

NARUČITELJ : STEČAJNA MASA IZA :
OKNO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28,
OIB: 26758052235

PREDMET : Procjena vrijednosti nekretnine

ELABORAT BROJ : Procjena 2025-08-01

GRAĐEVINA : Poljoprivredno zemljište
k.č.4276/2 k.o. Rovinj
Predio Mala Valtida

MJESTO I DATUM: Zambratija 18.08.2025.



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	32.000,00 €	241.104,00 kn
---	--------------------	----------------------

Procjenitelj : Goran Galović dipl.ing.građ.
Montenetska 6
52475 Zambratija
gsm: 098-243-745
e-mail: goran.galovic@gmail.com



SADRŽAJ PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.1. UVOD	2
1.2. OPIS MAKRO LOKACIJE	3
1.3. OPIS MIKRO LOKACIJE	4
1.4. POPIS NEKRETNINA I PREDMETA PROCJENE S OPĆIM PODACIMA	5
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	6
2.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU	6
2.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE	7
2.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA - ZEMLJIŠTE	8
3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I OVJERA ELABORATA	11

PRILOZI :

1. Imenovanje sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina
2. Vlasnički list
3. Izvod iz katastra
4. Posjedovni list

1.1. Uvod

Na temelju narudžbe naručitelja od dana 1.08.2025. , izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine :

Poljoprivrednog zemljišta , k.č. 4276/2 k.o. Rovinj u Rovinju.

Predmet ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti, te će se koristiti svi podaci i činjenice koje je naručitelj prezentirao izrađivaču procjene.

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnog naslova.

Datum vrednovanja procjene : 18. kolovoz 2025.

Dan kakvoće nekretnine : 18. kolovoz 2025.

Svrha : za potrebe stranke radi potrebe stečajnog postupka

POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
Zakon o nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13)
Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o procjenama nekretnine (NN 79/14)
Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)

1.2. Opis makro lokacije



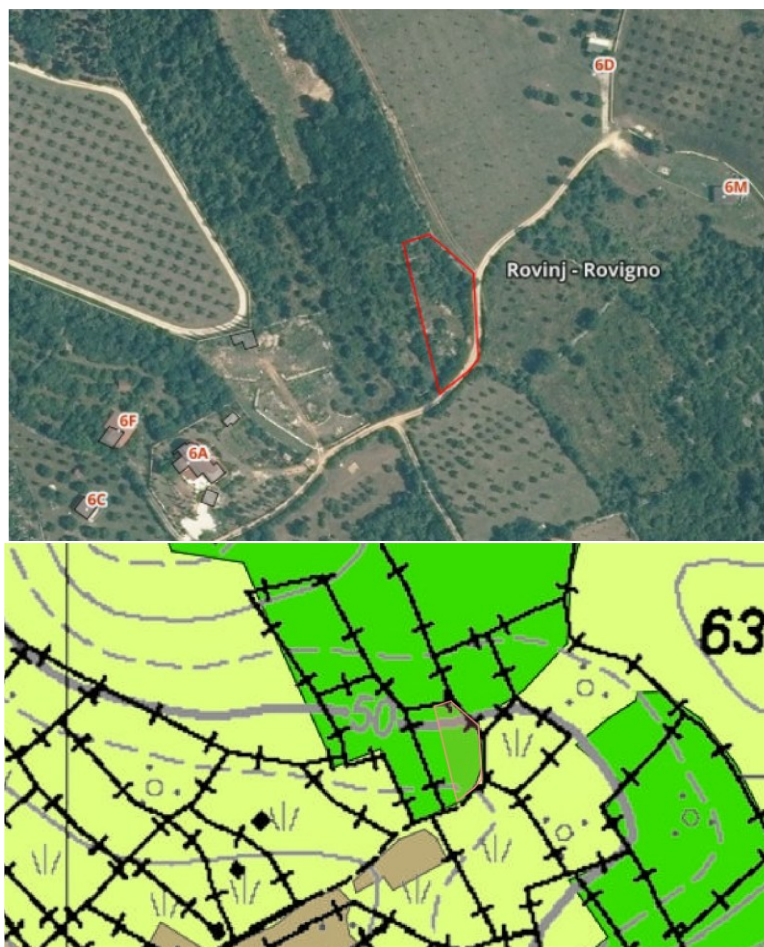
Rovinj (tal. Rovigno, službeno Rovinj-Rovigno) je grad na zapadnom dijelu Hrvatske. Nalazi se na zapadnoj obali Istre. Skupa s Porečom čini turistički centar Istre, te je jedno od najprivlačnijih turističkih odredišta na Jadranu. Područje grada Rovinja graniči s općinama Bale, Kanfanar, Sv. Lovreč i Vrsar.

