

Procijenitelj: Robert Tomulić, dipl. ing. građ.  
(rješenje: 4 Su-353/2019-9)  
Oznaka elaborata: P-45/2021  
Datum elaborata: 23.04.2021.



Naručitelj: Stečajna masa iza 2 MG STUDIO d.o.o.  
zastupanog po stečajnoj upraviteljici Mileni Veljović,  
Fucane 1A, 52203 Medulin

## PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti nekretnine

11. suvlasnički dio: 45/813 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

**Stan u potkrovlju stambene zgrade u naselju Banjole (u sastavu općine Medulin), na adresi Volme 195**

k.č. 851/168 k.o. POMER



Tržišna vrijednost nekretnine..... **84.943,33 eur** (1.908,41 eur/m<sup>2</sup>)  
ili **643.214,59 kn** (14.451,01 kn/m<sup>2</sup>)

## SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- legalnost objekta	
	- lokacija nekretnine	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	8
	- opis nekretnine	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine	
5.	IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
6.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	17
7.	IZJAVA procjenitelja s izjavom o neovisnosti i nepristranosti	18
8.	PRILOZI	19
	- indeksi cijena stambenih nekretnina (DZS)	
	- izvadak iz zemljišne knjige (web)	
	- izvod iz katastarskog plana (web)	
	- fotodokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-353/2019-9

Rijeka, 6. rujna 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

ROBERT TOMULIĆ, dipl.ing.grad. iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Robert Tomulić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Robert Tomulić imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-386/2015, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis vještačenja i potvrde o stručnom usavršavanju tijekom prethodnog razdoblja, da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

RJEŠENJE DOSTAVITI:

- ① Robertu Tomulić iz Rijeke, Žabica 2 (*e-mail: rtomulic@gmail.com*)
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci
4. Općinskom sudu u Crikvenici

## **2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.**

---

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine i svih njezinih dijelova.

Svi iznosi koji su navedeni u valuti eura procjenjeni su prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade ovog elaborata.

Svi iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju ili su povezane s područjem procjene vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84)
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)
- ostali važeći propisi i odredbe

### 3. ZADATAK PROCJENE

---

#### OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 23. travnja 2021. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine-stana:

- 11. Suvlasnički dio: 45/813 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)  
k.č. 851/168 k.o. POMER  
ZK uložak 2822

Zadatak ove procjene je odrediti tržišnu vrijednost gore navedene nekretnine.

Dan vrednovanja i kakvoće predmetne nekretnine je 23. travnja 2021. godine.

#### **zemljišno-knjižna dokumentacija**

Uvidom u važeću zemljišnu dokumentaciju (izvadak iz zemljišne knjige u prilogu) može se utvrditi sljedeće:

- u ZK ulošku 2822 k.o. POMER upisana je:

- **k.č. 851/168** (KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, VOLME 195 P=836 m<sup>2</sup>)

#### **11. Suvlasnički dio: 45/813 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)**

S kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio K - stan u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od pretprostora, kuhinje+blagovanja+boravka, kupaone, sobe, terace i spremišta, te pripadajućeg spremišta u razizemlju, ukupne površine 44,51 m<sup>2</sup>.

- vlasnik 11. etaže- stana je:

