

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

OIB: 26147253803

52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

www.dl-studio.hr

e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Predmet procjene:

STAN na 1. katu stambene građevine

Lokacija nekretnine:

Rovinj, Omladinska ulica 4

zk.uložak: 1718 / Broj poduloška: 545

k.č.br. zgr. 3334

k.o. Rovinj

Naručitelj procjene:

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza **IGOR IZDAVAŠTVO d.o.o. u stečaju**
Rijeka, Zagrebačka 16, OIB: 81165691044
putem stečajne upraviteljice Dubravke Stašić

Svrha

stečajni postupak

Nadležni sud u Pazinu, Posl. br.: St-311/2024

Broj elaborata:

04/01/25



Procjeniteljica:

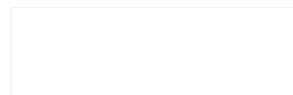
Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina*



Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.



Pula, siječanj 2025. godine

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
 - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINE
 - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
 - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINE
 - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
 - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
 - 6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje
 - 6.4. Iskaz površina
 - 6.5. Tehnički opis stana
 - 6.6. STATUS LEGALNOSTI
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području grada Rovinja
 - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
 - 8.2. IZRAČUN – POREDBENA METODA
 - 8.2.1. Poredbene nekretnine
 - 8.2.2. Izračun - poredbena metoda
9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
10. IZJAVA PROCJENITELJA
11. PRILOZI
 - 11.1. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 11.2. Kopija katastarskog plana i posjedovni list

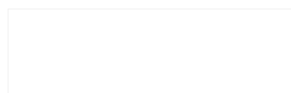
1. SAŽETAK

Svrha	—	stečajni postupak
Naručitelj procjene:	—	Stečajna masa iza IGOR IZDAVAŠTVO d.o.o. u stečaju Rijeka, Zagrebačka 16, OIB: 86313322026
Predmet procjene:	—	STAN na 1. katu stambene građevine
Katastarska općina	—	Rovinj
z.k. uložak	—	1718
z.k. poduložak	—	545
Zemljišno knjižna čestica	—	zgr. 3334
Neto površina STANA (m ²)	—	68,92
Lokacija nekretnine	—	Rovinj, Omladinska ulica 4
Tip nekretnine	—	STAN
Vlasnik STANA	—	IGOR IZDAVAŠTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12950416718 ULICA DOMENICA SEGALLE 8, ROVINJ
Jedinična tržišna vrijednost STANA (€/m ²)	—	3.142,44 €/m ²
Tržišna vrijednost STANA (€)	—	216.576,96 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA (€) (ZAKRUŽENO)	—	217.000,00 €

Procjeniteljica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina*



2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, 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, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik
Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

Dokument je elektronički potpisan:
Ela Soić
Križljica
Vrijeme potpisivanja:
24-02-2023
09:40:03
|||

LN:
O=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97=40C1156415448522D3436353433373332373135
OU=Signature
S=Soić, Križljica
G=Ela
CN=Ela Soić, Križljica

Broj zapisa: dzi-5207774
Kontrolni broj: m5wwr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135
Datum: 24.02.2023

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

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i
savjetovanje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje
DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- | | | |
|---|---|---|
| * | - | Pružanje usluga vještačenja iz područja arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina |
| * | - | Poslovanje nekretninama |
| * | - | Djelatnost iznajmljivanja nekretnina |
| * | - | Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina |
| * | - | Posredovanje u prometu nekretnina |



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/356
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 25. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Karle Božac, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljske i arhitektonske struke i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci kojom je stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, dokaz o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-486/2019 od 23. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin



514|UPI710032401356|4

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja, a u skladu s dostavljenim dokazima, podnositeljica zahtjeva imenovana stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sveta Cecilija 20
2. Pismohrana-ovdje.



514 UPI7100324013564

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Prostorni plan uređenja Grada Rovinj-Rovingo (Službeni glasnik br. 09a/05, 06/12, 01/13-pročišćeni tekst, 07/13, 07/17-pročišćeni tekst, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Rovinj-Rovingo (Službeni glasnik br. 07a/06, 03/08, 02/13, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst)

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1718, broj poduloška 545, k.o. Rovinj, stanje na dan 31.1.2025.
2. E - Izvod iz katastarskog plana, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Rovinj-Rovigno, stanje na dan 31.1.2025.
3. E - posjedovni list br. 4688 k.o. Rovinj, stanje na dan 31.1.2025.

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju zahtjeva naručitelja

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza **IGOR IZDAVAŠTVO d.o.o. u stečaju**
Rijeka, Zagrebačka 16, OIB: 81165691044
putem stečajne upraviteljice Dubravke Stašić

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

STAN na 1. katu stambene građevine

na: k.č.br. zgr. 3334

K.o. Rovinj

na lokaciji:

Rovinj, Omladinska ulica 4

sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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.

