMENSKE IZJEDNACENJE

br.	STAN	Datum transakcije	Lokacija (k.o. ROVINJ, Cijena U KN	Cijena U KN	Jedin. Cijena u KN/m ²
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

STANOVA PRIBLIŽNO SLIČNIH KARAKTERISTIKA

Kč. 653 u staroj gradskoj jezgri. Stan na 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 km/m²

[illegible]

6.

052 397 275 mob. 091 527 3237
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

e. mail : manjan.bmic1@pu.t-com.hr

BRNIC MARIJAN, STALNI PROCIJENITELJ
SUDSKI VJESTAK GRADITELJSKE NEKRETNOSTI

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

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

1.3.

DEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse je 2015. = 100).

Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

	HOUSE PRICE INDICES ¹⁾			
	Q1	Q2	Q3	Q4
2015.	101,05	99,13	99,86	99,96
2016.	101,21	100,26	101,31	100,76
2017.	100,85	104,56	105,13	108,45
2018.	109,44	109,26	112,32	113,54
2019.	111,56	114,51	118,96	119,62
2020.	112,19	109,33	101,80	101,39
2021.	102,25	106,58	106,45	108,67
2022.	102,61	102,69	102,69	102,69
2023.	102,61	102,69	102,69	102,69
2024.	102,61	102,69	102,69	102,69
2025.	102,61	102,69	102,69	102,69
2026.	102,61	102,69	102,69	102,69
2027.	102,61	102,69	102,69	102,69
2028.	102,61	102,69	102,69	102,69
2029.	102,61	102,69	102,69	102,69
2030.	102,61	102,69	102,69	102,69
2031.	102,61	102,69	102,69	102,69
2032.	102,61	102,69	102,69	102,69
2033.	102,61	102,69	102,69	102,69
2034.	102,61	102,69	102,69	102,69
2035.	102,61	102,69	102,69	102,69
2036.	102,61	102,69	102,69	102,69
2037.	102,61	102,69	102,69	102,69
2038.	102,61	102,69	102,69	102,69
2039.	102,61	102,69	102,69	102,69
2040.	102,61	102,69	102,69	102,69
2041.	102,61	102,69	102,69	102,69
2042.	102,61	102,69	102,69	102,69
2043.	102,61	102,69	102,69	102,69
2044.	102,61	102,69	102,69	102,69
2045.	102,61	102,69	102,69	102,69
2046.	102,61	102,69	102,69	102,69
2047.	102,61	102,69	102,69	102,69
2048.	102,61	102,69	102,69	102,69
2049.	102,61	102,69	102,69	102,69
2050.	102,61	102,69	102,69	102,69
2051.	102,61	102,69	102,69	102,69
2052.	102,61	102,69	102,69	102,69
2053.	102,61	102,69	102,69	102,69
2054.	102,61	102,69	102,69	102,69
2055.	102,61	102,69	102,69	102,69
2056.	102,61	102,69	102,69	102,69
2057.	102,61	102,69	102,69	102,69
2058.	102,61	102,69	102,69	102,69
2059.	102,61	102,69	102,69	102,69
2060.	102,61	102,69	102,69	102,69
2061.	102,61	102,69	102,69	102,69
2062.	102,61	102,69	102,69	102,69
2063.	102,61	102,69	102,69	102,69
2064.	102,61	102,69	102,69	102,69
2065.	102,61	102,69	102,69	102,69
2066.	102,61	102,69	102,69	102,69
2067.	102,61	102,69	102,69	102,69
2068.	102,61	102,69	102,69	102,69
2069.	102,61	102,69	102,69	102,69
2070.	102,61	102,69	102,69	102,69
2071.	102,61	102,69	102,69	102,69
2072.	102,61	102,69	102,69	102,69
2073.	102,61	102,69	102,69	102,69
2074.	102,61	102,69	102,69	102,69
2075.	102,61	102,69	102,69	102,69
2076.	102,61	102,69	102,69	102,69
2077.	102,61	102,69	102,69	102,69
2078.	102,61	102,69	102,69	102,69
2079.	102,61	102,69	102,69	102,69
2080.	102,61	102,69	102,69	102,69
2081.	102,61	102,69	102,69	102,69
2082.	102,61	102,69	102,69	102,69
2083.	102,61	102,69	102,69	102,69
2084.	102,61	102,69	102,69	102,69
2085.	102,61	102,69	102,69	102,69
2086.	102,61	102,69	102,69	102,69
2087.	102,61	102,69	102,69	102,69
2088.	102,61	102,69	102,69	102,69
2089.	102,61	102,69	102,69	102,69
2090.	102,61	102,69	102,69	102,69
2091.	102,61	102,69	102,69	102,69
2092.	102,61	102,69	102,69	102,69
2093.	102,61	102,69	102,69	102,69
2094.	102,61	102,69	102,69	102,69
2095.	102,61	102,69	102,69	102,69
2096.	102,61	102,69	102,69	102,69
2097.	102,61	102,69	102,69	102,69
2098.	102,61	102,69	102,69	102,69
2099.	102,61	102,69	102,69	102,69
2100.	102,61	102,69	102,69	102,69

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

USKLADENJE CIJENA SUKLADNO PODACIMA IZ BILTENA HNB - INDEKSNA TABLICA

Meduvremensko 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 procjene vrijednosti nekretnina, odbacuje se iz poređenja nekretnine (stanovi) upisani pod brojem 7,8,9.

EVALUACIJA VRIJEDNOSTI SUKLADNA KATEGORIJU 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 jednak položajnu pogodnost jer su locirane u starogradskoj jezgri.

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 art. sredinu	Odbacuju se stanovi čija razlika za više od 40% od preliminarnog a.s.	PRIMATLJIVE 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.

