

Pula, 04. listopada 2022. god

Naručitelj:
Likvidacijska masa iza
CISSA GRADNJA d.o.o.
OIB:04749320244
Rovinj, Monte delle Arche 3

PROCJEMBENI ELABORAT

Zemljišta upisana u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj



Predmet: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
SVRHA: prodaja nekretnina u likvidacijskom postupku
ZADATAK: procjena tržišne vrijednosti nekretnine na dan izrade procjembenog elaborata

Predmetne nekretnine k.č. 4833/1, k.č. 4833/2, k.č. 4839/1, k.č. 4839/2, k.č. 4840/1, k.č. 4840/2, k.č. 4841 i k.č. 4842/1 sve upisane u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj nalaze se oko 6 km zračne udaljenosti istočno od Grada Rovinja

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-521/2019-4 od 21.listopada 2019.

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-2014/08 od 23.prosinca 2020.

Izradio:
SULEK d.o.o.

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj elaborata: 85/22



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-521/2019-4
Datum: 21. listopada 2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke SULEK d.o.o., sa sjedištem u Puli, Divkovićeve 4, zastupane po direktoru Suadu Kadriću, ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/09), 21. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki SULEK d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Puli, Divkovićeve 6, MBS:130098618, OIB:98424606495, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Zakonski zastupnik tvrtke SULEK d.o.o. za usluge iz Pule, Divkovićeve 4, podnio je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva I procjene vrijednosti nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog

sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

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 ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka SULEK d.o.o., Divkovićevo 4, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-2014/08
Datum: 23. prosinca 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 23. prosinca 2020.,

riješio je

I SUAD KADRIĆ, OIB: 84664416870, od oca Ismeta, rođen 30. srpnja 1967., inženjer građevinarstva iz Pule, Divkovićeve 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 23. prosinca 2020., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Suad Kadrić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Suad Kadrić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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



1. OPĆE INFORMACIJE

1.1 Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	zemljišta
Adresa nekretnine	Grad Rovinj

Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud	Pula-Pola							
	Zk.ul.	6932, k.o. Rovinj							
	k.č.	4833/1	4833/2	4839/1	4839/2	4840/1	4840/2	4841	4842/1
	Opis	pašnjak	pašnjak	šuma	šuma	oranica	oranica	pašnjak	pašnjak
	Površina	--- m2	--- m2	--- m2	--- m2	--- m2	--- m2	--- m2	--- m2
Upisi	Vidi u prilogu – izvadak iz zk. ul. 6932 k.o. Rovinj								
Vlasnik	Vidi u prilogu – izvadak iz zk. ul. 6932 k.o. Rovinj								
Tereti	Vidi u Prilogu – izvadak iz zk. ul. 6932 k.o. Rovinj								
OPĆINA/NASELJE	Općina Rovinj								
Osnova za izradu nalaza	Po zahtjevu naručitelja								
Zadatak vještaka	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina								

Podaci iz posjedovnog lista	Katastarska općina: Rovinj		
Ured za katastar	Pula, Odjel za katastar nekretnina Rovinj-Rovigno		
k.o. Rovinj	k.č. 4833/1	Opis: pašnjak	Površina: 6150 m2
k.o. Rovinj	k.č. 4833/2	Opis: pašnjak	Površina: 4100 m2
k.o. Rovinj	k.č. 4839/1	Opis: pašnjak	Površina: 1431 m2
k.o. Rovinj	k.č. 4839/2	Opis: šuma	Površina: 4453 m2
k.o. Rovinj	k.č. 4840/1	Opis: pašnjak	Površina: 2039 m2
k.o. Rovinj	k.č. 4840/2	Opis: pašnjak	Površina: 2766 m2
k.o. Rovinj	k.č. 4841	Opis: pašnjak	Površina: 4050 m2
k.o. Rovinj	k.č. 4842/1	Opis: pašnjak	Površina: 3884 m2
Posjednik	Vidi u prilogu – posjedovni list		Posjedovni list: 3760

1.2. PODACI O OČEVIDU I VREDNOVANJU

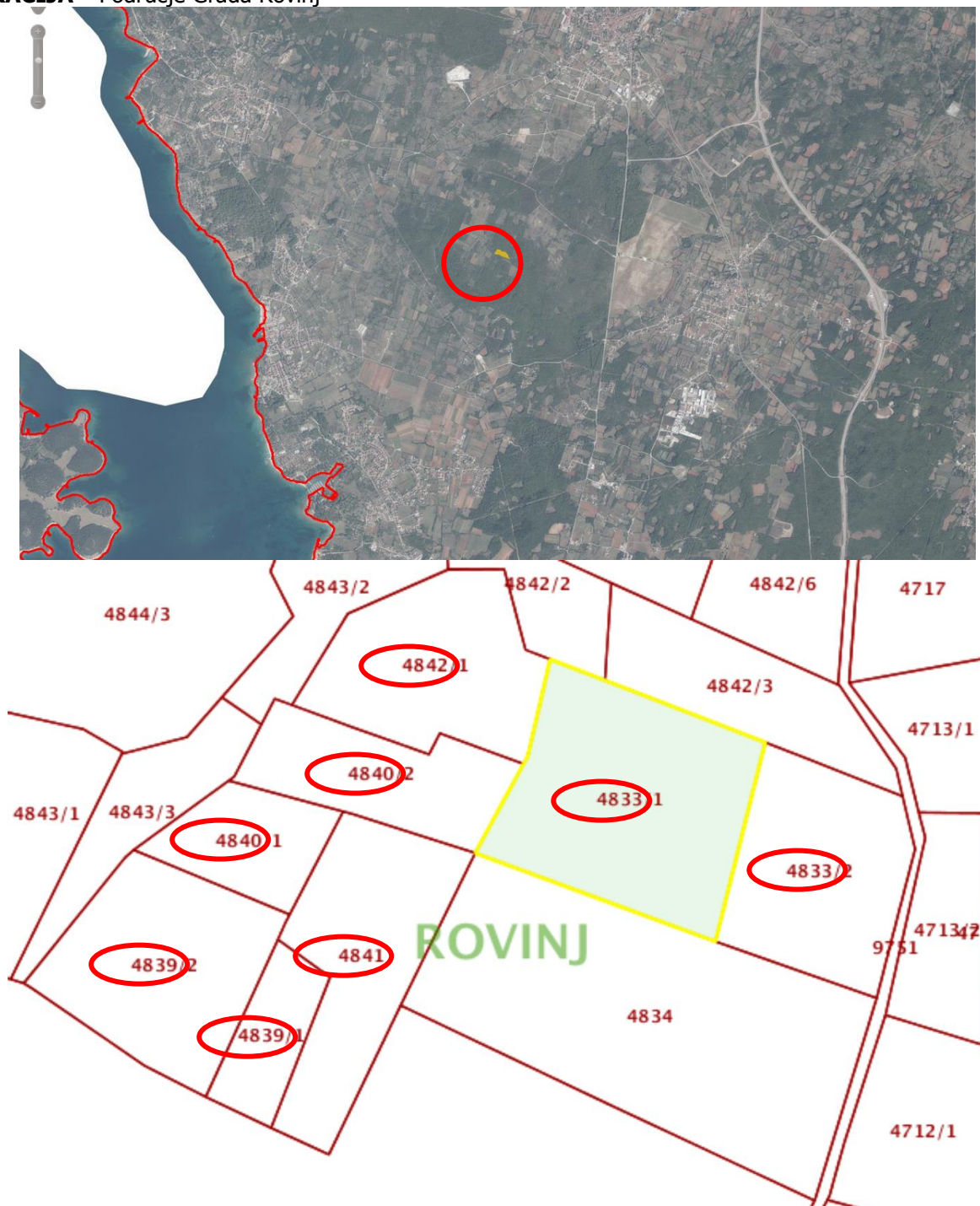
DAN VREDNOVANJA:	04. listopada 2022.
DAN KAKVOĆE:	04. listopada 2022.
DAN OČEVIDA:	01. listopada 2022.
NAPOMENA:	Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja
OPSEG OBILASKA :	Pregledano su predmetna zemljišta. Zemljišta nisu izgrađena.
NA OČEVIDU PRISUTNI:	----
KORIŠTENA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Preslik katastarskog plana - Izvadak iz ZK
NAPOMENA:	Pregledana su predmetna zemljišta i pristup zemljištima. Zemljišta su neizgrađena.