Očevidom na licu mjesta obavljenom 22.1.2025. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje i izmjera, te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

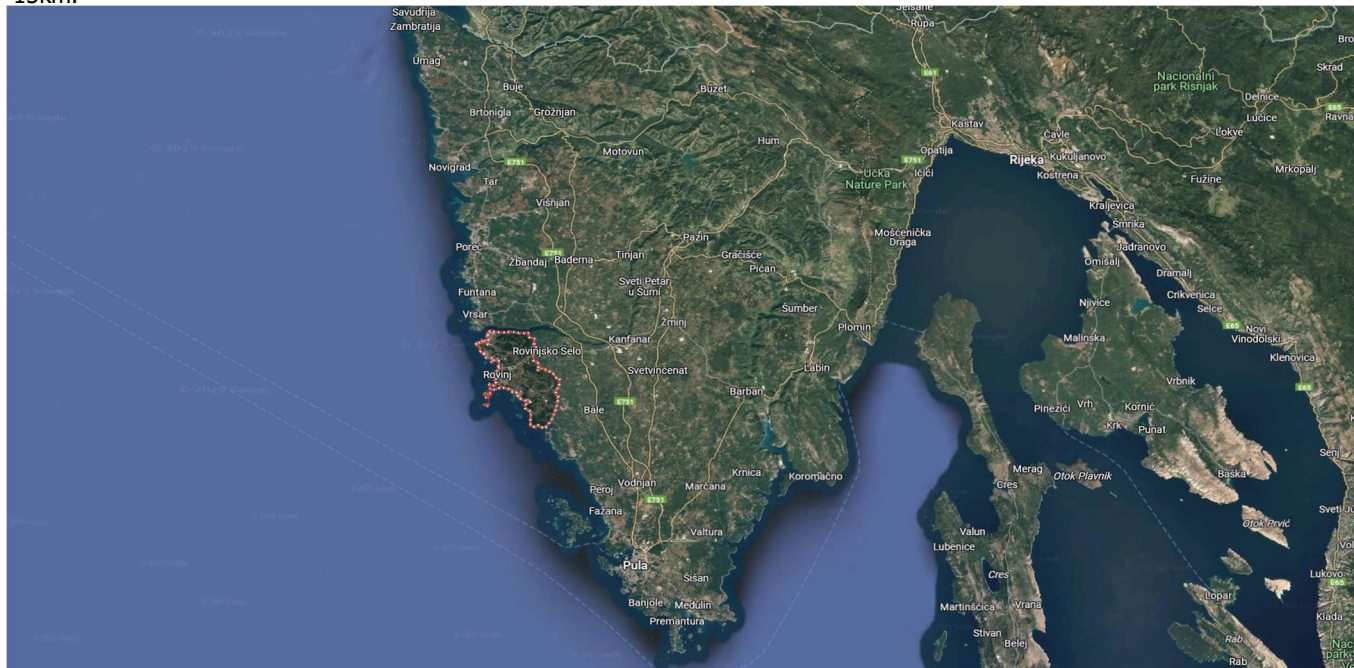
DAN KAKVOĆE: 22.1.2025. (dan očevida)

DAN VREDOVANJA: 31.1.2025. (dan izrade procjemenog elaborata)

5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Procjenjivana nekretnina nalazi se na 1. katu stambene zgrade u gradu Rovinju, Omladinska ulica 4. Nalazi se u blizini starogradske jezgre. Nekretnina je od centra Rovinja udaljena cca 800 m, od mora cca 120 m, od brze ceste istarski "Y" 15km.



<https://www.google.com/maps/>



<https://geoportal.dgu.hr/>

5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. zgr. 3334

K.o. Rovinj

upisana u ZK uložak: 1718

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno, upisana je pod oznakom kao:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3334/Z	ZGRADA (PU-0, 445, 122, 173, 347, 385, 389, 413, 430, 431, 439, 452, 545, 554)				
		UKUPNO:				

Prema vlastovnici:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 ADRIS GRUPA D.D., ROVINJ, OBALA V.NAZORA 1.	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ISTRAGRAFIKA DD ROVINJ, ROVINJ, OBALA V. NAZORA 1	

Tereta nema.

prema izvatku iz knjige položenih ugovora:

Broj poduloška: 545

prema posjedovnici:

- 1.1 Zgrada u ROVINJ, ulica OMLADINSKA, kućni broj 4, sagrađena na zgrč. 3334
- 1.1 Stan na II katu lijevo koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice, predsoblja, hodnika, tavanskih prostorija i praone rublja u dvorištu u ukupnoj pov. od 68,92 m2

prema vlastovnici:

IGOR IZDAVAŠTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12950416718, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO) 1/1