Gospodarstvo Rovinja je dosta snažno. Turizam i industrija čine najveće izvore prihoda grada Rovinja. Od industrije važno je napomenuti Tvornicu duhana Rovinj te Istragrafiku, koje su preselile pogone u Kanfanar, Mirnu (tvornicu ribljih konzervi) te ostale manje tvornice kao Obrada-metaloprerađivačka tvornica te tvornica bezalkoholnih pića. Proračun grada Rovinja je godinama u povećanju trenutno iznosi oko 33.000.000 €. Kod naselja Gripole Prostornim planom bivše Općine Rovinja, te Generalnim urbanističkim planom Grada Rovinja definirana je Poduzetnička zona Gripole-Spine, radi poticanja razvitka malog i srednjeg poduzetništva na području grada.

Prema podacima Turističke zajednice Istarske županije, Poreč i Rovinj su po broju ostvarenih noćenja, vodeće turističke destinacije. Udio Rovinja u ukupnom broju noćenja Istarske županije u 2023. godini iznosi 14,2 %, a Poreča 14,4 %. Najbrojniji gosti grada Rovinja su Nijemci, Talijani, Austrijanci i Nizozemci. Na području grada Rovinja nalazi se 10 hotela, od kojih je hotel Eden najveći i niz godina proglašavan kao najbolji hotel s 4* u Hrvatskoj. U 2009. godini Rovinj dobiva prvi hotel s 5 zvjezdica, hotel Monte Mulini. Od hotela se još izdvajaju Hotel Istra s prestižnim wellness centrom Otok, hotel Park i hotel Adriatic u samom središtu Rovinja. Također na području grada nalazi se nekoliko kampova (Veštar, Amarin, Polari, Valalta), hotelska naselja i hotelsko - apartmanska naselja (Villas Rubin, Amarin) te hotel i kamp Valdaliso. Najveći kamp u Rovinju je Valalta tip naturističkog naselja, koji je ujedno i među najvećim i najboljim u Hrvatskoj.

Grad Rovinj je po Popisu stanovništva 2011. godine na površini od 88 km² imao 14.294 stanovnika. Gustoća naseljenosti u Rovinju je 162 stanovnika/km². Na području grada postoje 8.963 stambenih jedinica, od kojih je 6.829 stanova za stalno stanovanje, 1.280 ih je privremeno nastanjeno. Prosječna starost stanovništva je 43 godine. Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2021. godine ima ukupno 12.986 stanovnika.

1.3. Opis mikro lokacije



Predmetna nekretnina i lokacija se nalazi na području Mala Valtida, Grad Rovinj. Evidentirana je kao Š1 – gospodarska šuma.