MASER DIMA, OIB: 51523715473, ITALIA, SAN DONA'DI P. (VE), ARMELLINA 1

- teret: Prema zk izvatku u prilogu procjene

#### **LEGALNOST OBJEKTA**

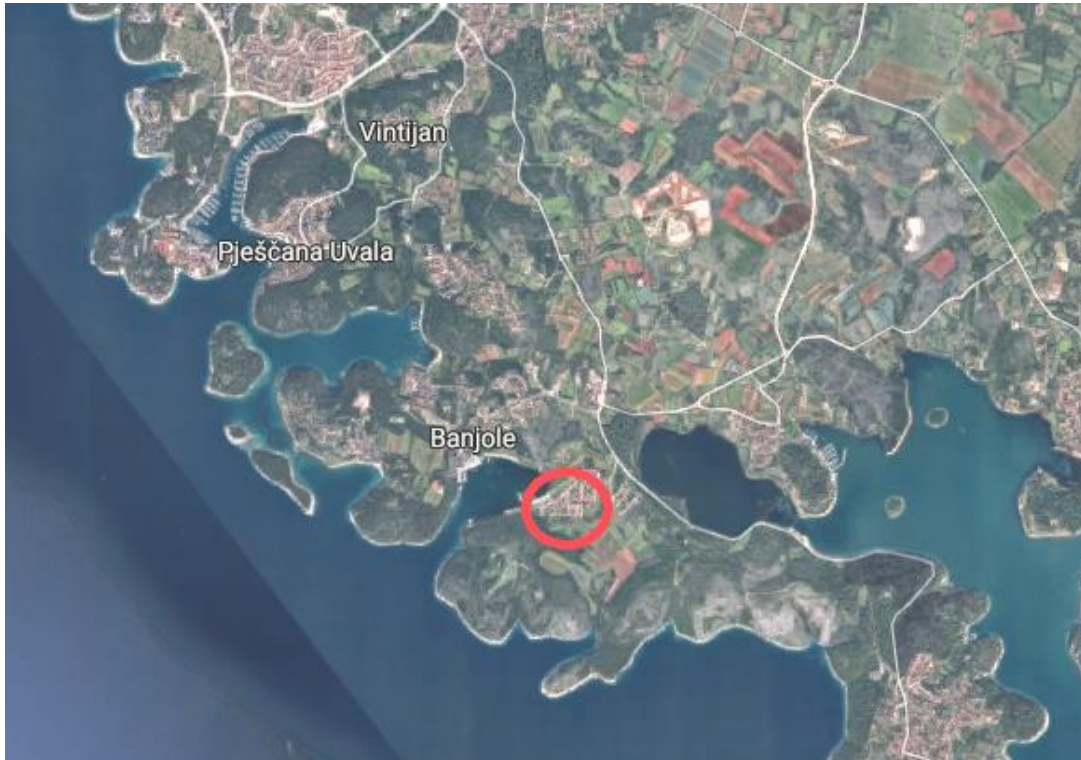
Stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina – stan, uredno je upisana u zemljišne knjige i ucrtana u katastar.

Za građevinu izgrađenu na kč.br. 851/168 priložen je akt za uporabu, odnosno Uvjerenje za uporabu izdano od strane Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo, Klasa: 361-05/07-01/264 od 17. prosinca 2007. godine.

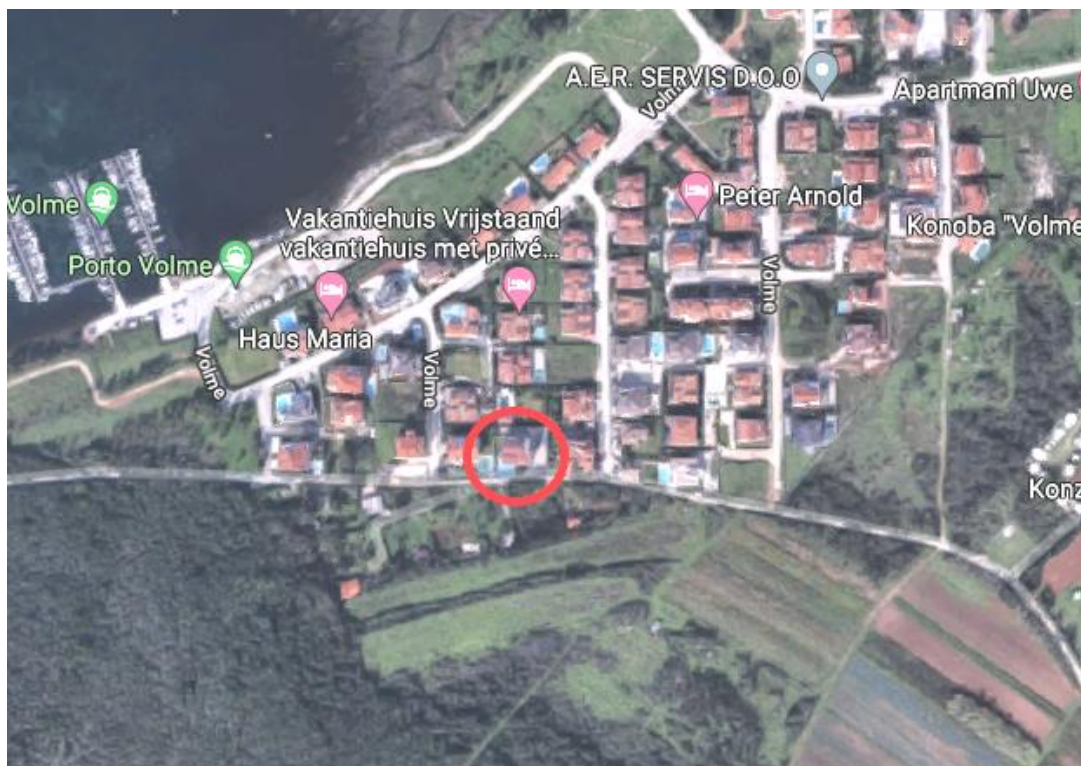
## LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina – stan nalazi se u potkrovlju stambene zgrade u Banjolama (u sastavu općine Medulin), na adresi Volme 195.

