

**Ljubomir Buršić inž. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Sv. Mikule 31, 52 220 Labin

Br. Rješenja 4 Su-144/09 od 13.03.2017. god.

OIB: 98942183791

## **NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA**

**PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA  
K.Č. 2046/11 I 2046/38 OBJE K.O. ROVINJ U NASELJU ROVINJ**

**NARUČITELJ:**

**TENDER ROVINJ d.o.o.**

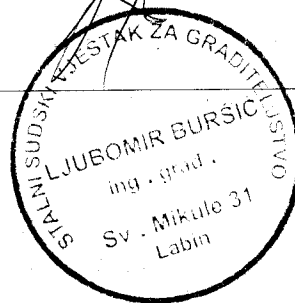
**D. Segalla 8, ROVINJ**

**IZRADIO:**

**LJUBOMIR BURŠIĆ inž. građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**

Labin, 9 Prosinac 2020. god.



# PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA K.Č. 2046/11 I 2046/38 OBJE K.O. ROVINJ U NASELJU ROVINJ

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev društva Tender Rovinj d.o.o. , D. Segalla 8, Rovinj , izvršio sam očevid na licu mjesta dana 7. Prosinac 2020. god. radi procjene vrijednosti zemljišta, na k.č. 2046/11 i 2046/38 obje k.o. Rovinj, te sam:

## utvrdio sljedeće:

### 1. OPĆENITO

Predmet procjene je građevinsko zemljište na k.č. 2046/11 i 2046/38 obje k.o. Rovinj u naselju Rovinj.

- Svrha izrade elaborata o procjeni, je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta. Procjena tržišne vrijednosti izraditi će se u skladu sa pozitivnim Zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito:
  - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96 )
  - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/2015.)
  - Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 105/2015.)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda dostupne dokumentacije, te izvršenog očevida na licu mjesta, daje se sljedeći :

### NALAZ I MIŠLJENJE

#### 2. PODACI O VLASNIŠTVU

Iz priloženog vlasničkog lista vidljivo je da je zemljište k.č. 2046/11 i 2046/38 obje k.o. Rovinj vlasništvo društva Arhitektura – Rovinj d.o.o. Rovinj , Centener 68 i Tender Rovinj d.o.o. , D. Segalla 8 Rovinj, svakog u ½ dijela.

#### 3. PLANSKI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema podacima iz Prostornog plana uređenja Grada Rovinj, zemljište k.č. 2046/11 i 2046/38 obje k.o. Rovinj nalazi se unutar granica građevinskog područja grada Rovinj u kojem je planirana i dozvoljena gradnja stambenih građevina.

#### 4. LOKACIJA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Zemljište k.č. 2046/11 i 2046/38 obje k.o. Rovinj nalazi se između dvije izgrađene građevine na k.č. 2072 i 2046/16 k.o. Rovinj u ulici Via Valdavie - Rovinj.

#### 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

U skladu sa Odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/2015.), za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta koristiti će se poredbena metoda.

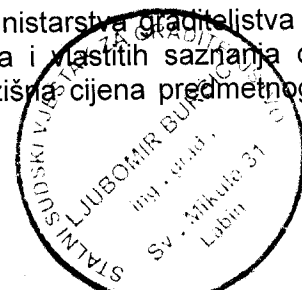
##### 5.1. POVRŠINA ZEMLJIŠTA

Prema podacima iz z.k.izvatka površina zemljište je sljedeća:

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| - K.č. 2046/11 k.o. Rovinj | - 379 m <sup>2</sup>     |
| - K.č. 2046/38 k.o. Rovinj | - 11 m <sup>2</sup>      |
| <u>Ukupno:</u>             | <u>390 m<sup>2</sup></u> |

##### 5.2. CIJENA ZEMLJIŠTA

Radi utvrđivanja tržišne cijene predmetnog zemljišta izvršen je uvid u podatke Ministarstva graditeljstva i Prostornog uređenja Zagreb-područje „E“ – nekretnine, te sam na osnovu toga i vlastitih saznanja o kretanju cijena građevinskog zemljišta na užem području procijenio da realna tržišna cijena predmetnog zemljišta iznosi cca 992,00 Kn/m<sup>2</sup> ( ili cca 131,50 €/m<sup>2</sup> )



### 5.3. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

m2                      390,00                      x                      992,00                      386.880,00 Kn

#### **Z a k l j u č a k:**


Na osnovu prednjeg konstatira se da Tržišna vrijednost zemljišta K.č. 2046/11 i k.č. 2046/38 obje k.o. Rovinj, iznosi:

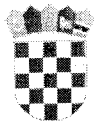
**386.880,00 kn ili protuvrijednost od  
51.310,34 € prema tečaju 1€ = 7,54 Kn**

Prilog: - Z.k. izvadak  
- Orto-foto snimka lokacije

Labin, 9. Prosinac 2020.god.

Izdalo:  
Ljubomir Bursić ing. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO  
Stanje na dan: 06.12.2020. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 2754

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2751/2012

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2046/11	ORANICA			379	
2.	2046/38	ORANICA			11	
		UKUPNO:			390	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ARHITEKTURA-ROVINJ, D.O.O., ROVINJ, CENTENER 68	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 TENDER ROVINJ D.O.O., PROJEKTIRANJE, GRAĐENJE I RAZNOVRSNE USLUGE, ROVINJ, D. SEGALIA 8	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
1.1	Zaprimljeno 10.11.2009. broj Z-5066/09  Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr- 656/09-2, od 5. studenog 2009.godine na nekretnine Arhitektura Rovinj d.o.o, uknjižuje se pravo zaloge Za ukupni iznos od 99.472,53 Kn i daljenje zakonske zatezne kamate koje na iznos od 88.371,06 Kn od 9. studenog 2005.godiNE, po stopi od 15 % godišnje do 31. prosinca 2007.godien, sukaldno čl. 1. stavku 1 Uredne o visini stope zatezen kamate , a od 1. siječnja 2008.godine nadalje po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadenjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotoni poena, sve do dana isplate, te prema čl. 14 stavku 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog postupka na koji teku zakonske zatezen kamate od dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvtske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postoroni poena , do isplate , u korist  <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		
1.2	Zaprimljeno 10.11.2009. broj Z-5066/09  uz zabilježbu ovršivosti tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.12.2020.



06.12.2020. 6/17

06/15

2046/32

ULICA - VIA VALLE AVIE

2046/34

2046/16

Rovinj

2046/11

2089/2

2072