1.3. / IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Identifikacija nekretnina izvršena je očevidom dana 01. listopada 2022. Predmetne katastarske čestice, k.č. 4833/1, k.č. 4833/2, k.č. 4839/1, k.č. 4839/2, k.č. 4840/1, k.č. 4840/2, k.č. 4841 i k.č. 4842/1, sve k.o. Rovinj nalaze se unutar granica PPU Grada Rovinja, od kojih se k.č. 4833/1, k.č. 4840/2 i k.č. 4842/1 sve k.o. Rovinj nalaze dijelom unutar granica područja „Š1“ - gospodarska šuma, a djelom unutar granica područja „PŠ“ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište i pašnjaci, dok se k.č. k.č. 4833/2, k.č. 4839/1, k.č. 4839/2, k.č. 4840/1 i k.č. 4841, sve k.o. Rovinj nalaze unutar granica područja „Š1“ – gospodarska šuma dok se k.č. 4833/2 k.o. Rovinj dijelom nalazi u koridoru ostale važnije ceste - postojeće. Nekretnine se nalaze istočno od Grada Rovinja.

Potrebni podaci, uzeti su na licu mjesta prilikom očevida. Nekretnine su uknjižene u zemljišnoj knjizi i evidentirane su u katastarskom planu. Površine čestice iskazane su u posjedovnom listu a oblik čestice vidljiv je u katastarskom planu koji su priloženi u nastavku procjemenog elaborata.

2. LOKACIJA – Područje Grada Rovinja



Položaj nekretnine

U blizini nema urbanih sadržaja. Nekretnina k.č. 4833/2 k.o. Rovinj ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, u naravi cestu. dok nekretnine k.č. 4833/1, k.č. 4839/1, k.č. 4839/2, k.č. 4840/1, k.č. 4840/2, k.č. 4841 i k.č. 4842/1 k.o. Rovinj nemaju direktan pristup sa javne prometne površine. U okruženju se nalaze poljoprivredne površine i šume.

MAKROLOKACIJA – područje Grada Rovinj – oko 6 km istočno od Grada Rovinja i oko 3,8 km južno od Rovinjskog sela

2.1. LOKALNI POLOŽAJ – istočno od Grada Rovinj

Čestici k.č. 4833/2 k.o. Rovinj se pristupa s bijele ceste Madona di Campo .

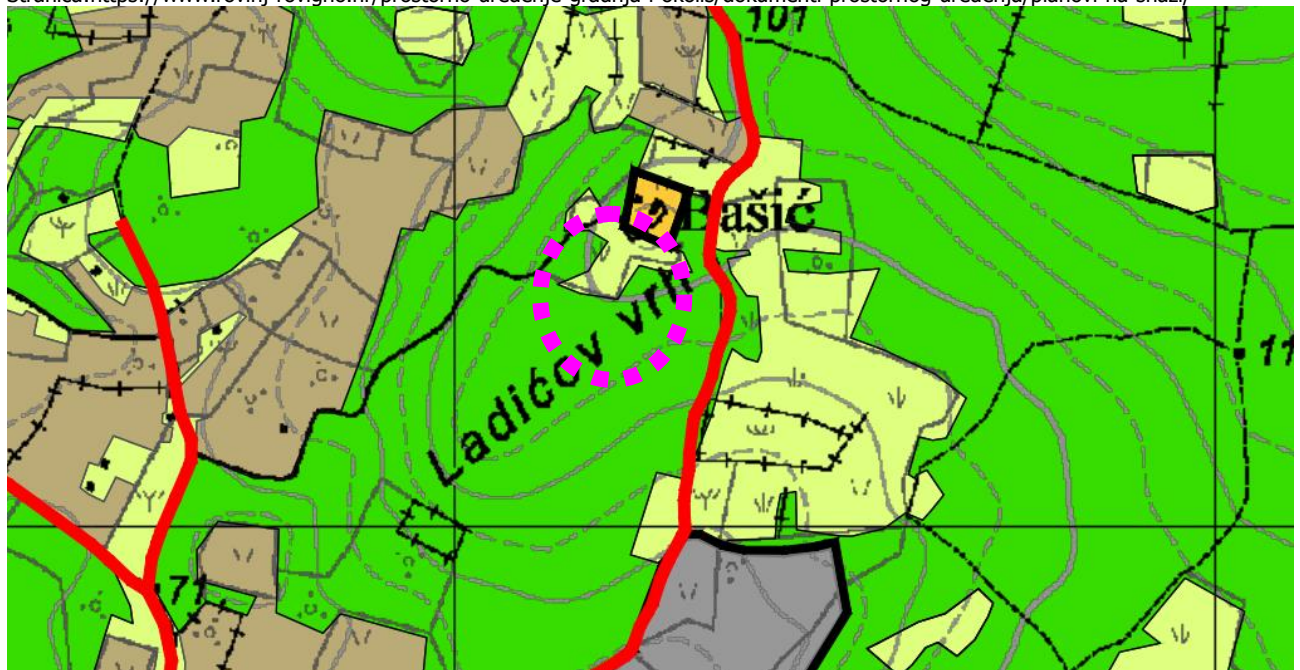
Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okruženju predmetnih nekretnina nalazi se područje šuma isključivo gospodarske namjene. Predmetne nekretnine zarasle su niskim i srednje visokim raslinjem.

2.2. ZEMLJIŠTE

Izvor podataka: Službene web stranice Grada Rovinj

Stranica: <https://www.rovinj-rovigno.hr/prostorno-uredjenje-gradnja-i-okolis/dokumenti-prostornog-uredjenja/planovi-na-snazi/>



ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



GOSPODARSKA ŠUMA



ŠUMA POSEBNE NAMJENE



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME
I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE I PAŠNJACI

2.3. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: cestovna lokalna povezanost – bijeli stabilizirani put.