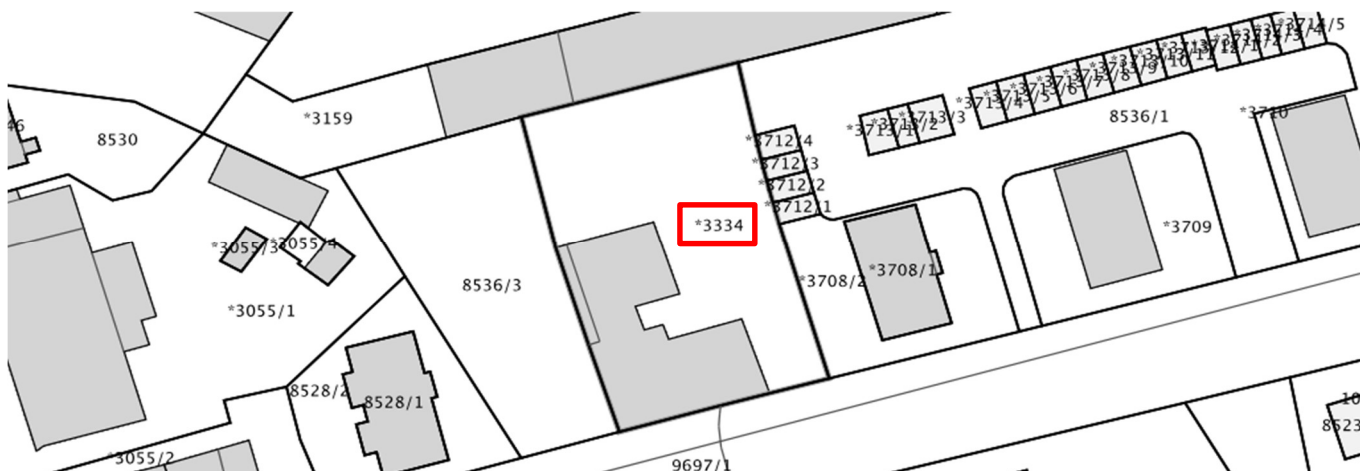
Upisani teret ne utječe na vrijednost nekretnine.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, način uporabe:

k.č.br. zgr. 3334

K.o. Rovinj

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		3334	ROVINJ	1290	13		
			NEPLODNO	1290			
Ukupna površina katastarskih čestica				1290			



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na snazi je:

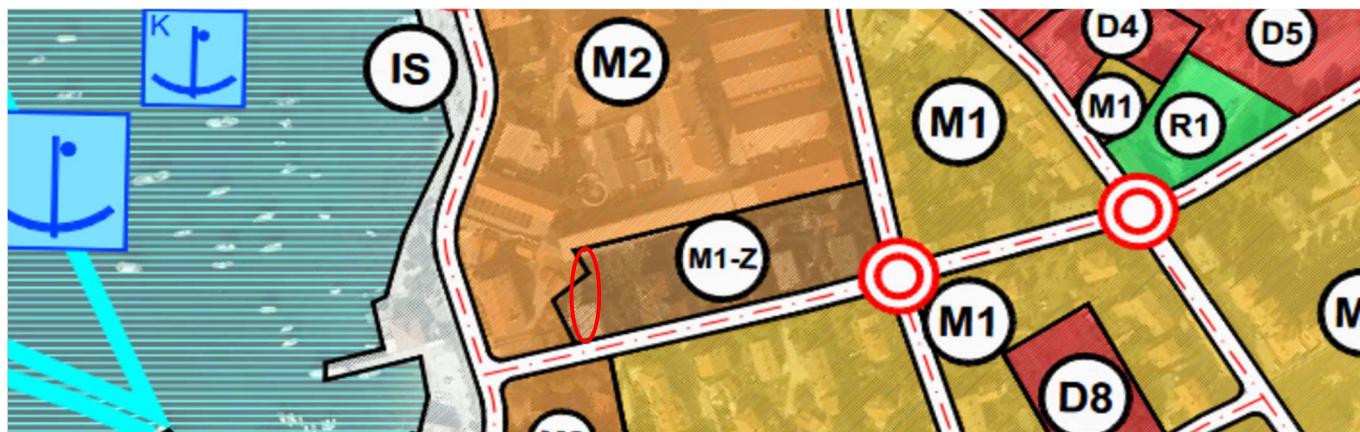
- Prostorni plan uređenja Grada Rovinj-Rovingo (Službeni glasnik br. 09a/05, 06/12, 01/13-pročišćeni tekst, 07/13, 07/17-pročišćeni tekst, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Rovinj-Rovingo (Službeni glasnik br. 07a/06, 03/08, 02/13, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst)

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

Procijenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja.

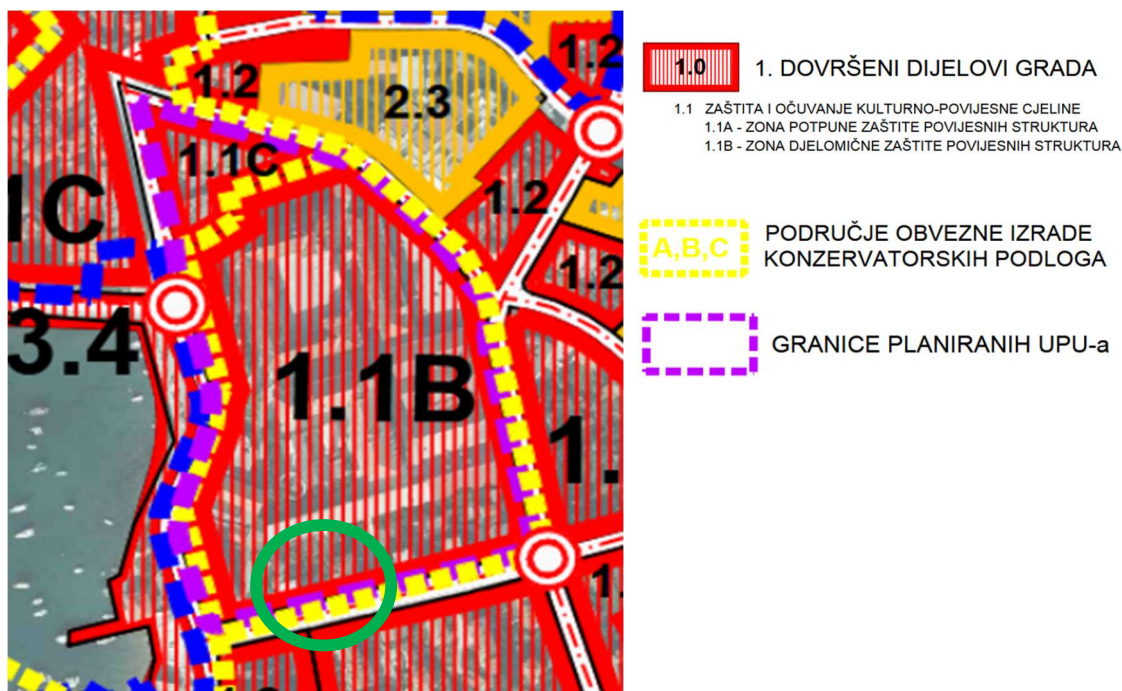
Generalni urbanistički plan Grada Rovinj-Rovingo (Službeni glasnik br. 07a/06, 03/08, 02/13, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst)