U nastavku dana je lokacija predmetne nekretnine, a detaljniji položaj dan je na izvodu iz katastarskog plana (u prilogu ove procjene).



slika 1: lokacija, izvor: [www.google.hr/maps](http://www.google.hr/maps)



slika 2: lokacija, izvor: [www.google.hr/maps](http://www.google.hr/maps)

## **4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE s odabranom metodom procjene**

---

### **OPIS NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina-stan nalazi se u potkrovlju stambene zgrade novije gradnje, na adresi Volme 195, Banjole.

Osnovu nosivu konstrukciju čini sistem horizontalnih i vertikalnih armiranobetonskih serklaža.

Krovište objekta je višestrešno, sa pokrovom od crijepa.

Pročelja zgrade su ožbukana, u dobrom stanju.

Stan se sastoji se od pretprostora, kuhinje sa blagovanicom i dnevnim boravkom, kupaonice, sobe, terase i spremišta, te pripadajućeg spremišta u prizemlju ukupne neto korisne površine 44,51 m<sup>2</sup>.

Unutarnji zidovi su ožbukani i obojani, u sanitarnom dijelu obloženi keramikom.

Podnu oblogu stana čine keramičke pločice.

Vanjsku stolariju čine pvc prozori ostakljeni izo staklom.

Unutarnju stolariju čine jednokrilna drvena vrata.

Stan ima pogled na ozelenjen okoliš.

Mogućnost parkiranja na javnim parkirališnim površinama u blizini zgrade.

Predmetna nekretnina-stan nema posebnih tehničkih ili drugih značajki koje bi bile važne za valoriziranje te ih bilo potrebno istaknuti.