Prometnice:

Nekretnina k.č. 4833/2 k.o. Rovinj ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, u naravi cestu odnosno k.č. 9751 k.o. Rovinj koja je u vlasništvu Grada Rovinja i upisana je kao cesta. Nekretnine k.č. 4833/1, k.č. 4839/1, k.č. 4839/2, k.č. 4840/1, k.č. 4840/2, k.č. 4841 i k.č. 4842/1 k.o. Rovinj nemaju direktan pristup sa javne prometne površine.

Infrastruktura:

Nema - nije poznato da li predmetne nekretnine posjeduju priključak na javnu vodovodnu mrežu i elektro priključak.

Parkiranje:

Parkiranje će biti riješeno sukladno odredbama važećeg plana

2.4. Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili prepoznati i uočeni

Zagađenja: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili prepoznati očevidom i uočeni

2.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmetne nekretnine k.č. 4833/1, k.č. 4833/2, k.č. 4839/1, k.č. 4839/2, k.č. 4840/1, k.č. 4840/2, k.č. 4841 i k.č. 4842/1 sve k.o. Rovinj nisu izgrađena zemljišta. Zemljišta su gusto zarasla niskim i srednje visokim raslinjem.

3. / OPĆI OPIS NEKRETNINE I STVARNO STANJE – podaci o nekretnini s rezultatima očevida

- k.č. 4833/1 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4833/1 k.o. Rovinj nalazi na području Grada Rovinj, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja. Veći dio predmetne čestice k.č. 4833/1 k.o. Rovinj nalazi se u području „Š1” – gospodarska šuma, dok se manji dio čestice na sjeverozapadnoj strani nalazi unutar područja „PŠ” – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište i pašnjaci. Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao pašnjak bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 6150 m². Čestica je evidentirana u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjemenog elaborata. Predmetna čestica je uglavnom pravilnog, kvadratnog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

- k.č. 4833/2 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4833/2 k.o. Rovinj nalazi se na području Grada Rovinj, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja, u području „Š1” – gospodarska šuma a dijelom se nalazi i u koridoru ostale važnije ceste - postojeće.

Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao pašnjak bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 4100 m². Čestica je evidentirana u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjemenog elaborata. Predmetna čestica je skoro pravilnog, kvadratnog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica ima osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine, u naravi ceste.

- k.č. 4839/1 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4839/1 k.o. Rovinj nalazi se u Rovinju, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja, u području „Š1” – gospodarska šuma.

Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao šuma bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 1431 m². Čestica je evidentirana u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjemenog elaborata. Predmetna čestica je lagano trapeznog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

- k.č. 4839/2 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4839/2 k.o. Rovinj nalazi se u Rovinju, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja, u području „Š1” – gospodarska šuma.

Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao šuma bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 4453 m². Čestica je evidentirana u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjemenog elaborata.

Predmetna čestica je trapeznog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

- k.č. 4840/1 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4840/1 k.o. Rovinj nalazi se u Rovinju, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja, u području „Š1” – gospodarska šuma.

Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao oranica bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 2039 m². Čestica je evidentirana u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjembenog elaborata. Predmetna čestica je trapeznog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

- k.č. 4840/2 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4840/2 k.o. Rovinj nalazi se u Rovinju, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja. Veći dio predmetne čestice k.č. 4833/1 k.o. Rovinj nalazi se u području „PŠ” – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište i pašnjaci., dok se manji dio čestice na sjeverozapadnoj strani nalazi unutar područja „Š1” – gospodarska šuma

Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao oranica bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 2766 m². Čestica je evidentirana u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjembenog elaborata. Predmetna čestica je nepravilnog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

- k.č. 4841 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4841 k.o. Rovinj nalazi se u Rovinju, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja, u području „Š1” – gospodarska šuma.

Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao pašnjak bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 4050 m². Čestica je evidentirana u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjembenog elaborata. Predmetna čestica je nepravilnog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

- k.č. 4842/1 k.o. Rovinj

Predmetna parcela k.č. 4842/1 k.o. Rovinj nalazi se u Rovinju, unutar obuhvata granica PPU Grada Rovinj, izvan granica građevinskog područja. Veći dio predmetne čestice k.č. 4833/1 k.o. Rovinj nalazi se u području „PŠ” – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište i pašnjaci., dok se manji dio čestice na zapadnoj strani nalazi unutar područja „Š1” – gospodarska šuma

Predmetno zemljište spada u IV kategoriju sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina čl. 10. točka 2. a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Čestica je upisana u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 6932 k.o. Rovinj, kao pašnjak bez evidentirane površine. Iz posjedovnog lista br. 3760 preuzeta je površina čestice koja iznosi 3884 m². Čestica je evidentirana

u katastarskom planu i posjedovnom listu br. 3760, koji su u prilogu ovog procjembenog elaborata. Predmetna čestica je nepravilnog oblika te u naravi predstavlja zemljište obraslo srednje visokim raslinjem. Čestica nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

3. 2. / ZEMLJIŠTE – PRIPADAJUĆA POVRŠINA (PZ)

Računa se prema podacima dobivenim iz posjedovnog lista br. 3760 k.o. Rovinj

- k.č. br. 4833/1 k.o. Rovinj => PZ = 6150,00 m²
- k.č. br. 4833/2 k.o. Rovinj => PZ = 4100,00 m²
- k.č. br. 4839/1 k.o. Rovinj => PZ = 1431,00 m²
- k.č. br. 4839/2 k.o. Rovinj => PZ = 4453,00 m²
- k.č. br. 4840/1 k.o. Rovinj => PZ = 2039,00 m²
- k.č. br. 4840/2 k.o. Rovinj => PZ = 2766,00 m²
- k.č. br. 4841 k.o. Rovinj => PZ = 4050,00 m²
- k.č. br. 4842/1 k.o. Rovinj => PZ = 3884,00 m²

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM POREDBENA METODA PROCJENE TRŽIŠNEVRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prilikom utvrđivanja procjene vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda. Podatke o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina na predmetnom području preuzeo sam s aplikacije eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>) te ću koristiti poredbenu metodu kod izrade ovog procjemenog elaborata, kojom prilikom ću uzeti u obzir poredbene pokazatelje, stanje nekretnine, koeficijente za prilagodbu, ICSN index cijena nekretnina (izvor DZS) i opće pokazatelje stanja nekretnina na tržištu.

- Poredbena metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Ovom metodom tržišna vrijednost određuje se sa najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se slijedeći korekcijski faktori:

- međuvremensko izjednačavanje cijene (index cijena stambenih nekretnina) podaci korišteni od DZS-a.

- kategorija zemljišta koja se utvrđuje prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

Sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, čestice su IV kategoriju, a koja obuhvaća poljoprivredne i šumske površine, pogodna poljoprivredna zemljišta i površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine prodane, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu zemljišta s tim više ukoliko posjedujemo realizirane kupoprodajne cijene istovjetnih ili sličnih nekretnina u bliskoj prošlosti (najviše unatrag četiri godine).