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



M1-Z PRETEŽITO STAMBENA
(unutar kulturno-povijesne cjeline)

Broj kartografskog prikaza 4.3.2. – PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA



Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Odredba 10.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na tim se prostorima mogu graditi i isključivo stambene građevine.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za slijedeće prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- vrste obrta sukladne stanovanju i usluge domaćinstvima;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori – uredi i sl.);
- sadržaje kulture, društvene i političke organizacije,
- turističke agencije, pošte, banke i sl.;
- sportsko - rekreacijska igrališta;
- ugostiteljstvo i smještajni objekti iz skupine hoteli;
- dječja igrališta i predškolske ustanove
- javne parkove i zaštitno zelenilo

Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama niskih građevina (s maksimalno 3 korisničke etaže) i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici.

Površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% BRP-a na građevnoj čestici.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi trgovački centri, proizvodni obrti, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, zagađenjem zraka i slično) ometaju stanovanje.

Postojeće sadržaje iz prethodnog stavka treba dislocirati u utvrđene zone za te namjene, a te prostore prenamijeniti u namjenu primjerenu stanovanju.

Odredba 48.

Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom, u smislu stanovanja, u potpunosti izjednačava.

Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih jedinica namijenjene stanovanju.

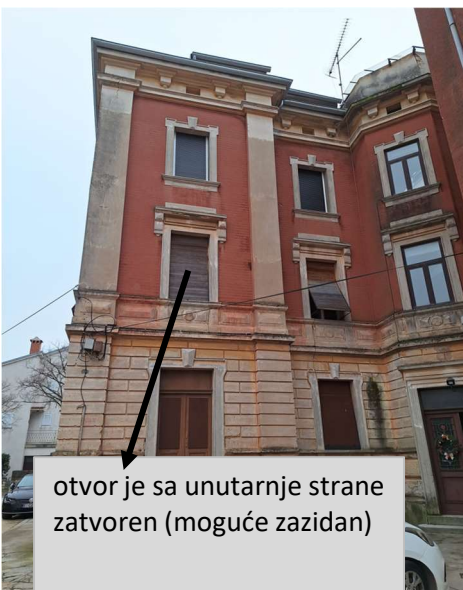
6. OPIS NEKRETNINE

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

U naravi, stan koji je predmet ove procjene se nalazi na 1. katu slobodnostojeće stambene građevine (u zemljišnoj knjizi zaveden kao stan na drugom katu) izgrađena prije više od 100 godina.

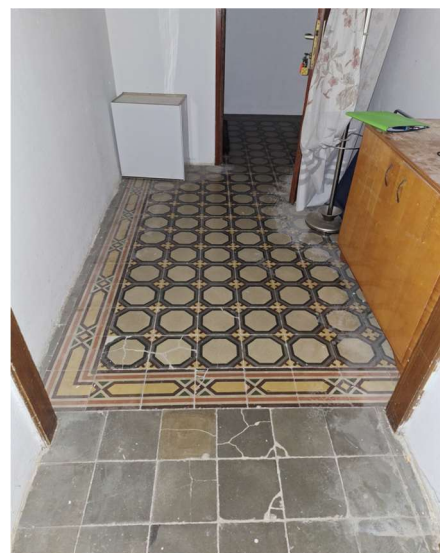
Stanu se pristupa sa unutarnjeg stubište. Sastoji se od dva hodnika, dvije spavaće sobe, kupaoalice i dnevnog djela (kuhinja, blagovaonica i dnevni boravak).