Područja šuma gospodarske namjene (Š1) namijenjena su isključivo gospodarskom korištenju za proizvodnju šumskih proizvoda (sječa za drvenu građu ili ogrjev, lov i uzgoj divljači, ubiranje šumskih plodova), u kojima se mogu graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom i obavljanje djelatnosti lovstva: šumarske postaje (lugarnice), lovačke kuće, znanstveno-istraživačke stanice za praćenje stanja šumskih ekosustava, odnosno zahvati u prostoru koji su u skladu sa Zakonom o šumama, te sve potrebne prometne građevine (pješačke staze, interventni putevi i sl.) i građevine infrastrukture. Prilaz čestici je putem k.č. 9805/1 k.o. Rovinj, cesta, vlasnik opće dobro – javna cesta. Lokacija predstavlja mirnu ruralnu lokaciju, bez utjecaja proizvodnih djelatnosti.

Ostale zgrade u blizini predstavljaju zgrade, većinom legalizirane, budući da se radi o čestici van građevinskog područja. Prema centru i u građevinskom području, prevladavaju obiteljske i višeobiteljske kuće, a obrazovne, bolničke i upravne ustanove i sportsko rekreacijski centar, se nalaze u centru. Grad Rovinj ima mrežu javnog prometa, a autobusi prometuju dnevno.

Lokacija predmetne nekretnine je mirna. Udaljenost do centra Rovinja i bitnih sadržaja 4,5 km, što je u uvjetima uobičajenog prometa oko 10 minuta.

1.4. Popis nekretnina i predmeta procjene s općim podacima

Prema izvatku iz zemljišne knjige radi se o :
br. z.k. ulošku 3753 k.o. Rovinj :
- k.č. 4276/2 k.o. Rovinj , bez opisa i površine

Prema posjedovnom listu radi se o :
posjedovni list br. 4358 k.o. Rovinj :
- k.č. 4276/2 k.o. Rovinj , pašnjak, 1928 m²

Čestica se nalazi van građevinsko područja, nema izvedenih i evidentiranih građevinskih objekta, niti su isti vidljivi na DOF 2011.g.

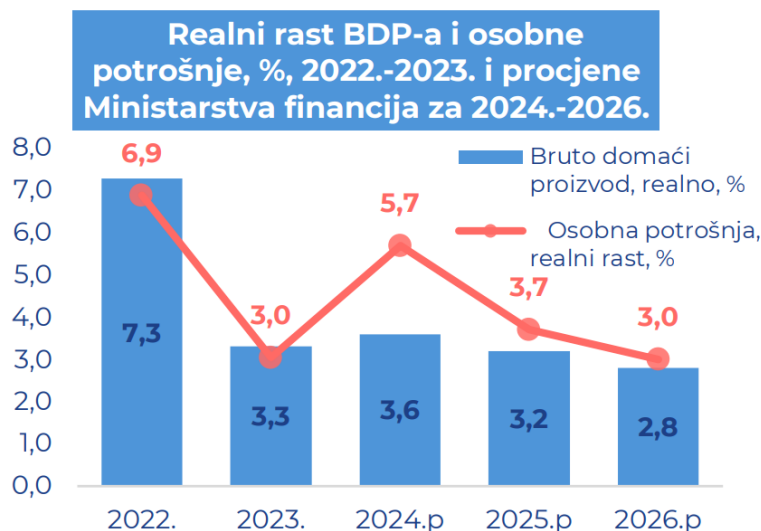
Podaci za procjenu nekretnine :

VRSTA NEKRETNINE	P m ²
2. Poljoprivredno zemljište	1928,00 m ²

Prilikom procjene vrijednosti nekretnina ukoliko je potrebno koristiti će se za kalkulaciju i prikaz troškova tečaj EURA-a od 1 € = 7,53450 kn.

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu



Bruto domaći proizvod (BDP) i osobna potrošnja - najčešće je upotrebljavani pokazatelj za mjerenje obujma ekonomske aktivnosti. BDP mjeri ukupnu vrijednost dobara i usluga proizvedenih unutar granica neke zemlje u određenom razdoblju.

Prema indeksu razvijenosti, Grad Rovinj spada u VIII. skupinu od 1.1.2018.g. prema Odluci Vlade RH o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 132/17). Grad Rovinj spada u VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih JLS.