4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pri izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- 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 građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14, NN 123/15, NN 29/16, NN 61/19
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14, NN 69/17, NN 98/19, NN 16/2020
- 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
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata NN 52/84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 67/19
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 136/06; 135/10; 55/12
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama (V.Krtalić – 2007)
- Status i promet nekretnina – aktualnosti 2009 (Belaj, Feher, Končić, Kontrec, Krtalić, Pelivan, Rajčić)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
 - Prostorni plan Istarske Županije – izmjene i dopune (Službene novine Istarske Županije br: 02/02, 01/05, 04/05, pročišćeni tekst – 14/05, 10/08, 07/10, pročišćeni tekst 16/11, 13/12, 09/16 i pročišćeni tekst 14/16
 - PPUG Rovinj – V. Izmjene i dopune (Službeni glasnik Grada Rovinja – rovinjo br: 9A/05, 06/12, 01/13 – pročišćeni tekst 07/13 – ispr. 7/13, 03/17 i 07/17, - pročišćeni tekst 7/19 i 8A/19 – pročišćeni tekst i 9/21
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju - eNekretnine

4.3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Stanovi novije gradnje u prosjeku skuplji za 19 posto

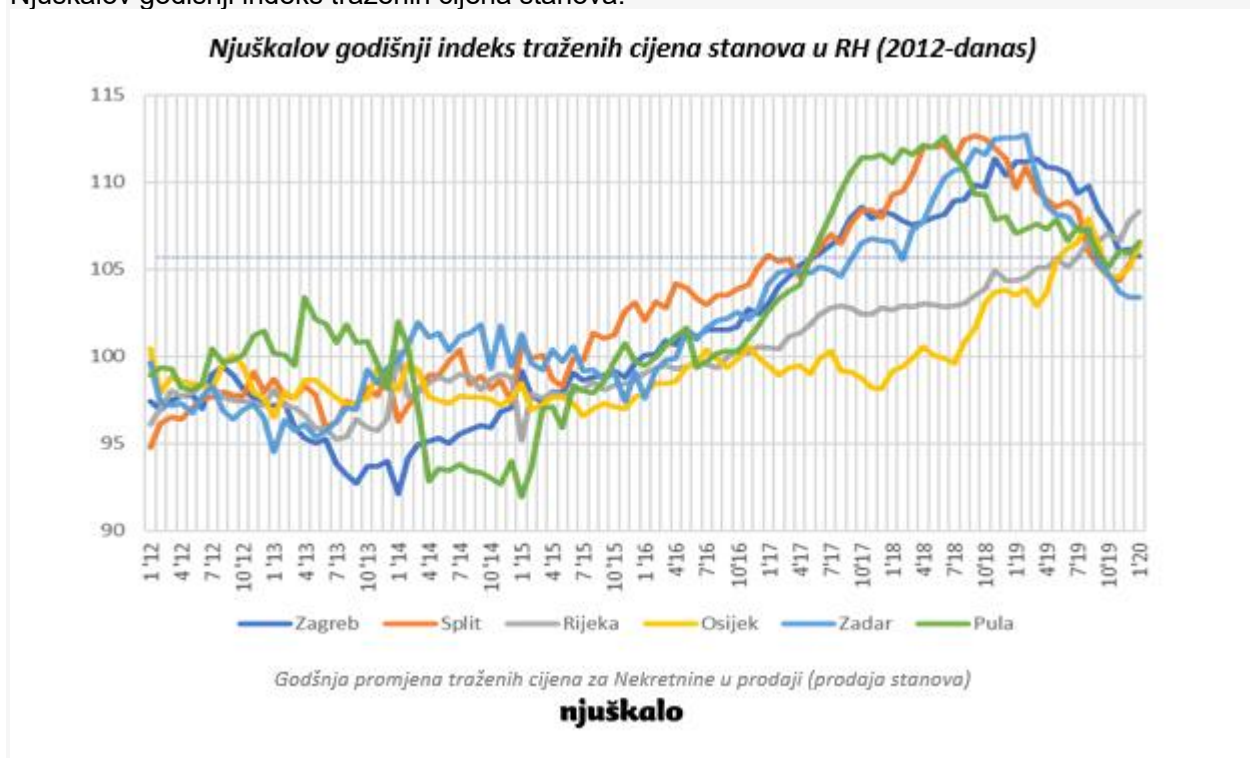
Prema našem novom istraživanju, provedenom na uzorku od 164 tisuće aktivnih oglasa u siječnju 2020. godine, cijene nekretnina u Hrvatskoj pokazuju porast od gotovo 7 posto na godišnjoj razini, dok je prema siječnju 2017. godine zabilježen rast cijena veći od 15 posto.

Na godišnjoj razini cijene stanova u Hrvatskoj su rasle za više od 8 posto, dok su cijene kuća rasle za gotovo 4 posto.

U Gradu Zagrebu je prosječna tražena cijena kvadrata stana u siječnju iznosila 2.102 eura, odnosno čak 21 euro više u odnosu na raniji mjesec, te čak 114 eura više u odnosu na siječanj prošle godine, što predstavlja rast na godišnjoj razini od gotovo 6 posto. Istovremeno, Split bilježi osjetniji rast; u siječnju je prosječna tražena cijena kvadrata stana tamo iznosila 2.976 eura, što je za 180 eura više nego isti mjesec prošle godine, odnosno rast od 6,4 posto.

Promatramo li najveće hrvatske gradove, vidljiv je rast cijena u svima. Tako je Osijek bilježio rast traženih cijena kvadrata stana za više od 6 posto, te je u siječnju tamo prosječna cijena kvadrata stana iznosila 1.028 eura.

Iako je rast prisutan u svim najvećim hrvatskim gradovima, on bilježi usporavanje, što nam zorno prikazuje i Njuškaloov godišnji indeks traženih cijena stanova.



Najveće oscilacije prikazuje Zadar, koji je u 4. kvartalu 2018. godine bilježio najveći postotni rast, dok u prošlim mjesecima on bilježi najmanji rast. Usporavanje rasta cijena najprije je zahvatilo Pulu, dok najkasnije Zagreb i Osijek.

Cijene kvadrata stanova značajno ovise o godini izgradnje pa je tako kvadrat stana u Gradu Zagrebu koji je izgrađen u periodu od 2010. do 2015. za 19 posto skuplji u odnosu na kvadrat stana iz 70-ih godina prošlog stoljeća, odnosno skuplji je za oko 300 eura. U Splitu je ova razlika u cijenama još izraženija te iznosi čak 37 posto, odnosno oko 850 eura.

Gledamo li podatke o traženim cijenama stanova od 2011. do danas u tri najveća hrvatska grada; Zagrebu, Splitu i Rijeci, vidljivo je kako je Split bilježio najveći rast, dok istovremeno Rijeka bilježi najmanji rast, oko 4 posto i to ponajviše zahvaljujući rastu u posljednjih godinu dana za oko 8 posto.

Osjetniji rast počeo je 2016. godine i u navedenom periodu tražene cijene stanova u Zagrebu porasle su za 31 posto, dok je u Splitu to bilo još izraženije, čak 35 posto. Istovremeno, u Rijeci smo bilježili rast traženih cijena za oko 17 posto.