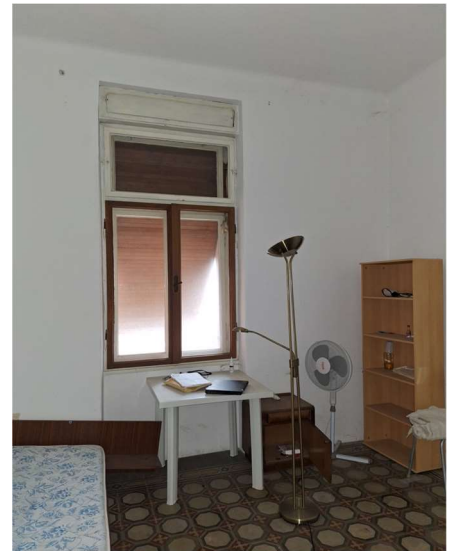
Prema zatečenom stanju, u stanu duže vrijeme nitko nije boravio, neodržavan. U jednoj spavaćoj sobi i u dnevnom dijelu stana postavljen je laminat. U ostalim prostorijama na podu su postavljene keramičke pločice, dotrajale. Zidovi su oličeni. U kupaoalici i dijelu kuhinje na zidovima su postavljene keramičke pločice. Stropovi oličeni. Unutarnja stolarija drvena. Vanjska drvena + roletne (dotrajalo).



otvor je sa unutarnje strane
zatvoren (moguće zazidan)









6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Građevna čestica zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan ima pristup na javno prometnu površinu sa jugoistočne strane na Omladinsku ulicu, k.č.br. 9697 k.o. Rovinj.



Parkiranje:

Predmetnom stanu nije utvrđeno parkirno mjesto. U sklopu građevne čestice zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan moguć je pristup vozilima te se dvorište u naravi koristi kao prostor za parkiranje vozila.

Infrastruktura:

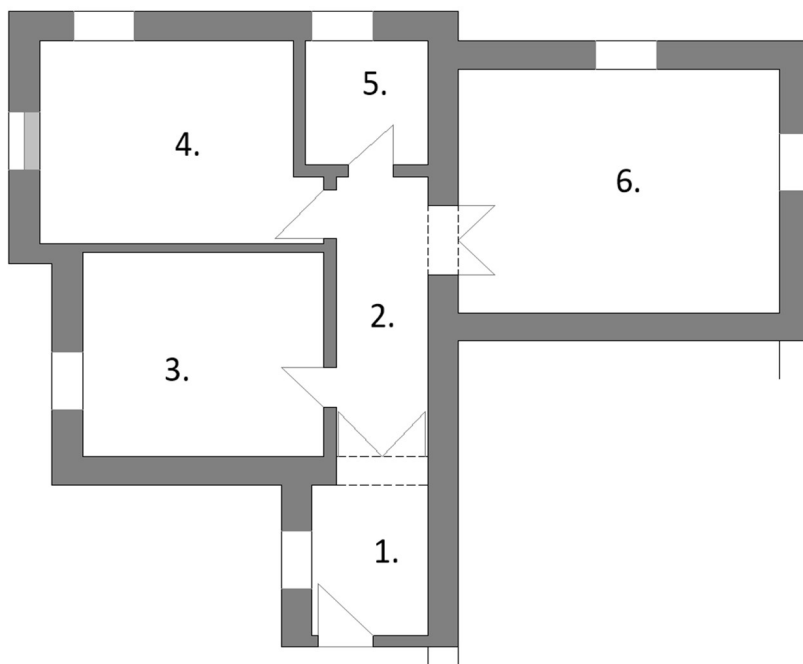
Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura.

6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje

Na lokaciji nema uočenih izvora buke osim uobičajene buke od prometa.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

6.4. Iskaz površina



		neto površina (m ²)	koef.	neto reducirana površina (m ²)
1.	predsoblje	5,10	1,00	5,10
2.	hodnik	7,40	1,00	7,40
3.	spavaća soba	14,20	1,00	14,20
4.	spavaća soba	15,20	1,00	15,20
5.	kupaonica	4,35	1,00	4,35
6.	kuhinj+blag.+DB	22,20	1,00	22,20
UKUPNO:		68,45		68,45

Izmjerom je utvrđeno neznatno odstupanje u odnosu na evidentiranu površinu u zemljišnoj knjizi. Kao mjerodavna površina koristit će se površina evidentirana u zemljišnoj knjizi koja iznosi:

68,92 m²

Prema izvatku iz knjige položenih ugovora utvrđeno je da stanu pripadaju tavanske prostorije i praona rublja u dvorištu. Tavanske prostorije i praona rublja u dvorištu izvorno su predstavljale zajednički prostor cijele stambene zgrade te nisu pridodane ukupnoj površini predmetnog stana. Nemam saznanja da su tavanske prostorije u posjedu vlasnika predmetnog stana. Pregledom nekretnine nije utvrđeno postojanje praone rublja u dvorištu.

6.5. Tehnički opis stana

Neto površina (m ²):	-	68,92
Namjena:	-	Stambena namjena
Svijetla visina prostorija:	-	3,40 m
Godina izgradnje:	-	Prije cca 110 g.
Adaptacija:	-	-
Konstrukcija:	-	temelji: kameni
	-	vanjski zidovi: kameni
	-	unutarnji zidovi: opeka
	-	međukatna konstr.: drvena
	-	stubište: kameno
	-	krovnna konstr: drvena, višestrešno

<i>Pročelje:</i>	- kamen/opeka
<i>Obrada zidova:</i>	- oličeno
<i>Obrada podova:</i>	- keramičke pločice, laminat
<i>Stolarija:</i>	- fasadna st.: drvena
	- unutarnja st.: drvena
<i>Instalacije:</i>	- električne: da, (struja isključena)
	- telefon: -
	- vodovod: da
	- kanalizacija: da
	- plin: nepoznato
	- grijanje: klima uređaj
	- ostalo: -
<i>Ventilacija:</i>	- prirodna
<i>Sanitarna oprema:</i>	- standardna
<i>Održavanje i oprema:</i>	- slabo održavano
<i>Nedostaci i oštećenja:</i>	- vanjska stolarija u lošem i derutnom stanju
<i>Energetski certifikat:</i>	- nije predočen