Na portalu GO home uz upit „pašnjak Rovinj 1928 m²“ je pronađeno je 2 nekretnine sa prosječnom oglašenom cijenom 15 € / m² :

Web

Slike

Zemljište, ROVINJ, 20.000 €, 1820,00 m² cca 10 €/m²

04.04.2025., www.indomio.hr

Rovinj, Rovinjsko Selo, vikend parcela-1820m² Remax centar nekretnina iz svoje ponude izdvaja: Na odličnoj lokaciji, uz sam put na trasi Rovinjsko selo-Žuntići prodajemo ravnu poljoprivrednu parcelu upisane kulture pašnjak. Idealno za bavljenje poljoprivredom i opuštanje vikendom. Mogućnost....

Zemljište, ROVINJ, 47.000 €, 1932,00 m² cca 20 €/m²

31.07.2022., www.indomio.hr

Poljoprivredno zemljište veličine 1932 m², u okolici Rovinjskoga Sela, idealno za Vaš poljoprivredni pothvat, za sadnju vinograda ili maslina, u naravi pašnjak koji bi se trebao urediti. Vlasništvo uredno. Za sve dodatne informacije i/ili razgledavanje, obratite se s povjerenjem:....

Očekuje se utrživost predmetne nekretnine. Potražnja za sličnim parcelama postoje budući da je zemljište pogodno za vrt ili višegodišnje nasade – masline.

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	Ne koristi se.
Mogućnost alternativnog korištenja:	Najam poljoprivredne površine
Mišljenje:	Nekretnina se može staviti u prodaju. Očekivana brza utrživost, velika ponuda, ali radi se o poljoprivrednom zemljištu.

2.2. Obrazloženje za odabir metode

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje 3 kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima nekretnine koja se uspoređuje.

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

PRIHODOVNA METODA

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

TROŠKOVNA METODA

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

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

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, odlučio sam se za ovu procjenu procijeniti nekretninu :

- poredbenom metodom za zemljište

Te na kraju procjene izvršiti će se vrednovanje na dan 18.08.2025.g.

2.4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poredbena metoda - zemljište

Pod tržišnom tj. prometnom vrijednošću podrazumijevamo cijenu nekretnine koja se može postići u slobodnom prometu u trenutku vršenja prodaje.

Prema Uredbi o procjeni nekretnina , sudski vještaci se imaju služiti bazama podataka kupoprodajnih cijena ,te će se cijena odrediti prema pokazateljima.

Kako poredbena metoda u predmetnom slučaju iskazuje veću sličnost sa stvarnim stanjem na tržištu odabire se poredbena metoda.

Procjena se izrađuje prema podacima o prodajnim cijenama nekretnina, za slične nekretnine prema aplikaciji e-nekretnine, a čija je prodaja sklopljena u zadnje vrijeme.

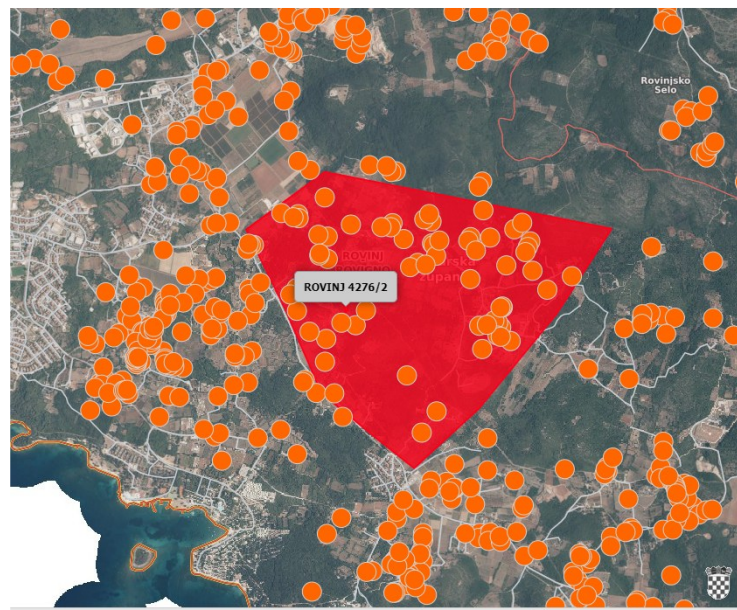
Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršili smo uvid u zbirku kupoprodajnih cijena , te su uzeti podaci iz baze <https://nekretnine.mgipu.hr>

Izvor poredbenih nekretnina: Ugovor o kupoprodaji

Cijenu zemljišta odrediti ćemo poredbenom metodom. Odabiremo podatke o prodanim nekretninama, za koje smatramo da su usporedivi i one novijeg datuma.

Odabrane su nekretnine koje se nalaze u neposrednoj blizini čestice.



Grafički prikaz odabranih nekretnina u (PZ)

Atributna i prostorna pretraga											
RB	ID ZKC	ID PN	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Površina u prometu	Vrijednost nekretnine	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Status podatka	
1	2352145	5599462	ROVINJ	4356/2	14.03.2025.	7.082,00 M ²	26.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
2	2295579	5507235	ROVINJ	7279/1	14.10.2024.	894,00 M ²	4.200,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
3	2295578	5507196	ROVINJ	7285/2	14.10.2024.	3.216,00 M ²	55.800,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
5	2310815	5388293	ROVINJ	4356/2	14.08.2024.	7.082,00 M ²	25.993,15 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
6	2286659	5523742	ROVINJ	4626	17.06.2024.	7.320,00 M ²	30.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
7	2072118	5171208	ROVINJ	4504/1	13.12.2023.	3.144,00 M ²	60.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
8	2072117	5171208	ROVINJ	4414/1	13.12.2023.	3.144,00 M ²	60.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
9	1984690	5088036	ROVINJ	4378/2	05.09.2023.	1.824,00 M ²	1,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
10	1922455	5050948	ROVINJ	4755/7	10.07.2023.	946,50 M ²	10.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
11	1922454	5050948	ROVINJ	4755/2	10.07.2023.	946,50 M ²	10.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
12	1912948	5016133	ROVINJ	10052/2	19.05.2023.	235,00 M ²	4.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PREUZETO OD PU	
19	1775607	4863064	ROVINJ	7269/3	21.10.2022.	600,00 M ²	16.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
20	1768800	4852975	ROVINJ	7270/6	20.10.2022.	400,00 M ²	5.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
21	1748765	4814524	ROVINJ	4267/25	31.08.2022.	4.980,00 M ²	25.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
22	1748764	4814524	ROVINJ	4267/14	31.08.2022.	4.980,00 M ²	25.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
24	1768711	4738415	ROVINJ	7433	26.04.2022.	32,74 M ²	72,78 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
33	1577585	4643564	ROVINJ	7267/3	28.12.2021.	952,00 M ²	9.984,64 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
36	1561655	4628602	ROVINJ	7433	27.10.2021.	98,22 M ²	132,92 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
37	1679253	4587110	ROVINJ	7269/5	30.09.2021.	1.222,00 M ²	10.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
38	1679253	4587110	ROVINJ	7269/2	30.09.2021.	1.222,00 M ²	10.000,00 EUR	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

Podaci o prodanim nekretninama - GZ

Izvadak iz cijene odabiranih nekretnina sa prosječnom cijenom sa izvršenom međuvremenskim izjednačenjem cijena – podaci sa DSZ-a https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelj/MSI_CIJENE.xlsx :

Red. Br.	k.o.	k.č.	Datum transakcije:	Površina:	Prod. Vrijednost (€):	Cijena (€/m ²):	Indeks/ dan trans.	Indeks/ dan vredn.	Korek. faktor	Među vremensko izjednačenje cijena (€/m ²):
1	Rovinj	4356/2	14.3.2025	7082,00	26.000,00	3,67	201,93	201,93	1,00	3,67
2	Rovinj	7279/1	14.10.2024	894,00	4.200,00	4,70	195,50	201,93	1,03	4,85
3	Rovinj	7285/2	14.10.2024	3216,00	55.800,00	17,35	195,50	201,93	1,03	17,92
5	Rovinj	4356/2	14.8.2024	7082,00	25.993,15	3,67	195,35	201,93	1,03	3,79
6	Rovinj	4626	17.6.2024	7320,00	30.000,00	4,10	188,98	201,93	1,07	4,38
7	Rovinj	4504/1	13.12.2023	3144,00	60.000,00	19,08	179,04	201,93	1,13	21,52
8	Rovinj	4414/1	12.12.2023	3144,00	60.000,00	19,08	179,04	201,93	1,13	21,52
9	Rovinj	4378/2	5.9.2023	1824,00	1,00	0,00	168,50	201,93	1,20	0,00
10	Rovinj	4755/7	10.7.2023	946,50	10.000,00	10,57	168,50	201,93	1,20	12,66
11	Rovinj	4755/2	10.7.2023	946,50	10.000,00	10,57	168,50	201,93	1,20	12,66
12	Rovinj	10052/2	19.5.2023	235,00	4.000,00	17,02	170,86	201,93	1,18	20,12
19	Rovinj	7269/3	21.10.2022	600,00	16.000,00	26,67	160,87	201,93	1,26	33,47
20	Rovinj	7270/6	20.10.2022	400,00	5.000,00	12,50	160,87	201,93	1,26	15,69
21	Rovinj	4267/25	31.8.2022	4980,00	25.000,00	5,02	155,80	201,93	1,30	6,51
22	Rovinj	4267/14	31.8.2022	4980,00	25.000,00	5,02	155,80	201,93	1,30	6,51
24	Rovinj	7433	26.4.2022	32,74	72,78	2,22	151,52	201,93	1,33	2,96
33	Rovinj	7267/3	28.12.2021	952,00	9.984,64	10,49	151,52	201,93	1,33	13,98
36	Rovinj	7433	27.10.2021	98,22	132,92	1,35	142,51	201,93	1,42	1,92
37	Rovinj	7269/5	30.9.2021	1222,00	10.000,00	8,18	142,51	201,93	1,42	11,60
Σ=										11,35

Nakon čišćenja odabiremo nekretnine, koje veličinom idu prema procjembenoj nekretnini:

Red. Br.	k.o.	k.č.	Datum transakcije:	Površina:	Prod. Vrijednost (€):	Cijena (€/m2):	Indeks/ dan trans.	Indeks/ dan vredn.	Korek. faktor	Među vremensko izjednačenje cijena (€/m2):
1	Rovinj	4356/2	14.3.2025	7082,00	26.000,00	3,67	201,93	201,93	1,00	3,67
3	Rovinj	7285/2	14.10.2024	3216,00	55.800,00	17,35	195,50	201,93	1,03	17,92
7	Rovinj	4504/1	13.12.2023	3144,00	60.000,00	19,08	179,04	201,93	1,13	21,52
8	Rovinj	4414/1	12.12.2023	3144,00	60.000,00	19,08	179,04	201,93	1,13	21,52
10	Rovinj	4755/7	10.7.2023	946,50	10.000,00	10,57	168,50	201,93	1,20	12,66
Σ=										15,46

Dalje provodimo interkvalitetnu analizu cijena za odabrane nekretnine.

PREDMET PROCJENE	površina (m2)				
Zemljište poljoprivredno	1928	bez nasada			

Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj
Katastarska čestica	4356/2	7285/2	4504/1	4414/1	4755/7
Međuvr.izjedn.cijena(€/m2)	3,67	17,92	21,52	21,52	12,66
Aktraktivnost lokacija	ista	okućnica	šuma	šuma	slična
Prilagodba	0%	1%	2%	2%	1%
Veličina	7082,00	3216,00	3144,00	3144,00	946,50
Prilagodba	3%	2%	2%	2%	1%
Pristup zemljištu	da	da	ne	ne	da
Prilagodba	0%	0%	2%	2%	0%
Utjecaj okoliša	isti	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Ostalo	-	-	-	-	-
Prilagodba	0%	0%	3%	3%	0%
Korigirana vrijednost (%) :	3%	3%	9%	9%	2%
Odstupanja od prosjeka	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost €	3,78	18,46	23,46	23,46	12,91

STATISTIKA					
Prosjek	16,42	0,30	4,92	n=	5
Odstupanje od prosjeka:	-12,63	2,04	7,05	7,05	-3,50
Kvadrat odstupanja:	159,62	4,18	49,64	49,64	12,26
Suma:	275,33				
Standardno odstupanje(±):	7,42				
Pravilo 2-sigma (±)	14,84				
Odstupanja od prosjeka:	-76,96%	12,45%	42,92%	42,92%	-21,33%
Odstupanja od 2-sigma;	ne	ne	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE					
Prosječna vrijednost (€/m2):	16,42		31.648,89 €		

ZAOKRUŽENO : 32.000,00 €

Prema poredbenoj metodi vrijednost zemljište iznosi 32.000 € .

3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine i ovjera elaborata

U kolovozu 2025. izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poljoprivrednog zemljišta u Rovinju .

Poljoprivredno zemljište - poredbena metoda	32.000 €
SVEUKUPNO	32.000 €

Nakon provedene procjene nekretnine da na dan vrednovanja 18.08.2025. ukupna vrijednost nekretnine je :

32.000,00 €

ili

241.104,00 kn

Ovaj elaborat broj 2025-08-01 izrađen je u 2 (dva) primjerka za naručitelja, a u arhivi sudskog vještaka ostaje u elektronskom obliku. Elaborat ima ukupno 11 stranica zaključno sa ovom, bez priloga, a izrađen je na temelju narudžbe naručitelja od dana 1.08.2025.

Elaborat je izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina od strane Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Klasa: UP/I-710-03/25-01/491 , Ur.broj : 514-03-04-01/02-25-10 dana 11.lipnja 2025.


Goran Galović dipl.ing.građ.
ovaštteni sudski vještak
i procjenitelj



PRILOZI :

1. Imenovanje sudskim vještakom za procjene vrijednosti nekretnina
2. Vlasnički list
3. Izvod iz katastra
4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/491
URBROJ: 514-03-04-01/02-25-10
Zagreb, 11. lipnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Gorana Galovića, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zambratije, Montenetska ulica 6, OIB: 29978291526, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Goran Galović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zambratije, Montenetska ulica 6, OIB: 29978291526, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 11. lipnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Goran Galović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zambratije, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i građevinarstva te procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032501491|10

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva dana 28. svibnja 2025.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Goran Galović, Zambratija, Montenetska ulica 6
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501491|10



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 19.08.2025. 08:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 3753

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4276/2	VRT				
2.	4276/3	VRT				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGOVAČKO DRUŠTVO "OKNO" D.O.O. PULA, PULA, ISTARSKA 8	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ROVINJ

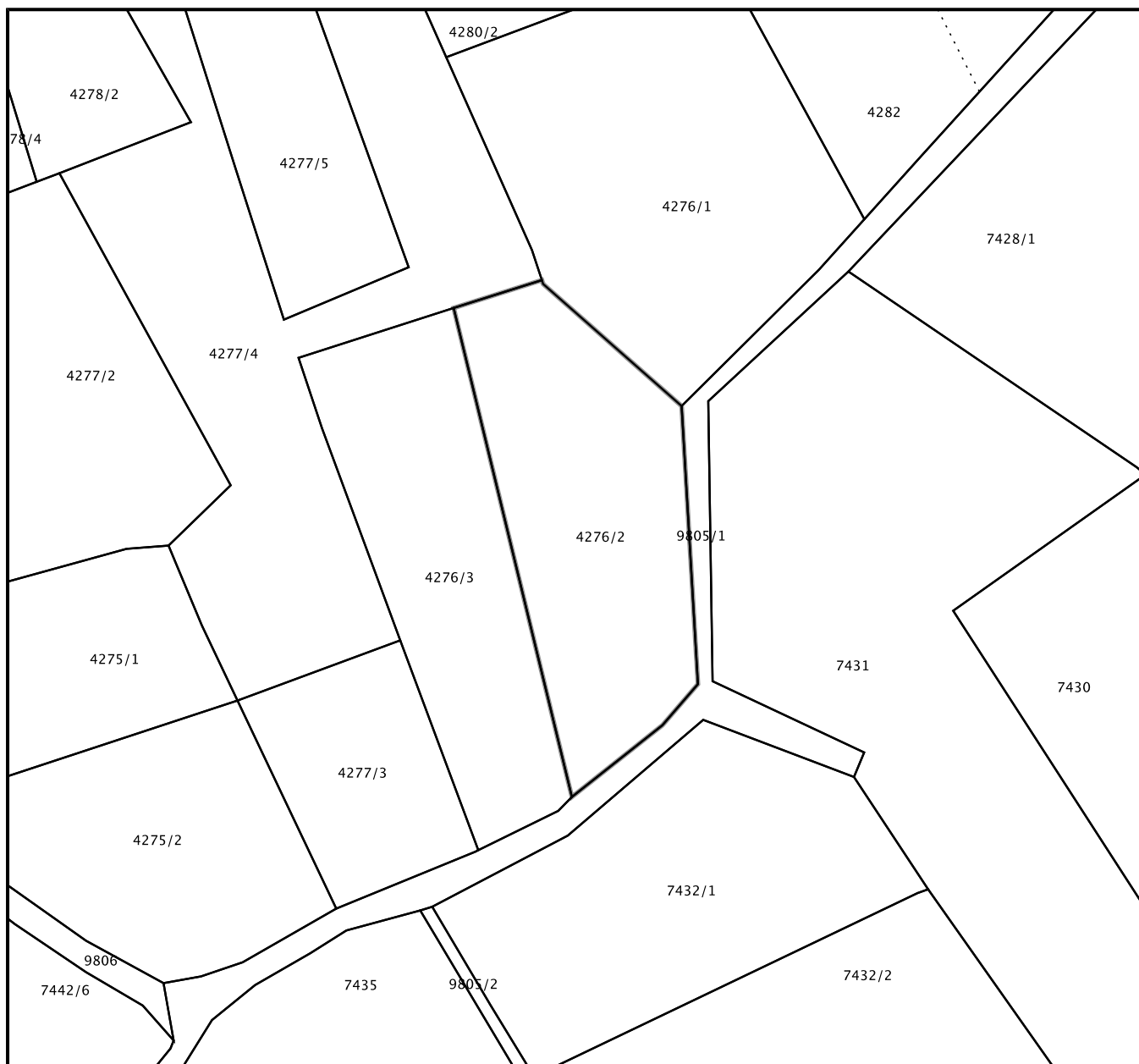
k.č.br.: 4276/2

Stanje na dan: 19.08.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.08.2025. 09:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 4358

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRGOVAČKO DRUŠTVO"OKNO" D.O.O., ISTARSKA UL.BR.8, PULA	

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
		4276/2	VALTEDA PICCOLA	1928	20		
			PAŠNJAK	1928			
		4276/3	VALTEDA PICCOLA	1788	20		
			ŠUMA	1788			
Ukupna površina katastarskih čestica				3716			

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