TRAŽENE CIJENE NEKRETNINA U HRVATSKIM GRADOVIMA

I dalje je na uvjerljivom prvom mjestu, kada su cijene nekretnina u pitanju, Dubrovnik. U siječnju je tamo tražena cijena kvadrata stana iznosila 3.792 eura, dok je tražena cijena kvadrata kuće bila 640 eura viša, odnosno iznosila je 4.433 eura.

Zanimljivo je usporediti tražene cijene nekretnina u Gradu Zagrebu s onima u okolnim gradovima kao što su Velika Gorica, Zaprešić i Samobor. Tako je kvadrat stana u navedenim gradovima povoljniji za 30 do 40 posto i prosječno se kreće od 1280 do 1480 eura, dok je kvadrat kuće povoljniji za 24 do 26 posto i prosječno se kreće od 993 do 1031 euro.

Prosječne tražene cijene kvadrata stanova i kuća u većim hrvatskim gradovima

Gradovi	prodaja stanova	prodaja kuća
Dubrovnik	3.792	4.433
Split	2.976	3.164
Zadar	2.206	1.539
Zagreb	2.102	1.348
Pula	1.705	1.524
Rijeka	1.657	1.408
Šibenik	1.643	1.461
Velika Gorica	1.480	1.031
Zaprešić	1.333	993
Samobor	1.280	1.005
Varaždin	1.238	760
Krapina	1.231	543
Koprivnica	1.171	614
Čakovec	1.148	709
Osijek	1.028	726
Karlovac	1.003	631
Ivanić-Grad	1.000	650
Gospić	954	702
Bjelovar	924	504
Slavonski Brod	804	642
Sisak	798	613
Virovitica	797	547
Vinkovci	767	518
Požega	753	549

Prosječne cijene u €/m² za Nekretnine u prodaji (prodaja stanova, prodaja kuća)

njuškalo

Izvor: <https://blog.njuskalo.hr/dom-i-vrt/stanovi-novije-gradnje-u-prosjeku-skuplji-za-19-posto>

Cijene stanova više no proteklih godina

03 prosinca 2021

Tržište Nekretnina

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su prosječne oglašavane cijene stanova tijekom listopada bile 2,5 posto više no mjesec ranije, te 7 posto više no u istom mjesecu prošle godine. U odnosu na listopad 2019. godine cijene su porasle za oko 14 posto, te za gotovo 19 posto u odnosu na 2018. godinu.

Oglašavana cijena kvadrata stanova koji se prodaju putem oglasnika Crozilla.com u odnosu na listopad prošle godine sada je u prosjeku viša za oko 100 eura, u usporedbi s 2019. viša je za oko 220 eura, te za gotovo 300 eura u odnosu na 2018. godinu.

U mjesecu listopadu Dubrovnik je na oglasniku Crozilla.com bio jedan od rijetkih gradova u kojemu su cijene stanova bile nešto niže. Za tamošnji se kvadrat u prosjeku tražilo 3645 eura, što je 0,3 posto manje no mjesec ranije. S razlikom od oko 130 eura po kvadratu Dubrovniku se visinom oglašavanih cijena opasno približava Opatija.

Za kvadratni metar stana u Opatiji tijekom listopada se u prosjeku tražilo 3512 eura, a taj je iznos 2,2 posto veći no mjesec ranije. Prosječna oglašavana cijena kvadrata tamošnjih stanova u listopadu je bila oko 180 eura viša no lani, oko 370 eura viša no u istom mjesecu 2019. godine, te oko 570 eura viša no 2018. godine.

Porast cijena nastavlja se i u Splitu u kojem su stanovi tijekom listopada u prosjeku bili 1 posto skuplji no mjesec ranije, a za kvadratni metar se u prosjeku tražilo 3082 eura.

Za kvadrat stana u Umagu tijekom listopada se u prosjeku tražilo 2705 eura, što je čak 300 eura više nego u istom mjesecu prošle godine. U odnosu na 2019. godinu cijene su više za 540 eura, dok se u odnosu na listopad 2018. godine tamošnja cijena razlikuje za čak 682 eura po kvadratu.

Cijene kvadrata zadarskih stanova u mjesecu listopadu bile su oko 240 eura više no lani, 256 eura više no 2019. godine, te oko 350 eura više no u istom mjesecu 2018. godine. Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako se u Zadru za kvadratni metar stana u prosjeku tražilo 2515 eura, što je 1,2 posto više no u rujnu. Slična razlika u cijenama, 1,1 posto, zabilježena je u Šibeniku u kojem su stanovi oglašavani po prosječnoj cijeni od 2074 eura za kvadratni metar. Unatoč tome što su tamošnje cijene bile više no mjesec ranije, oglašavani stanovi na području Šibenika imali su 2,6 posto niže cijene no u istom mjesecu prošle godine.

Blaga mjesečna promjena od tek 0,8 posto zabilježena je u Poreču u kojem je cijena kvadratnog metra u prosjeku oglašavana po 2271 euro.

U Rijeci su cijene u prosjeku porasle tek za 0,6 posto i popele se na prosječni iznos od 1810 eura po metru kvadratnom.

Promjena cijena od 2 posto zabilježena je u Senju u kojem se na oglasniku Crozilla.com za kvadrat stana u prosjeku tražilo 1780 eura.

Cijene stanova na osječkom su području na godišnjoj razini bile 10,7 posto više, no ujedno i 2 posto niže no mjesec ranije, a za kvadratni se metar u prosjeku tražilo 1077 eura.

Prosječna tražena cijena zagrebačkih stanova oglašavanih putem Crozilla.com narasla je na 2318 eura po kvadratu, što je 145 eura više no lani, 273 eura više no 2019. godine, te gotovo 430 eura više no u listopadu 2018. godine.

Izvor: <https://www.crozilla.com/blog/cijene-stanova-vise-no-proteklih-godina>

Hoće li još rasti cijene nekretnina, isplati li se sada ulagati u njih i tko kupuje sve te stanove u gotovini

Cijene stanova i kuća rastu po dvoznamenkastim stopama, jaz između prihoda i prodajne cijene se povećava, a broj mladih koji kupuju nekretninu smanjuje. Iako ovo zvuči kao opis hrvatskoga tržišta nekretnina, on se odnosi na nizozemsku prijestolnicu, Amsterdam. Na tamošnjem tržištu nekretnina cijene su 2021. porasle za oko 15 posto pa je njihovu divljanju amsterdamsko gradsko vijeće odlučilo stati na kraj tako što će onemogućiti najam novih nekretnina jeftinijih od 512 tisuća eura. Prije nego što takvu nekretninu investitori stave u najam, morat će, naime, u njoj živjeti barem četiri godine.

I dok Amsterdam kao i mnogi drugi gradovi i države na razne načine pokušavaju malo ohladiti cijene stanova, koje su u cijeloj Europskoj uniji znatno porasle zbog enormnih državnih pomoći tijekom koronakrize, Hrvatska s APN-ovim

programom i subvencijama za kupnju stanova dodatno ugrijava ionako vruće tržište. Dodaju li se tomu visoka inflacija, niske kamatne stope, skroman broj novosagrađenih stanova te poznata hrvatska ljubav prema štednji u ciglama, rezultat je itekako izgledan: porast cijena nekretnina. Upravo je zbog toga i Europski odbor za sistemski rizik ovih dana izdao **upozorenje Hrvatskoj da bi rast cijena mogao ugroziti gospodarstvo.**

Hoće li cijene i dalje rasti i isplati li se uložiti sada u stan ili kuću te tako sačuvati vrijednost novca u uvjetima inflacije ili su cijene napokon dosegnele plafon?