6.6. STATUS LEGALNOSTI

Stambena zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani stan izgrađena je prije 1968.g. ta se smatra legalno izgrađenom zgradom.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Ekonomska ekspanzija, koja je obilježila prvu polovinu 2024., nastavila se i u trećem tromjesečju, a mjesečni podaci upućuju na robustan rast i krajem godine. Realni se BDP Hrvatske tijekom ljetnih mjeseci povećao za 0,8% na tromjesečnoj razini, što je na tragu prosjeka prve polovine godine, te je bio za gotovo 4,0% veći u odnosu na isto razdoblje 2023. Povoljna kretanja poglavito odražavaju snažnu domaću potražnju i jačanje robnog izvoza, dok se realni izvoz usluga smanjio. Dostupni podaci za početak četvrtog tromjesečja upućuju na nastavak rasta

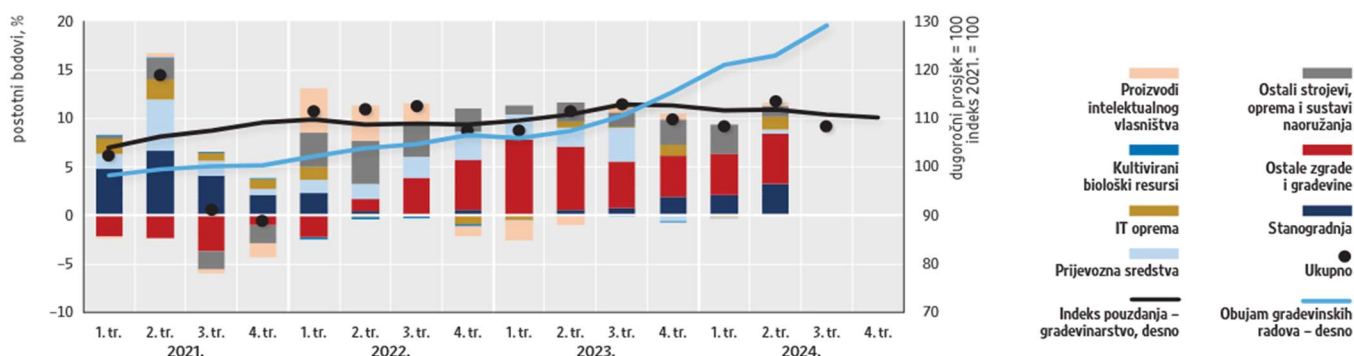
sličnim intenzitetom kao u prethodnom dijelu godine pa bi stopa rasta realnog BDP-a na razini cijele 2024. godine mogla iznositi 3,7%. Ta stopa gospodarskog rasta i dalje je pri vrhu raspona za gospodarstva europodručja.

U trećem je tromjesečju ove godine tekući rast nominalnih plaća u privatnom sektoru ponovno ojačao, nakon stagnacije tijekom drugog tromjesečja, dok su plaće u javnom sektoru stagnirale na razini dostignutoj nakon iznimno snažnog rasta ostvarenog u travnju ove godine. Nastavio se i relativno snažan rast zaposlenosti, koji je uglavnom koncentriran u uslužnim djelatnostima, javnom sektoru i građevinarstvu, a u industriji je broj zaposlenih ostao gotovo nepromijenjen u odnosu na prethodno tromjesečje. Takva kretanja, u uvjetima pada inflacije, rezultirala su nastavkom rasta realnih dohodaka, pa je osobna potrošnja nastavila zamjetno rasti, iako nešto sporijim intenzitetom nego u prvoj polovini godine. Rast realnoga raspoloživog dohotka pritom sve više nadmašuje porast osobne potrošnje pa se stopa štednje dodatno povećala, nakon što je tijekom drugog tromjesečja dosegla pretpandemijsku razinu.

Investicije su također vrlo snažno rasle. Iako se rast bruto investicija u fiksni kapital u trećem tromjesečju vidljivo usporio u odnosu na prvu polovinu godine, investicijska aktivnost nastavlja biti razmjerno snažna. Podaci za prvo polugodište pokazuju široko rasprostranjen rast investicija prema vrsti imovine, uz najveći doprinos ulaganja u stambene nekretnine i ostale građevine, i to poglavito privatnog sektora, te se čini kako su se slična kretanja nastavila i tijekom trećeg tromjesečja. Tako podaci o obujmu građevinskih radova za razdoblje od srpnja do rujna upućuju na nastavak znatnog rasta ulaganja u zgrade, a povećana su i ulaganja u ostale građevine, koja se obično povezuju s investicijama javnog sektora. Osim toga, kretanje uvoza kapitalnih proizvoda upućuje na nastavak rasta investicija poduzeća u strojeve i opremu.