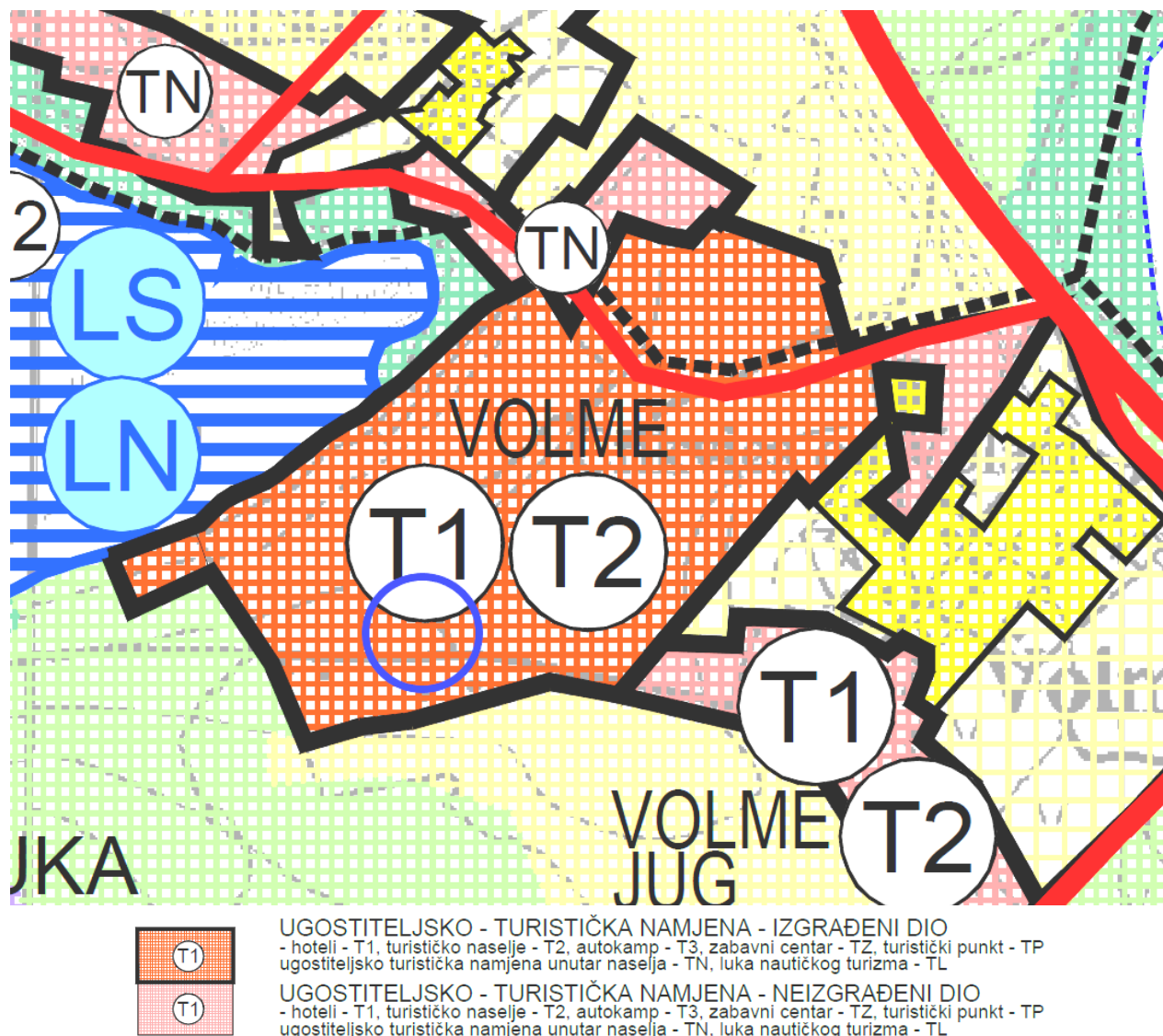
### **PROSTORNO-PLANSKI UVJETI**

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Predmetna nekretnina nalazi se unutar granica ugostiteljsko-turističke namjene (T1,T2), što je utvrđeno Ciljanim izmjenama i dopunama Prostornog plana općine Medulin (Službene novine Općine Medulin br. 8/16), a prema kartografskom prikazu br. 1.- Korištenje i namjena površina, prostori/površine za razvoj i uređenje.





slika 3: izvod iz grafičkog dijela plana

Detaljniji uvjeti gradnje definirani su u gore navedenom prostornom planu.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretninu.

**STANJE NA TRŽIŠTU**

Ukupan promet nekretnina u Istarskoj županiji prema vrsti nekretnine u 2019. g. iznosi:

Vrsta nekretnine	Broj kupoprodaja u 2019. godini
ST-Stan	1352
OK-Stambeni objekt kuća	429
PZG-Poslovne zgrade	25
PP-poslovni prostor	80
VIK-Nekretnine za pov. Boravak	2
G-Garaža	44
PGM-Parkirno garažno mjesto	19
VPM-Parkirno mjesto	41
RN-Različite nekretnine	182
OS-Ostalo	280
GZ-Građevinsko zemljište	1653
PZ-Poljoprivredno zemljište	1244
ŠZ-Šumsko zemljište	231
PNZ-Prirodno neplodno zemljište	2
<b>UKUPNO</b>	<b>5584</b>

Najveći broj transakcija zabilježen je na građevinskom zemljištu (29,60%) i poljoprivrednom zemljištu (22,27%), te stanovima (24,21%).