– Projekcije kretanja cijena stambenih nekretnina vrlo su nesigurne. Rezultati anketnih ispitivanja o povećanom interesu potrošača za kupnju ili gradnju nekretnine upućuju na to da bi se rast cijena mogao nastaviti. Iako će u idućem razdoblju daljnji porast potražnje za nekretninama i dalje podupirati nastavak programa subvencioniranih kredita, kretanje cijena ponajviše će ovisiti o makroekonomskim kretanjima, posebice realnih dohodaka u uvjetima rastuće inflacije potrošačkih cijena, kao i brzini normalizacije monetarne politike, odnosno povlačenja kriznih poticaja i podizanja referentnih kamatnih stopa – kažu u Hrvatskoj narodnoj banci.

A tko kupuje stanove kad se populacija smanjuje? Uz Dalmatince, koji često dio svoje zarade 'spremaju' u nekretnine u Zagrebu, i Hrvati iz ostalih dijelova zemlje višak novca često investiraju u zagrebačke stanove. Kao i Hrvati koji su na privremenom ili stalnom radu u inozemstvu. Da je riječ o važnoj kategoriji kupaca, može se zaključiti i iz podatka da je Erste banka omogućila kreditiranje hrvatskih državljana zaposlenih u inozemstvu koji nemaju prijavljen stalni boravak u Republici Hrvatskoj.

Kako sada stvari stoje, **na cijene stanova utjecat će odluke o promjenama kamatnih stopa na svjetskom tržištu.** Sudeći po odgovorima banaka i ekonomskih analitičara, rast kamata sada je prilično izgledan, i to već ove godine, no teško je prognozirati koliki će biti. Međutim, ni podizanje kamatnih stopa, kako prognoziraju u Colliersu, neće izazvati pad cijena, nego eventualno ublažiti njihov rast.

– Osim kamatnih stopa, odnosno cijene novca, važnu ulogu ima dostupnost financiranja, tj. striktnost kreditnih uvjeta, koji mogu biti stroži ili blaži, a banke ih određuju ovisno o stanju i očekivanjima u gospodarstvu. Pri višim kamatnim stopama banke su, zapravo, i više motivirane odobravati financiranje. Stoga smatramo kako će utjecaj rasta kamatnih stopa biti ograničen iako može ublažiti rast cijena nekretnina. Očekujemo stabilizaciju rasta cijena, što ne znači da još ove godine cijene neće imati uzlaznu putanju – kaže Ivan Laljak, viši konzultant u Colliersu Hrvatska, koji smatra da visoke stope rasta cijena nekretnina nisu dugoročno održive.

Za hrvatsko tržište specifično je to da se znatan postotak nekretnina ne kupuje kreditom, nego gotovinom. Prema procjenama, čak od **40 do 50 posto kupnji realizira se uštedevinom.** Slični postoci mogu se iščitati i na osnovi vrijednosti kupoprodaja stanova i kuća i novoodobrenih kredita. Naime, 2020. vrijednost transakcija kupovine stanova i kuća (bez zemljišta i drugih nekretnina) u cijeloj Hrvatskoj iznosila je oko 24,2 milijarde kuna, a te je godine, prema HNB-ovim podacima, podignuto oko 12,5 novih stambenih kredita. Iz toga proizlazi da je čak 48 posto stanova kupljeno gotovinom.

Uzevši sve navedene parametre i zaključke u obzir, **i ove godine svjedočit ćemo daljnjem rastu cijena nekretnina,** ali sa zaoštavanjem ECB-ove politike i rastom kamatnih stopa rast cijena trebao bi se svesti u normalnije okvire. To ne znači da će pasti, nego da će znatno blaže rasti ili eventualno stagnirati. Svi oni koji sanjaju da će se dogoditi preokret na tržištu i da će cijene pasti, zapravo priželjkuju novu ekonomsku krizu. Samo u slučaju takvih eksternih šokova ti bi se snovi mogli ostvariti.

Međutim, **ako i u bližoj budućnosti bude ekonomske krize, cijene stanova neće odmah pasti** jer je tržište nekretnina prilično tromo, prožeto je čekanjem: kupci čekaju da cijene još padnu, zbog čega ne kupuju, a prodavači da kriza prođe pa odgađaju prodaju. Na tržištu poput hrvatskoga, gdje glavnina nekretnina nije kupljena na kredit, zbog čega nema tolikog pritiska za otplatu rata banci, logično je da je to čekanje promjene još i dulje nego drugdje.

Izvor: <https://lidermedia.hr/poslovna-scena/hrvatska/hoce-li-jos-rasti-cijene-nekretnina-isplati-li-se-sada-ulagati-u-njih-i-tko-kupuje-sve-te-standove-u-gotovini-141139>

5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**5.1. PODACI- Usporedne nekretnine****– IV kategorija zemljišta („Š1“ / „PŠ“) - područje k.o. Rovinj****PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera korištenja	Kategorija zemljišta
1.	Rovinj	5734/3	1031,00	73,46	27.05.2020.	Š1	1,00	IV
2.	Rovinj	5256	1487,00	74,34	15.11.2019.	Š1	1,00	IV
3.	Rovinj	584	1273,00	58,99	19.10.2021.	Š1	1,00	IV

Pula, listopad 2022.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

izvor: www.dzs.hr

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4

Izračun vrijednosti zemljišta preko INDEXA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (ICSN) sa stranica DSZ-a

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 10/2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Rovinj	5734/3	1031,00	73,46	27.05.2020.	126,30	147,28	1,17	86
2.	Rovinj	5256	1487,00	74,34	15.11.2019.	120,35	147,28	1,22	91
3.	Rovinj	584	1273,00	58,99	19.10.2021.	142,51	147,28	1,03	61

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	6150 m ²
Vrsta:	"Š1" / "PŠ"
Mjera:	1
Kategorija:	IV
Lokacija:	Rovinj
Dan vrednovanja: listopad 2022.	

Pula, listopad 2022.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Rovinj	5734/3	1031,00	86	1,00	1,00	1,00	86
2.	Rovinj	5256	1487,00	91	1,00	1,00	1,00	91
3.	Rovinj	584	1273,00	61	1,00	1,00	1,00	61

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	6150 m ²
Vrsta:	"š1" / "pš"
Mjera:	1
Kategorija:	IV
Lokacija:	Rovinj
Dan vrednovanja: listopad 2022.	

Pula, listopad 2022.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena KN/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena KN/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Rovinj	5734/3	1031	27.05.2020.	73,46	86	86	-8,16%	-6,46	41,79
2.	Rovinj	5256	1487	15.11.2019.	74,34	91	91	-14,87%	-11,78	138,70
3.	Rovinj	584	1273	19.10.2021.	58,99	61	61	23,03%	18,24	332,75

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	6150 m ²
Vrsta:	"š1" / "pš"
Mjera:	1
Kategorija:	IV
Lokacija:	Rovinj
Dan vrednovanja: listopad 2022.	