Tekući rast robnog izvoza ponovno je ojačao tijekom ljetnih mjeseci, nakon stagnacije u prethodnom tromjesečju, dok se realni izvoz usluga smanjio na godišnjoj razini. Nakon razmjerno snažnog rasta početkom godine i stagnacije u drugom tromjesečju robni je izvoz ponovno naglašeno porastao tijekom ljetnih mjeseci te je bio za 6,3% veći u odnosu na isto razdoblje lani. Nominalni podaci za srpanj i kolovoz, međutim, upućuju kako je tekući rast robnog izvoza uvelike posljedica izvoza energenata, dok je izvoz većine ostalih proizvoda, osim medicinskih, farmaceutskih i pojedinih kapitalnih proizvoda, bio razmjerno prigušen, što se može povezati sa slabom vanjskom potražnjom. Također, realni se izvoz usluga na godišnjoj razini smanjio, što se djelomice može povezati s pogoršanjem konkurentnosti povezanim s rastom cijena u uslužnim djelatnostima vezanima uz turizam te slabim gospodarskim kretanjima u glavnim emitivnim tržištima.⁷ Sve navedeno odrazilo se na pad broja noćenja i smanjenje realne potrošnje stranih turista. Osim toga, slabim fizičkim pokazateljima tijekom rujna u određenoj su mjeri pridonijeli i nepovoljni vremenski uvjeti. Unatoč slabom izvozu usluga, ukupni izvoz robe i usluga porastao je na godišnjoj razini, no negativan doprinos neto izvoza rastu i dalje je bio razmjerno visok, s obzirom na snažnu domaću potražnju koja je potaknula znatan rast uvoza u prvih devet mjeseci ove godine.

Slika 3.1.5. Pokazatelji investicijske aktivnosti i pouzdanje u sektoru građevinarstva



Napomena: Podaci o pouzdanju u sektoru građevinarstva za četvrto tromjesečje 2024. odnose se na listopad i studeni.
IZVORI: DZS; Ipsos; HNB

Promatrano po glavnim djelatnostima, nastavak povoljnih gospodarskih kretanja u trećem tromjesečju uvelike odražava rast u građevinarstvu i prerađivačkoj industriji, dok je doprinos uslužnih djelatnosti nešto oslabio. Takva struktura rasta mogla bi se, međutim, krajem godine donekle promijeniti. Kretanja u djelatnosti građevinarstva nastavljaju biti iznimno povoljna te se rast, koji je već bio razmjerno snažan, u trećem tromjesečju ponovno ubrzao na tromjesečnoj razini. Navedeno se može povezati sa spomenutom snažnom investicijskom aktivnosti u stambene nekretnine i ostale građevine. Pritom se pouzdanje u građevinarstvu tijekom četvrtog tromjesečja nastavilo kretati na razmjerno visokim razinama. Tijekom trećeg tromjesečja ojačao je i rast u prerađivačkoj industriji, pri čemu sezonske vrijednosti pokazuju da su se time gotovo u cijelosti nadoknadili gubici iz protekle godine. Međutim, snažan pad industrijske proizvodnje u listopadu, praćen znatnim padom pouzdanja u industriji, upućuje na to da bi takva povoljna kretanja mogla biti samo privremenoga karaktera. Kada je riječ o uslugama, u većini djelatnosti kretanja su bila uglavnom nepovoljnija nego u prvoj polovini godine. Pritom je u djelatnostima vezanima uz turizam zabilježen pad u odnosu na prethodno tromjesečje, no to bi se moglo promijeniti krajem godine s obzirom na rast realnog prometa od trgovine na malo te relativno povoljnih pokazatelja dolazaka i noćenja stranih turista za listopad i studeni.

(preuzeto sa https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=1e55bcc0-2fe1-752c-d691-1f9997d9f6b2&groupId=20182&p_auth=7yAnhQdh; prosinac 2024)

7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području grada Rovinja

Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.


Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračun indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (time-dummy) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (rolling window time-dummy) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

(izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29208>)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾						
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾						
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.						
Users are kindly requested to state the source.						
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾			
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾			
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35

<https://podaci.dzs.hr> > media > msi-cijene

8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, izabrana je **poredbena metoda**.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

8.2. IZRAČUN – POREDBENA METODA

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzete su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika.

Sve poredbene nekretnine se nalaze na lokacijama sa sličnim karakteristikama u zgradama slične tipologije izgradnje.

Stan koji se procjenjuje ima neto reduciranu površinu od


68,92 m²

8.2.1. Poredbene nekretnine

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina. Uvidom je utvrđeno da na okolnom području, postoje evidentirane kupoprodaje stanova te su odabrane tri poredbene nekretnine. Sve tri nekretnine nalaze se u krugu od 200 m od procjenjivane nekretnine u zradama izgrađenim prije 1968. godine.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC 1644081	POREDBA 2 - ID ZKC 1462669	POREDBA 3 - ID ZKC 1441596
Stan u zgradi na k.o. Rovinj Površina (m ²): 76,26	Stan u zgradi na k.o. Rovinj Površina (m ²): 66,00	Stan u zgradi na k.o. Rovinj Površina (m ²): 52,00
Kupoprodajni UGOVOR od: 7.4.2022 Cijena (€): 145.000,00 Cijena (€/m ²): 1.901,39	Kupoprodajni UGOVOR od: 30.6.2021 Cijena (€): 155.000,00 Cijena (€/m ²): 2.348,48	Kupoprodajni UGOVOR od: 13.5.2021 Cijena (€): 128.000,00 Cijena (€/m ²): 2.461,54