BROJ EVIDENTIRANIH UGOVORA PREMA VRSTI NEKRETNINE														
	ST	OK	PZG	PP	VIK	G	PGM	VPM	RN	OS	GZ	PZ	ŠZ	PNZ
BUJE-BUIE	3	10							4	1	44	35	4	
BUZET	12	28	2	6					8		41	87		
LABIN	86	22	1	13		7				1	64	8	1	
NOVIGRAD-CITTANOVA	150	31		8		4		2	2	1	65	7		
PAZIN	24	11	1	3		1		1	5		36	31	1	
POREČ-PARENZO	226	54	3	16		1	1		33	6	131	105	5	
PULA-POLA	185	13		10		11	8			44	142	74	7	
ROVINJ-ROVIGNO	92	28	4			2	4		8	2	123	91	8	
UMAG-UMAGO	201	70	1	13		11	1	1	8	7	102	54	8	
VODNJAN-DIGNANO	63	8		2			3	37	3	64	77	87	45	
BALE-VALLE	3	3	1	1							26	12	11	
BARBAN		5							1	7	23	13	3	
BRTONIGLA	19	6	1						2		26	14	1	
CEROVLJE		2							5		5	6	1	
FAŽANA-FASANA	33	4				2			1	13	23	30	5	
FUNTANA	21	6		1					3		17	4	1	
GRAČIŠĆE		1	1						2		4	3	5	1
GROŽNJAN-GRISIGNANA	2	3	1						2		7	18	2	
KANFANAR	2	3	1						1		47	8	4	
KAROJBA		1							6	1	9	12		
KAŠTELIR-LABINCI	3	5							1	2	26	42	2	
KRŠAN	1	3							7		26	32	1	
LANIŠĆE		6							3		2	1	1	
LIŽNJAN-LISIGNANO	31	8							4	26	34	70	14	
LUPOGLAV									3		2	16		
MARČANA	18	12	1						5	46	47	67	58	
MEDULIN	105	11	2	6	2	4	2			35	87	42	4	
MOTOVUN-MONTONA		4							2		3	6	2	
OPRTALJ-PORTOLE		2							3		8	15		
PIĆAN		3							3		16	13	4	
RAŠA	10	17				1			15		89	18	10	1
SVETI LOVREČ	1	1	1						4		21	18		
SVETA NEDELJA	4	10	1						8		46	20	3	
SVETI PETAR U ŠUMI	1	3							4		4	10	1	
SVETVINČENAT	1	7		1					2	11	35	26	1	
TAR-VABRIGA-TORRE ABREGA	29	5							6	7	58	32	3	
TINJAN	1	2							2		20	17	5	
VIŠNJAN-VISIGNANO	1	5	1						5	1	24	24	5	
VIŽINADA-VISINADA		6	2						3	1	19	17	3	
VRSAR-ORSERA	22	7							3	4	8	8		
ŽMINJ	2	3							5		66	51	2	

PROCJEMBENI ELABORAT

Stan u potkrovlju stambene zgrade u naselju Banjole (u sastavu općine Medulin), na adresi Volme 195

k.č. 851/168 k.o. POMER

PROSJEČNA/POSTIGNUTA VRIJEDNOST kn/m <sup>2</sup> PREMA VRSTI NEKRETNINE														
	ST	OK	PZG	PP	VIK	G	PGM	VPM	RN	OS	GZ	PZ	ŠZ	PNZ
BUJE-BUIE	12650,01	2803,05							439,80	22,27	310,47	19,44	6,49	
BUZET	5773,63	1949,98	309,21	1002,71					151,57		97,70	12,51		
LABIN	7741,58	2505,08	424,23	4673,82		653,49				182,22	283,85	45,23	4,56	
NOVIGRAD-CITTANOVA	12199,91	7084,60		12786,92		7226,84		402,14	667,49	21231,96	561,72	46,26		
PAZIN	6201,24	727,61	1351,98	2960,38		1666,67		685,64	19,57		153,50	13,04	0,58	
POREČ-PARENZO	11577,55	8958,31	402,93	8594,94		8000,00	2853,60		5950,02	2233,96	522,32	36,32	66,81	
PULA-POLA	8948,61	3319,73		8955,61		2179,50	4214,34			1177,36	906,17	56,42	37,39	
ROVINJ-ROVIGNO	12579,39	5793,08	4190,99			8094,14	8918,69		2325,77	4559,04	1012,47	81,53	31,17	
UMAG-UMAGO	11036,69	5358,56	74,49	6782,91		3817,28	7907,79	5025,57	3467,45	121,47	542,18	41,84	13,61	
VODNJAN-DIGNANO	7836,89	2998,84		5226,94			1787,00	1720,70	644,80	390,29	545,05	42,20	103,97	
BALE-VALLE	8357,99	4438,31	68,37	6050,71							342,90	30,00	90,30	
BARBAN		1614,84							44,23	98,35	143,73	9,47	10,37	
BRTONIGLA	10628,95	4087,08	86,74						563,93		451,69	39,01	14,70	
CEROVLJE		3091,96							10,77		85,23	4,01	0,69	
FAŽANA-FASANA	9849,04	3064,36				5576,05			147,86	1643,32	1552,71	91,35	28,99	
FUNTANA	12648,87	5071,78		5104,55					897,23		646,76	105,59	69,76	
GRAČIŠĆE		223,76	45,68						48,79		48,57	3,09	6,05	25,58
GROŽNJAN-GRISIGNANA	5052,78	645,24	157,21						144,97		135,60	25,01	8,59	
KANFANAR	9294,60	4232,80	768,50						84,63		206,29	18,58	6,57	
KAROJBA		752,27							67,91	12,26	139,88	12,79		
KAŠTELIR-LABINCI	14012,80	4045,42							723,58	1239,84	372,98	27,92	16,96	
KRŠAN	5588,19	675,37							449,06		126,15	43,68	7,47	
LANIŠĆE		652,09							38,08		65,99	11,43	1,16	
LIŽNJAN-LISIGNANO	8326,45	2474,15							1334,71	640,94	424,98	36,74	23,63	
LUPOGLAV									32,50		38,88	6,01		
MARČANA	8132,37	2166,35	1051,58						956,69	327,10	244,29	22,93	95,48	
MEDULIN	10677,34	2873,60	238,18	9411,38	7493,26	1560,64	2827,91			2212,43	818,68	80,52	142,83	
MOTOVUN-MONTONA		5005,53							127,45		111,22	10,30	37,13	
OPRTLJ-PORTOLE		111,43							193,30		135,27	24,97		
PIČAN		327,81							9,34		229,79	20,36	3,33	
RAŠA	7531,41	1457,67				1111,11			132,43		284,40	21,84	16,52	10,54
SVETI LOVREČ	243,72	718,63	1586,10						1136,09		1135,40	14,56		
SVETA NEDELJA	4525,16	972,82	175,96						126,37		96,16	12,16	8,59	
SVETI PETAR U ŠUMI	1826,76	2162,58							14,59		149,32	14,17	9,35	
SVETVINČENAT	752,93	1773,11		1660,72					64,17	1451,20	195,19	26,49	3,68	
TAR-VABRIGA-TORRE ABREGA	10733,39	2426,93							4150,59	1132,72	900,03	50,05	149,56	
TINJAN	607,45	1781,30							176,81		230,48	14,39	26,30	
VIŠNJAN-VISIGNANO	3862,04	4406,37	490,05						395,39	2472,92	330,69	12,54	20,48	
VIŽINADA-VISINADA		2075,00	263,18						546,84	100,00	318,50	51,49	30,85	
VRSAR-ORSERA	12299,00	11850,00							2953,84	3540,91	778,00	46,88		
ŽMINJ	7280,95	3107,21							297,20		144,10	11,71	7,11	

Usporedbom prometa nekretnina u 2019. godini u odnosu na 2016., 2017. i 2018. godinu vidljiv je pad broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora za stanove, građevinsko i poljoprivredno zemljište, a porast broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora za šumsko zemljište.

Prema svemu navedenom, smatram da je procijenjena vrijednost predmetne nekretnine korektna i primjerena uvjetima tržišta.

## KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na lokalnom području: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtna površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (78/2010, 76/2011, 19/2012, 151/2013 i 83/2015). U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (A, B i C).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

## VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### *Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)*

---

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### *Troškovna metoda procjene nekretnine*

---

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je kako kupac nikad ne bi platio nekretninu više od onoga koliko bi ona iznosila da izgradi istu takvu nekretninu na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine ovom metodom potrebno je odbiti troškove amortizacije objekta, a dodati troškove poput zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka i dr.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća i objekata koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili su specifične iz drugih obilježja.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### *Prihodovna metoda procjene nekretnine*

---

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

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup nekretnine.

Ekonomska intuicija metode: nijedan investitor neće za nekretninu platiti više od onoga što će dobiti od njezinog korištenja.

Prihodovna metoda svoje utemeljenje ima u ekonomskoj/financijskoj analizi.

Sadašnja vrijednost imovine odgovara zbroju diskontiranih budućih prihoda koje imovina ostvaruje.

Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

## ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE

Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je metoda:

- za procjenu stana: **poredbena (usporedna) metoda**

Za procjenu vrijednosti stana odabrana je poredbena metoda obzirom da postoji mogućnost neposredne usporedbe transakcija (prodaja), tj. usporedbe vrijednosti promatranog stana i vrijednosti sličnih u stvarnim transakcijama.

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti poslovnog prostora poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) objavljenih na web stranicama DZS-a (u prilogu procjene).

## 5. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### IZRAČUN VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informativnog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) objavljenih na web stranicama DZS-a (u prilogu procjene). Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnine korišten je srednji tečaj HNB-a na dan 23. travnja 2021. g.: 1 eur = 7,572279 kn.

#### PROCJENA STANA

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 127,61

#### PRIVREMENI KOMPARATIVNI UZORAK

ID ZKC	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretn.	Površina u m <sup>2</sup>	Cjenovni blok
1267250	MEDULIN	POMER	851/181	27.02.2020.	559.328,92 KN	39,88 M <sup>2</sup>	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3
1236287	MEDULIN	POMER	786/13	29.10.2019.	532.286,96 KN	39,21 M <sup>2</sup>	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3
1227006	MEDULIN	POMER	851/124	01.10.2019.	740.355,40 KN	55,49 M <sup>2</sup>	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3
1267244	MEDULIN	POMER	851/181	31.07.2019.	552.983,62 KN	39,88 M <sup>2</sup>	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3

cijena (kn/m <sup>2</sup> )	cijena (eur/m <sup>2</sup> )		napomena
14.025,30	1.852,19	○	
13.575,29	1.792,76	○	
13.342,14	1.761,97	○	
13.866,19	1.831,18	○	

Predmetni stan nalazi se u naselju Banjole (općina Medulin), na adresi Volme 195. Kao poredbene nekretnine odabrani su stanovi smješteni u Banjolama, u neposrednoj blizini procjenjivanog, a unutar istog cjenovnog bloka - "BANJOLE-TURISTIČKO NASELJE 3".

#### ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m <sup>2</sup> )	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosjeka (%)
1267250	1.852,19	125,39	1,02	1.884,98	-1,23
1236287	1.792,76	120,35	1,06	1.900,91	-0,39
1227006	1.761,97	120,35	1,06	1.868,26	-2,10
1267244	1.831,18	118,05	1,08	1.979,47	3,72
				1.908,41	

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%.

#### REKAPITULACIJA

površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	44,51
tržišna vrijednost nekretnine (eur)	84.943,33
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	643.214,59
tržišna vrijednost nekretnine (eur/m <sup>2</sup> )	1.908,41
tržišna vrijednost nekretnine (kn/m <sup>2</sup> )	14.451,01



**6. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

1.	predmetna nekretnina	Stan u potkrovlju stambene zgrade u Banjolama, na adresi Volme 195 11. Suvlasnički dio: 45/813 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)
2.	broj zemljišta (kat. čestice) katastarska općina	851/168 POMER
3.	vlasnik nekretnine	MASER DIMA, OIB: 51523715473, ITALIA, SAN DONA´DI P. (VE), ARMELLINA 1
4.	naručitelj procjene	Stečajna masa iza 2 MG STUDIO d.o.o. zastupanog po stečajnoj upraviteljici Mileni Veljović, Fucane 1A, 52203 Medulin
5.	datum procjenjivanja	23. travnja 2021. g.
6.	<b>REZULTAT PROCJENE</b>	
	ukupna površina nekretnine	44,51 m <sup>2</sup>
	<b>procjenjena vrijednost (eur)</b>	<b>84.943,33</b>
	<b>procjenjena vrijednost (kn)<sup>1</sup></b>	<b>643.214,59</b>
	procjenjena vrijednost za 1m <sup>2</sup> (eur/m <sup>2</sup> )	1.908,41
	procjenjena vrijednost za 1m <sup>2</sup> (kn/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	14.451,01

Smatram da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

- **84.943,33 eur** (slovima: osamdesetčetiristisućedevedeststočetredesetri eura i tridesettri centa), ili
- **643.214,59 kn** (slovima: šestočetredesettristisućedvijestočetnaest kuna i pedesetdevet lipa), odnosno zaokruženo **643.000,00 kn**

- napomena: svi navedeni iznosi u ovom zaključku procjembenog elaborata ne sadrže PDV.



Robert Tomulić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke

<sup>1</sup> Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnine korišten je srednji tečaj HNB-a na dan 23. travnja 2021.g.:  
1 eur = 7,572279 kn

## **7. IZJAVA PROCJENITELJA s izjavom o neovisnosti i nepristranosti**

---

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i metodama i pozitivnim propisima Republike Hrvatske, te sukladno kodeksu etike.

Moja naknada za izvršenu uslugu izrade ovog procjembenog elaborata ne ovisi o zaključku elaborata.

Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog suda u Rijeci za obavljanje poslova procjenjivanja nekretnina.

### **IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata bio sam neovisan i nepristran, osobno nezainteresiran za predmet procjene odnosno za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.



Robert Tomulić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke

## **8. PRILOZI**

---

- indeksi cijena stambenih nekretnina (DZS)
- izvadak iz zemljišne knjige (web)
- izvod iz katastarskog plana (web)
- fotodokumentacija

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA, izvor: DZS (<https://dzs.hr/>)**

Godina		Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>				
			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

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

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 21.04.2021. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324221, POMER

Broj ZK uložka: 2822

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19336/2020  
Aktivne plombe: Z-6648/2021 (E-11)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	851/168	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, VOLME 195			836	Pripis iz uložka 2667
		<b>UKUPNO:</b>			<b>836</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-13339/12 Temeljem čl. 116. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na k.č.br. 851/168 priložen akt za uporabu, odnosno Uvjerenje za uporabu izdano od strane Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo, Klasa: 361-05/07-01/264 od 17. prosinca 2007. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio: 45/813 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) S kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio K - stan u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od pretprostora, kuhinje+blagovanja+boravka, kupaone, sobe, terace i spremišta, te pripadajućeg spremišta u razizemlju, ukupne površine 44,51 m2. MASER DIMA, OIB: 51523715473, ITALIA, SAN DONA'DI P. (VE), ARMELLINA 1	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.	Na suvlasnički dio: 11 (45/813)		
7.1	Zaprimljeno 17.12.2020.g. pod brojem Z-19336/2020  ZABILJEŽBA, Temeljem Rješenja Županijskog suda u Puli-Pola posl. brojem Kir-T-298/2020-2 od dana 17. prosinca 2020.godine, zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina vlasništvo Maser Dima OIB: 51523715473		vezano uz B 11 (1.2)

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2021.**

22. 04. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

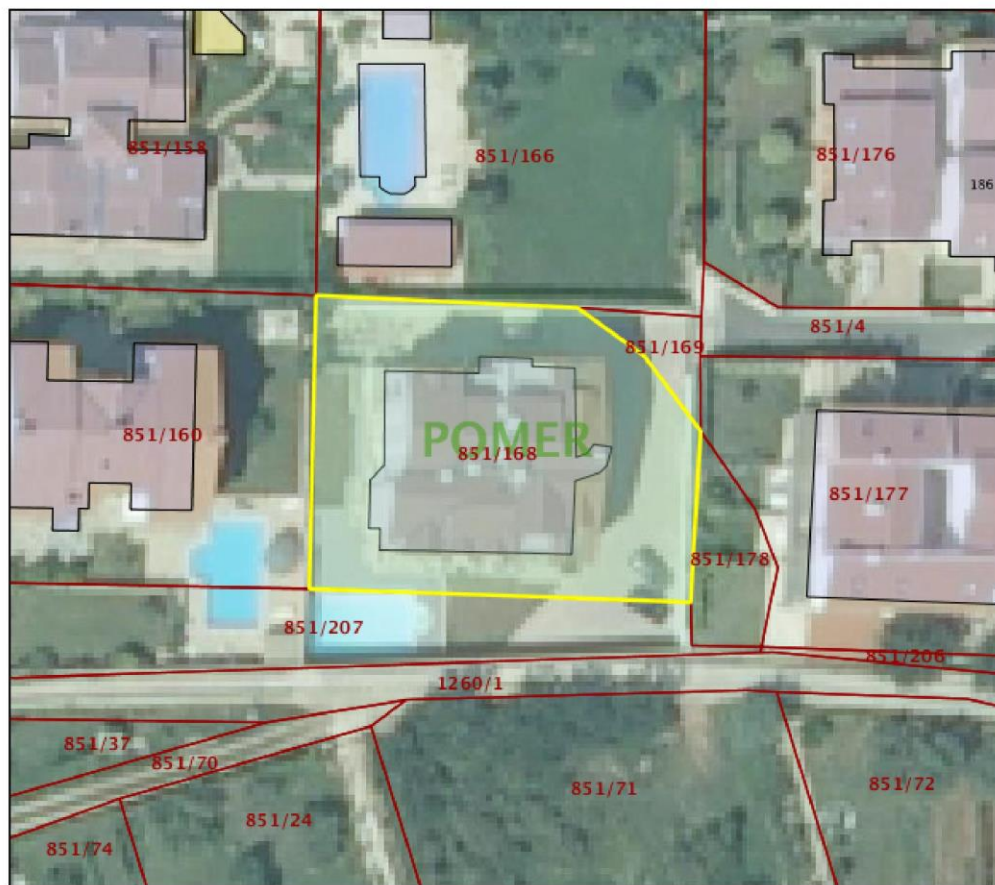
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POMER, 324221  
k.č. br.: 851/168

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 22.04.2021

## FOTODOKUMENTACIJA



interijer stana



interijer stana





interijer stana



interijer stana



interijer stana



pogled i okoliš



pogled i okoliš