Prosjek (medijan):	79	KN	513,24
Standardno odstupanje (±):	13,08	16,51%	
Pravilo dva-sigma (±):	26,16		

Pula, listopad 2022.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak graditeljske struke

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena KN/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena KN/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Rovinj	5734/3	1031	27.05.2020.	73,46	86	86	-8,16%	-6,46	41,79
2.	Rovinj	5256	1487	15.11.2019.	74,34	91	91	-14,87%	-11,78	138,70
3.	Rovinj	584	1273	19.10.2021.	58,99	61	61	23,03%	18,24	332,75

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	6150 m ²
Vrsta:	"š1" / "pš"
Mjera:	1
Kategorija:	IV
Lokacija:	Rovinj
Dan vrednovanja: listopad 2022.	

Prosjek (medijan):	79	KN	513,24
Standardno odstupanje (±):	13,08	16,51%	
Pravilo dva-sigma (±):	26,16		

Pula, listopad 2022.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak graditeljske struke

Vrijednost zemljišta (VPz)

Usvojena vrijednost zemljišta IV kategorije 79,00 Kn/m² = 10,49 €/m²

Napomena: fiksni tečaj konverzije kune u euro: **1 euro = 7,53450 kuna.**

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta IV. kategorije

k.č.	k.o.	površina	Jedinična cijena	ukupno
4833/1	Rovinj	6150 m ²	79,00 Kn/m ²	485.850,00 KN
4833/2	Rovinj	4100 m ²	79,00 Kn/m ²	323.900,00 KN
4839/1	Rovinj	1431 m ²	79,00 Kn/m ²	113.049,00 KN
4839/2	Rovinj	4453 m ²	79,00 Kn/m ²	351.787,00 KN
4840/1	Rovinj	2039 m ²	79,00 Kn/m ²	161.081,00 KN
4840/2	Rovinj	2766 m ²	79,00 Kn/m ²	218.514,00 KN
4841	Rovinj	4050 m ²	79,00 Kn/m ²	319.950,00 KN
4842/1	Rovinj	3884 m ²	79,00 Kn/m ²	306.836,00 KN

5.3. Vrijednost komunalnog doprinosa (VKd) - NEMA

5.4. Vrijednost vodnog doprinosa (VVd) – NEMA

5.5. Vrijednost priključaka (Vp) – NEMA

6. ZAVRŠNO MIŠLJENJE**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina označenih kao:**Napomena: fiksni tečaj konverzije kune u euro: **1 euro = 7,53450 kuna.**

Redni broj	CJELINA	POVRŠINA	KUNE	=	EURO
1.	k.č. 4833/1 k.o. Rovinj	6150,00 m2	485.850,00		
		USVOJENO:	486.000,00	=	64.901,45
2.	k.č. 4833/2 k.o. Rovinj	4100,00 m2	323.900,00		
		USVOJENO:	324.000,00	=	43.002,19
3.	k.č. 4839/1 k.o. Rovinj	1431,00 m2	113.049,00		
		USVOJENO:	113.000,00	=	14.997,68
4.	k.č. 4839/2 k.o. Rovinj	4453,00 m2	351.787,00		
		USVOJENO:	352.000,00	=	46.718,43
5.	k.č. 4840/1 k.o. Rovinj	2039,00 m2	161.081,00		
		USVOJENO:	161.000,00	=	21.368,37
6.	k.č. 4840/2 k.o. Rovinj	2766,00 m2	218.514,00		
		USVOJENO:	219.000,00	=	29.066,30
7.	k.č. 4841 k.o. Rovinj	4050,00 m2	319.950,00		
		USVOJENO:	320.000,00	=	42.471,30
8.	k.č. 4842/1 k.o. Rovinj	3884,00 m2	306.836,00		
		USVOJENO:	307.000,00	=	40.745,90
		SVEUKUPNO:	2.282.000,00	=	302.873,45

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

k.č. 4833/1, pašnjak, k.č. 4833/2, pašnjak, k.č. 4839/1, šuma, k.č. 4839/2, šuma, k.č. 4840/1, oranica, k.č. 4840/2, oranica, k.č. 4841, pašnjak i k.č. 4842/1, pašnjak, sve upisane u zk.ul 6932 k.o. Rovinj

iznosi

2.282.000,00 KN**302.873,45 EUR**Napomena: fiksni tečaj konverzije kune u euro: **1 euro = 7,53450 kuna.**

Prilog:

1. Lokacijska informacija
2. Izvadak iz zemljišne knjige e_izvadak
3. Izvadak digitalnog katastarskog plana – e_izvadak
4. Posjedovni list – e_izvadak
5. Fotografije

SULEK d.o.o.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina :
Suad Kadrić, ovl.ing. građ.

Pula, 04. listopada rujan 2022. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Grad Rovinj-Rovigno
Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i
izdavanje akata
Settore amministrativo per la pianificazione territoriale,
la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti

KLASA: 350-05/22-10/000199
URBROJ: 2163-8-05-01/3-22-0003
Rovinj, 21.09.2022.

➤ stečajni upravitelj MILENA VELJOVIĆ
HR-52203 Medulin, FUCANE 1A

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 4833/1, 4833/2, 4839/1, 4839/2, 4840/1, 4840/2, 4841 i 4842/1, sve k.o. Rovinj (Rovinj) sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan Istarske županije - Izmjene i dopune (Službene novine Istarske županije br.: 02/02., 01/05., 04/05., pročišćeni tekst - 14/05., 10/08., 07/10, pročišćeni tekst - 16/11., 13/12., 09/16. i pročišćeni tekst 14/16.)
- PPUG Rovinj - V. izmjene i dopune ("Službeni glasnik" Grada Rovinja - Rovigno br.: 9A/05., 06/12., 01/13. - pročišćeni tekst, 07/13. - ispr., 7/13., 03/17. i 07/17. - pročišćeni tekst, 7/19. i 8A/19. - pročišćeni tekst i 9/21.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Uvidom u PPUG:

- kartografski prikaz: 1. – *Korištenje i namjena površina*, utvrđuje se da se predmetne nekretnine nalaze **izvan granica građevinskog područja** i da su definirane kao **šume isključivo osnovne namjene**, i to:
 - k.č. 4833/1, 4840/2 i 4842/1, sve k.o. Rovinj, dijelom kao PŠ – *ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište i pašnjaci*, a dijelom kao Š1 – *gospodarska šuma*;
 - k.č. 4833/2, 4839/1, 4839/2, 4840/1 i 4841, sve k.o. Rovinj, kao Š1 – *gospodarska šuma* u cijelosti, a k.č. 4833/2, k.o. Rovinj, se nalazi i u koridoru *ostale važnije ceste – postojeće*;

Na predmetnim česticama nema mogućnosti gradnje stambenih ili nekih drugih građevina protivnih planskoj namjeni, osim infrastrukturnih, kao niti postavljanja mobilnih, montažnih ili drugih sličnih objekata, a sve u skladu s prostorno planskim uvjetima PPUG Rovinj-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinj-Rovigno broj 9a/05, 06/12, 01/13-pročišćeni tekst, 07/13, 03/17, 07/17-pročišćeni tekst, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst i 09/21).