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1644081	
Datum pregleda	1.2.2025.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4723143	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2022	
Površina u prometu	76,26	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.093.278,97	
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.000,00	
Datum ugovora	07.04.2022	
		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1462669	
Datum pregleda	1.2.2025.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4506765	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.07.2021	
Površina u prometu	66,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.160.928,61	
Vrijednost nekretnine (EUR)	155.000,00	
Datum ugovora	30.06.2021	
		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1441596	
Datum pregleda	1.2.2025.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4436313	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2021	
Površina u prometu	52,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	964.091,90	
Vrijednost nekretnine (EUR)	128.000,00	
Datum ugovora	13.05.2021	
		

8.2.2. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad / Općina	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj
Lokacija / Naselje	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		7.4.2022	30.6.2021	13.5.2021
prodajna / tražena cijena (€)		145.000,00	155.000,00	128.000,00
Površina m ²	68,92	76,26	66,00	52,00
Cijena €/m ²		1.901,39	2.348,48	2.461,54
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	195,35	151,52	134,34	134,34
Vremensko usklađenje		1,29	1,45	1,45
Korigirana vrijednost po m ²		2.452,79	3.405,30	3.569,23
Indikator vrijednosti po m²	3.142,44	2.452,79	3.405,30	3.569,23
Usklađena vrijednost STANA (€/m ²)	3.142,44			

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		689,65	-262,86	-426,79	
Odstupanje od prosjeka (%)		21,95	-8,36	-13,58	
Kvadrat odstupanja		475617,12	69095,38	182149,7	
σ (standardno odstupanje)	492,23	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	984,46	32%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost m² iznosi: **3.142,44 €/m²**

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi neće se uzimati u obzir iz razloga što nisu poznati svi parametri poredbenih nekretnina (katnost stana, orijentacija stana, geografski položaj dnevnog boravka, utjecaj okoliša i komfor stanovanja).

Ukupna neto reducirana površina STANA (m ²)	68,92 m ²
Usklađena jedinična vrijednost po m ²	3.142,44 €/m ²
Procijenjena vrijednost STANA:	216.576,96 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE - STAN poredbenom metodom (€):	216.576,96 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE - STAN poredbenom metodom (€) ZAOKRUŽENO:	217.000,00 €

9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iste kako slijedi:

STAN na 1. katu stambene građevine

na adresi: Rovinj, Omladinska ulica 4
k.č.br. zgr. 3334
K.o. Rovinj
zk.uložak: 1718 / Broj poduloška: 545

neto površine:	68,92 m ²	iznosi:	216.576,96 €
		zaokruženo:	217.000,00 €

Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza koji regulira vrijednost nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Utrživost nekretnine: 3-6 mjeseci.

10. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Procjena je izrađena i potpisana u elektronskom obliku.

Karla Božac, dipl.ing.građ.
*Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti*

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnosti - izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list i katastar.
Ovaj elaborat izrađen je i potpisan u elektronskom obliku za Naručitelja.
Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:
Karla Božac, dipl.ing.građ.
*Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti*

Direktorica:
Karla Božac, dipl.ing.građ.

11. PRILOZI

11.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 31.01.2025. 17:11

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12889/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7109

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3334/Z	ZGRADA (PU-9, 115, 122, 173, 347, 385, 389, 413, 430, 431,439, 452, 545, 554)				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 ADRIS GRUPA D.D., ROVINJ, OBALA V.NAZORA 1.	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ISTRAGRAFIKA DD ROVINJ, ROVINJ, OBALA V. NAZORA 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ
Stanje na dan: 31.01.2025 13:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Knjiga PU: ROVINJ
Broj zadnjeg dnevnika: Z-16727/2024
Aktivne plombe:
Verificirani poduložak
Broj poduloška: 545 / zk. uložak: 1718

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u ROVINJ, ulica OMLADINSKA, kućni broj 4, sagrađena na zgrč. 3334	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan na II katu lijevo koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaoalice, predsoblja, hodnika, tavanjskih prostorija i praone rublja u dvorištu u ukupnoj pov. od 68,92 m2	

B
Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
IGOR IZDAVAŠTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12950416718, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO) 1/1		
Zaprimljeno 19.09.2024.g. pod brojem Z-16727/2024		
4.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. ST-311/2024-15 OD 19.09.2024 nad dužnikom IGOR IZDAVAŠTVO d.o.o. "u stečaju", raniji podaci Rovinj, Ulica Domenica Segalle 8, OIB: 12950416718.	na 3.3

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
Zaprimljeno 09.09.2009. broj Z-4118/09			
1.1	Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina od 13.08.2009.g. sastavljenog i ovjerenog kod J.B. Dušić pod brojem OU-420/09 uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 80.000,00 eura u korist: IGOR IZDAVAŠTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12950416718, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	80.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 31.01.2025.

11.2. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJ
k.č.br.: *3334

Stanje na dan: 31.01.2025.

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-
ROVIGNO

Stanje na dan: 31.01.2025. 14:43

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)
Posjedovni list: 4688

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ISTRAGRAFIKA DD ROVINJ, ROVINJ OBALA VL. NAZORA 1, ROVINJ (VLASNIK)	
1/2	ADRIJSKA GRUPA D.D. ROVINJ, OBALA V.NAZORA 1, ROVINJ (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		3334	ROVINJ	1290	13		
			NEPLODNO	1290			
Ukupna površina katastarskih čestica				1290			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.