KLASA: 350-05/22-10/000199, URBROJ: 2163-8-05-01/3-22-0003

1/2 ID: P20220915-923298-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Uvidom u PPUG:

kartografski prikaz: 3.1.C – Područja posebnih uvjeta korištenja, zaštita kuturne baštine, utvrđuje se da se predmetne čestice označene kao k.č. 4839/1, 4839/2, 4840/1 i 4841, sve k.o. Rovinj, nalaze na području arheološke baštine – arheološke zone – potencijalne;

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

Predmetne čestice se ne nalaze na području prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku.

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Istarska županija - Regione Istriana, Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Settore amministrativo per la pianificazione territoriale, la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti Matteottijev trg br. 2, te na službenim stranicama Grada Rovinja-Rovigno ([www.rovinj-rovigno.hr/Prostorno uređenje, gradnja i okoliš/Dokumenti prostornog uređenja](http://www.rovinj-rovigno.hr/Prostorno_uređenje,_gradnja_i_okoliš/Dokumenti_prostornog_uređenja)).

Vrijeme - uredovno vrijeme nadležnog tijela:

Ponedjeljak i srijeda: od 8.30 do 11.30 i od 12.00 do 14.00 (zimsko)
od 8.00 do 11.00 i od 11.30 do 14.00 (ljetno)

Četvrtak i petak: od 8.30 do 11.30 (zimsko)
od 8.00 do 11.00 (ljetno)

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 40,00 kuna.

PROČELNIK UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO
PLANIRANJE, ZAŠTITU OKOLIŠA I IZDAVANJE AKATA
Ivan Begić, dipl.iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte

– **stečajni upravitelj MILENA VELJOVIĆ**
HR-52203 Medulin, FUCANE 1A

KLASA: 350-05/22-10/000199, URBROJ: 2163-8-05-01/3-22-0003 2/2 ID: P20220915-923298-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranicu izvornika ovog dokumenta, tamo biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

IVAN BEGIĆ
GRAD ROVINJ - ROMIGNO
Potpisano: 23.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 26.09.2022. 08:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 6932

Broj zadnjeg dnevnika: Z-385/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4833/1	PAŠNJAK				
2.	4833/2	PAŠNJAK				
3.	4839/1	ŠUMA				
4.	4839/2	ŠUMA				
5.	4840/1	ORANICA				
6.	4840/2	ORANICA				
7.	4841	PAŠNJAK				
8.	4842/1	PAŠNJAK				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CISSA GRADNJA D.O.O., OIB: 04749320244, ROVINJ, MONTE DELLE ARCHE 3	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2022.

9/26/22, 8:14 AM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

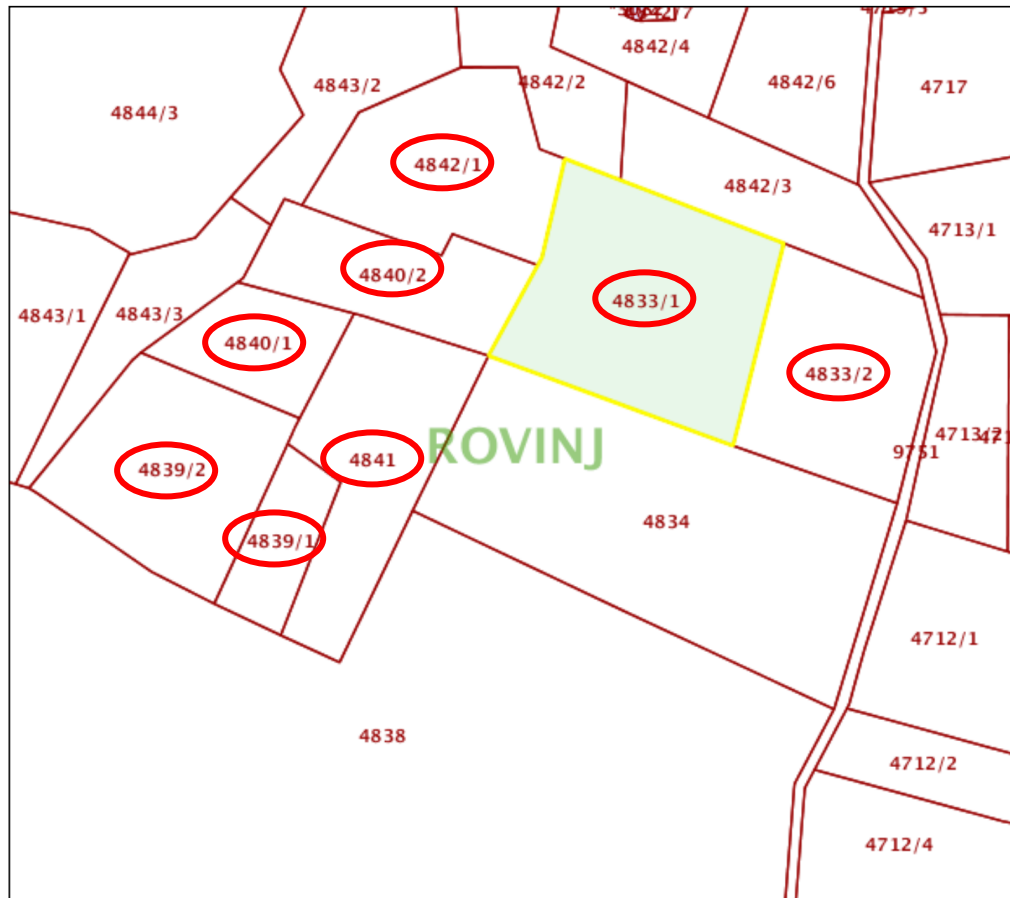


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 26.09.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=164&cadastreMunicipalityId=2342&possessionS...> 1/1



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.09.2022. 08:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 3760

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CAFOLLA ALVARO, MON DELL ARCHE 3, ROVINJ	80969338480

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
		4833/1	MARASI	6150	21		
			PAŠNJAK	6150			
		4833/2	MARASI	4100	21		
			PAŠNJAK	4100			
		4834	MARASI	10279	21		
			PAŠNJAK	10279			
		4838	MARASI	106673	21		
			ŠUMA	106673			
		4839/1	MARASI	1431	21		
			PAŠNJAK	1431			
		4839/2	MARASI	4453	21		
			ŠUMA	4453			
		4840/1	MARASI	2039	21		
			PAŠNJAK	2039			
		4840/2	MARASI	2766	21		
			PAŠNJAK	2766			
		4841	MARASI	4050	21		
			PAŠNJAK	4050			
		4842/1	MARASI	3884	21		
			PAŠNJAK	3884			
		5802/3	MONDELARCHE	2000	31		
			MASLINJAK	2000			
		5810/1	SU CANTON	3920	31		
			ORANICA	3920			
		5810/3	SU CANTON	2000	31		
			ORANICA	2000			

Ukupna površina katastarskih čestica

153745

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

FOTODOKUMENTACIJA:







