

Pula, 24. lipnja 2021. god.

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA

Temeljem zaključka Općinskog suda u Puli - Pola, posl.br. Ovr-2690/2018 od 2. veljače 2021. godine u ovršnoj stvari ovrhovoditelja **1. REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin**, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli, **2. Josipa Paljuh** iz Tinjana, Muntrilj 16/a, OIB: 76885235115, zastupana po punomoćnicama iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Vesna Žic i Martina Hrlić Rogić, odvjetnicama u Rijeci, **3. RUBINI d.o.o. Rovinj**, Obala Alda Rismonda 8, OIB:26716863643, zastupan po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Miljenko Mrakovčić i Bojan Milić, odvjetnici u Rijeci, **4. Marija Ivančić** iz Pazina, zastupana po punomoćniku Predragu Jovanoviću, odvjetniku u Labinu, **5. Vilma Mlekuš** iz Pazina, M. B. Rašana 10/a, OIB: 13969989763, zastupana po punomoćniku Predragu Jovanoviću, odvjetniku u Labinu, **6. Miroslav Pajković** iz Svetvinčenta, Pajkovići 5, OIB:21322025522, zastupan po punomoćniku Predragu Jovanoviću, odvjetniku u Labinu, **7. Vinko Kuhar** iz Žminja, Karlov Vrt bb, OIB: 07122057369, zastupan po punomoćniku Predragu Jovanoviću, odvjetniku u Labinu, **8. Milorad Cvitko** iz Karojbe, Škropeti 25C, OIB: 10567240577, zastupan po punomoćniku Predragu Jovanoviću, odvjetniku u Labinu, protiv ovršenika **DEKORATV d.o.o. u stečaju**, Pazin, Štranjga 6, OIB: 93143637085, zastupan po stečajnom upravitelju Štefan Rola, iz Slovenije, Duplek, Zgornja Korena 9, OIB: 26698048809, radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnine, određeno je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina ovršenika.

U tu svrhu prikupio sam potrebne elemente i podatke te pristupio dana 25. svibnja 2021. godine očevidu promatranjem nekretnina izvana a ponovnim očevidom dana 31.svibnja na licu mjesta na k.č. 2046/32, k.č. 2046/16, obje k.o. Rovinj, k.č. 338/1 k.o. Rovinjsko Selo i k.č. 9079/6 k.o. Rovinj, kojom prilikom sam pregledao nekretnine promatranjem izvana, te dana 31. svibnja 2021. godine pristupio sam ponovom očevidu na k.č. 2046/32, k.č. 2046/16, obje k.o. Rovinj i k.č. 338/1 k.o. Rovinjsko Selo, kojom prilikom sam pregledao predmetne nekretnine promatranjem iznutra i izvana. Na temelju izvršenog očevida podnosim slijedeći vještački:

nalaz i mišljenje

nalaz i mišljenje sastoji se od 3 mape

MAPA 3

PROCJEMBENI ELABORAT

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: 94/21 - 3

MAPA 3

Predmet utvrđivanja vrijednosti nekretnine ovršenika je:

MAPA 1:

1. k.č. 2046/32, oranica, upisan u zk. ul. 7017, k.o. Rovinj, 4. suvlasnički dio: 1/2 dijela;
2. k.č. 2046/16, zgrada i dvorište, upisan u zk. ul. 9518, k.o. Rovinj, 24. suvlasnički dio: 8/1000 etažno vlasništvo (E-24), posebni dio zgrade sl. P5 koji se sastoji od parkirnog prostora u podrumu, pov. 6,20 m² izmijenjenog TIP-a 1217
3. k.č. 2046/16, zgrada i dvorište, upisan u zk. ul. 9518, k.o. Rovinj, 14. suvlasnički dio: 118/1000 etažno vlasništvo (E-14), 1. posebni dio zgrade sl. B koji se sastoji od stana u prizemlju, pov. 96,93 m² izmijenjenog TIP-a 1217

MAPA 2:

4. k.č. 338/1, kuća, dvorište i oranica, upisani u zk. ul. 1527, k.o. Rovinjsko Selo, 21. suvlasnički dio: 400/1770 etažno vlasništvo (E-21), 1. jedinica „Z“ povezano sa posebnim dijelom zgrade koji se sastoji od poslovnog prostora u prizemlju sa skladištem u podrumu pov. 399,69 m², s pripadkom pet parkirališta sl. „P12“, „P13“, „P25“, „P26“ i „P27“ TIP 15
5. k.č. 338/1, kuća, dvorište i oranica, upisani u zk. ul. 1527, k.o. Rovinjsko Selo, 22. suvlasnički dio: 44/1770 etažno vlasništvo (E-22), 1. jedinica „Ž“ povezana sa posebnim dijelom zgrade koji se sastoji od poslovnog prostora u prizemlju pov. 43,71m² TIP 15

MAPA 3:

6. **k.č. 9079/6, kuća, dvorište i pašnjak, upisani u zk. ul. 8148, k.o. Rovinj, 4. suvlasnički dio: 464/10000 etažno vlasništvo (E-4), 1. posebni dio zgrade sl. „D“ koji se sastoji od stana u prizemlju pov. 46,87 m² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. h2 i s, u 1/2 dijela**
7. **k.č. 9079/6, kuća, dvorište i pašnjak, upisani u zk. ul. 8148, k.o. Rovinj, 20. suvlasnički dio: 30/10000 etažno vlasništvo (E-20), posebni dio zgrade sl. „D0“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 3,02 m² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl.s, u 1/2 dijela**
8. **k.č. 9079/6, kuća, dvorište i pašnjak, upisani u zk. ul. 8148, k.o. Rovinj, 33. suvlasnički dio: 21/10000 etažno vlasništvo (E-33), posebni dio zgrade sl. „D0-3“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 2,16 m² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. p1, u 1/2 dijela**
9. **k.č. 9079/6, kuća, dvorište i pašnjak, upisani u zk. ul. 8148, k.o. Rovinj, 34. suvlasnički dio: 21/10000 etažno vlasništvo (E-34), posebni dio zgrade sl. „D0-4“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 2,16 m² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. p2, u 1/2 dijela**
10. **k.č. 9079/6, kuća, dvorište i pašnjak, upisani u zk. ul. 8148, k.o. Rovinj, 35. suvlasnički dio: 21/10000 etažno vlasništvo (E-35), posebni dio zgrade sl. „D0-5“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 2,16 m² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. p2, u 1/2 dijela**

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1 Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	k.č. 9079/6, k.o. Rovinj
Adresa nekretnine	Naselje Lamanova

Zk.ul: 8148	k.č. 9079/6	Opis:	Površina:
		Kuća	385 m2
		Dvorište	500 m2
		Pašnjak	86 m2
		- ukupne površine:	971 m2
Upisi i tereti	Vidi u prilogu – izvadak iz Z.K. e. izvadak		
Vlasnik	prema zk.ul. 8148 k.o. Rovinj		

Upisi	Vidi u prilogu – izvadak iz zk. ul. 8148, sve k.o. Rovinj
Vlasnik	Vidi u prilogu – izvadak iz zk. ul. 8148, sve k.o. Rovinj
Tereti	Vidi u prilogu – izvadak iz zk. ul. 8148, sve k.o. Rovinj
OPĆINA/NASELJE	Grad Rovinj – naselje Lamanova
Osnova za izradu nalaza	Prema rješenju od 2. veljače 2021. god. – Općinski sud u Puli - Pola
Zadatak vještaka	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika

Podaci iz posjedovnog lista	Katastarska općina: Rovinj
Ured za katastar	Rovinj-Rovigno

k.o. Rovinj	k.č. 9079/6	Opis:	Površina:
		Kuća, Lamanova	385 m2
		Dvorište	500 m2
		Pašnjak	86
		- ukupne površine:	971 m2
Posjednik	Vidi u prilogu – posjedovni list		Posjedovni list: 6480

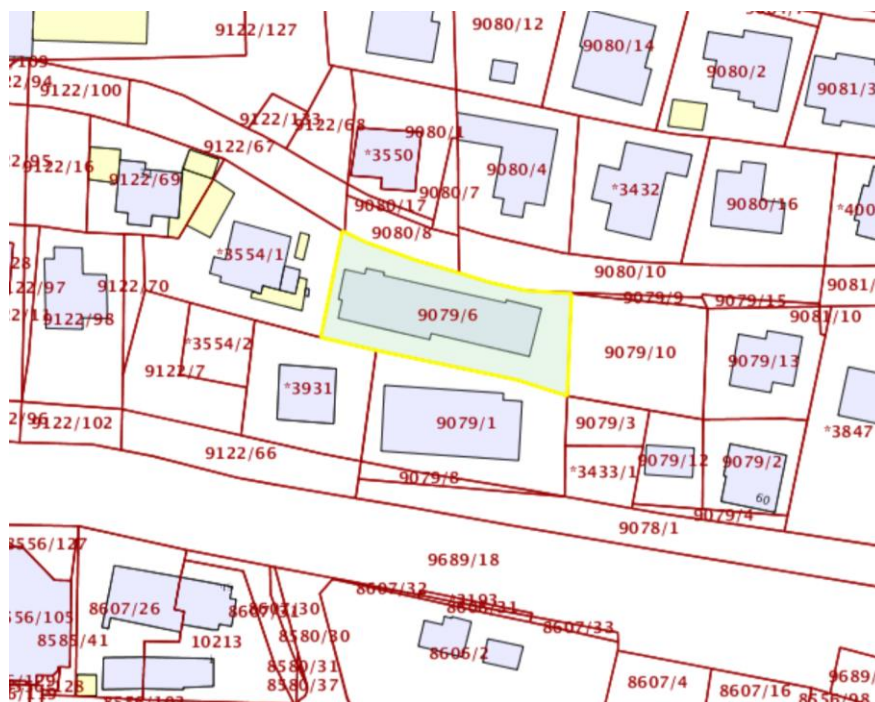
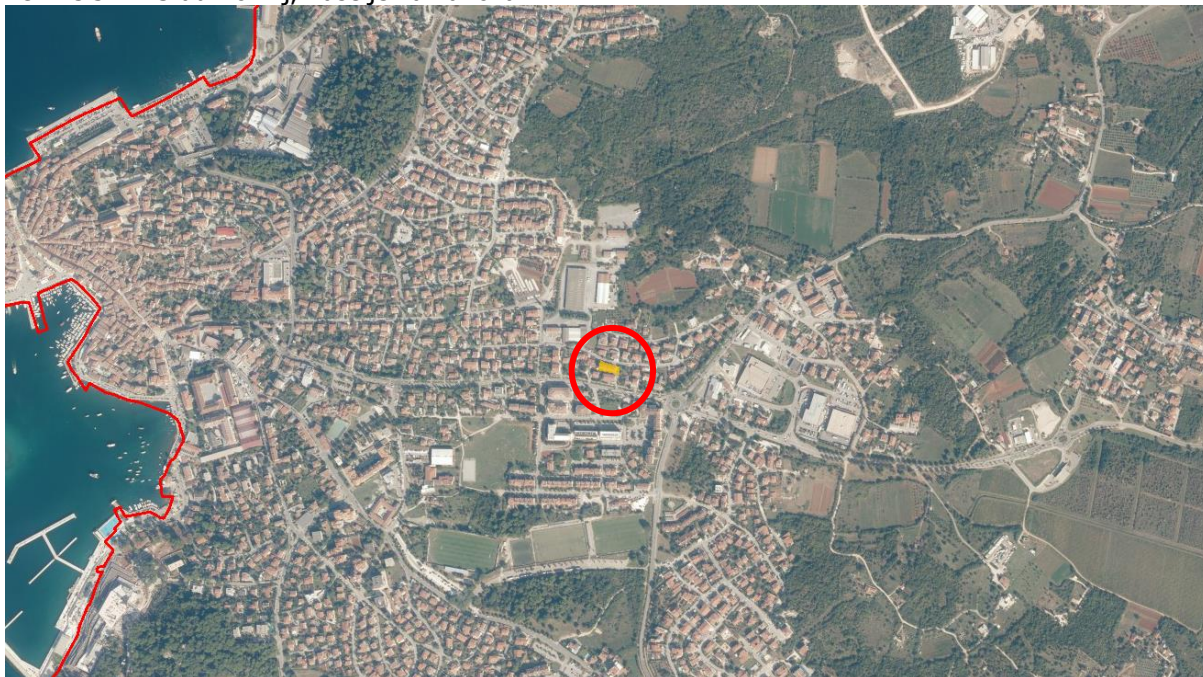
1.2. PODACI O OČEVIDU I VREDNOVANJU

DAN VREDNOVANJA:	24. lipnja 2021.
DAN KAKVOĆE:	24. lipnja 2021.
DAN OČEVIDA:	25. svibnja 2021.
	Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja
OPSEG OBILASKA :	Prilikom obilaska, pregledana je nekretnina izvana, zajednički dio stubišnog prostora, zajednički hodnik te podrumski prostor gdje se nalaze spremišta koja su pregledana izvana. Izvršen je pregled okoliša zgrade. Površina stan u prizemlju, oznake (E-4), preuzeta je iz zk.ul. 8148 k.o. Rovinj, i iznosi 46,87 m2. Prilikom uviđaja nije mi osiguran pristup nekretninama u samim nekretninama.
NA OČEVIDU PRISUTNI:	-
KORIŠTENA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Preslik katastarskog plana - Izvadak iz ZK
NAPOMENA:	

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Identifikacija nekretnina izvršena je očevidom dana 25. svibnja 2021. Predmetna katastarska čestica k.č. 9079/6 k.o. Rovinj nalazi se unutar granica PPU Grada Rovinj-Rovigno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, unutar granica obuhvata GUP-a Grada Rovinj-Rovigno, u zoni mješovite namjene, u dijelu označenom oznakom „M1“ – pretežito stambene. Nekretnina se nalazi u naselju Lamanova. Uvidom u zemljišnu knjigu utvrđeno je da je za k.č. 9079/6 priložena Uporabna dozvola izdana od RH Ureda državne uprave u IŽ, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Rovinj, Klasa: UP/-I-361-05/04-1/46 Urbroj:2163-12/05-05-6 od 08.03.2005. Potrebni podaci, uzeti su na licu mjesta prilikom očevida. Nekretnina je uknjižena u zemljišnim knjigama i evidentirane u katastarskom planu. Površina čestica i oblik vidljiv je u zk.ul. i katastarskom planu koji su priloženi u nastavku procjembenog elaborata.

LOKACIJA – Grad Rovinj, naselje Lamanova



Položaj nekretnine

Predmetna nekretnina, k.č. 9079/6 k.o. Rovinj, ima mogućnost direktnog pristupa na javnu prometnu površinu. Nalazi se unutar granica PPU Grada Rovinj-Rovigno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, unutar granica obuhvata GUP-a Grada Rovinj-Rovigno, u zoni mješovite namjene, u dijelu označenom oznakom „M1“ – pretežito stambene. Predmetna nekretnina nalazi se naselju Lamanova, oko 1 km (zračne linije) udaljeno od stare gradske jezgre grada Rovinja.

MAKROLOKACIJA – Grad Rovinj

2.1. LOKALNI POLOŽAJ – naselje Lamanova

Pristupna cesta naselja je dvosmjerna cesta sa izgrađenim suvremenim asfaltnim kolnikom, bez pješačkih trotoara, sa izgrađenom javnom rasvjetom, sa izgrađenim sustavom gradske kanalizacije i oborinske odvodnje. U blizini se nalaze urbani sadržaji, zelene površine, škola, trgovine, blizina samog centra grada i dr.

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

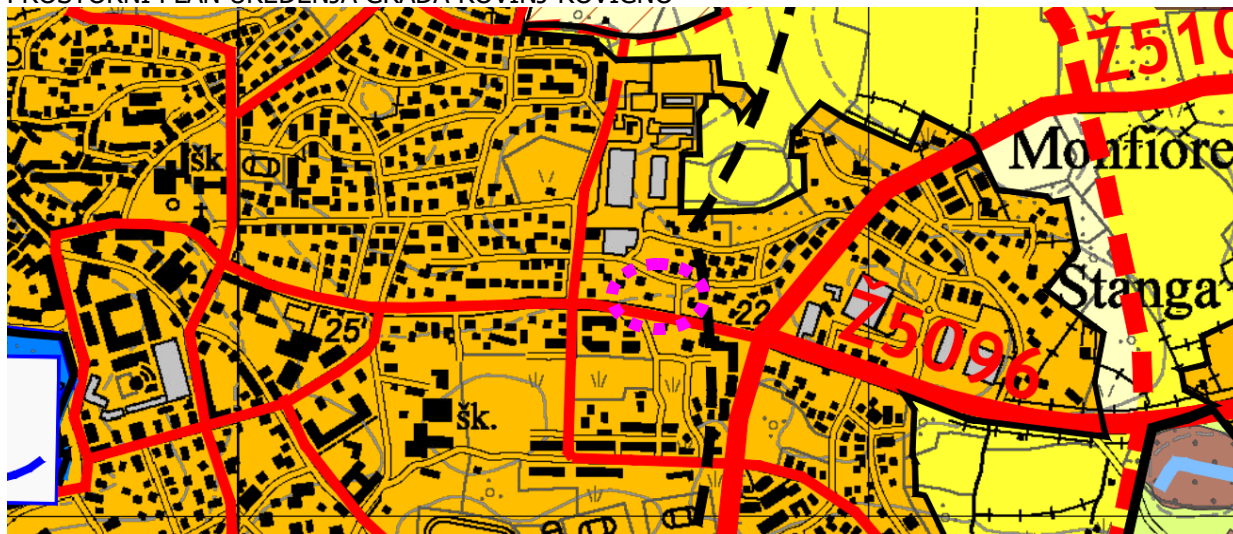
U okruženju predmetne nekretnine nalaze se izgrađena i neizgrađena građevinska zemljišta uglavnom višestambenim i stambenim zgradama.

2.2 ZEMLJIŠTE

Izvor podataka: Službene web stranice Grada Rovinja

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

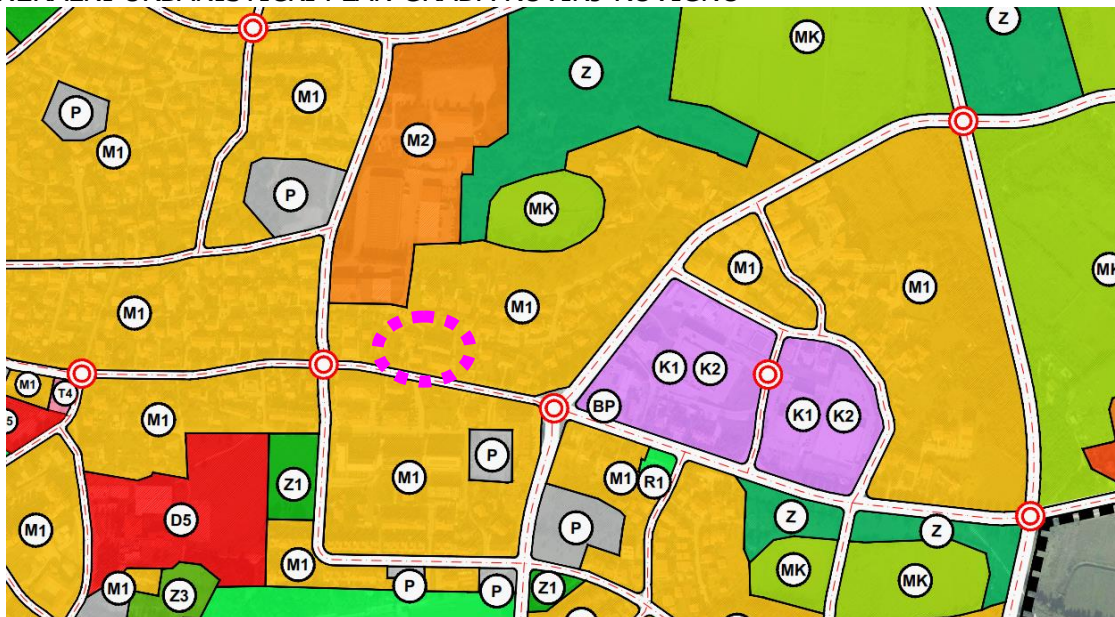
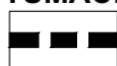
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ROVINJ-ROVIGNO



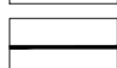
TUMAČ:

	GRANICA OBUHVATA		GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA ZOP-a		ADMINISTRATIVNA GRANICA GRADA ROVINJA-ROVIGNO
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA					
	izgrađeno		neizgrađeno		
	uređeno/neuređeno				
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA i izdvojenih dijelova naselja (Coculetto) i stanija					
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA					
	izgrađeno		neizgrađeno		
			uređeno		

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ROVINJ-ROVIGNO

**TUMAČ:**

GRANICA OBUHVATA GUP-a

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
NASELJA ROVINJ**MJEŠOVITA NAMJENA**

PRETEŽITO STAMBENA

PRETEŽITO STAMBENA
(unutar kulturno-povijesne cjeline)PRETEŽITO STAMBENA
(posebni programi)

PRETEŽITO POSLOVNA

2.3. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: cestovna gradska povezanost

Prometnice:

Pristupna cesta naselja je dvosmjerna cesta sa izgrađenim suvremenim asfaltnim kolnikom, bez izgrađenih pješačkim trotoara, sa izgrađenom javnom rasvjetom, sa izgrađenim sustavom gradske kanalizacije i oborinske odvodnje.

Infrastruktura

Pregledom građevine utvrđeno je da je zgrada priključena na vodovodni, elektro i kanalizacijski priključak.

Parkiranje:

Parkiranje je riješeno unutar građevinske čestice na otvorenom odnosno nenatkrivenom parkiralištu i unutar zgrade u podrumskoj etaži.

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 očevitom i uočeni

2.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na predmetnom zemljištu je izgrađena višestambena zgrada.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni veličina izgrađenog objekta.

3.1. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST

stan u prizemlju

	NKP	46,87 m2
	BRP	---- m2
	BVO	---- m3
	Površina parcela	971 m2
	Namjena	Stambena namjena
	Godina izgradnje	2005. godine
	Katnost	Po+P+2 (Po+P+2)
	Gradska Zona	Grad Rovinj – naselje Lamanova
	Prometne veze	Gradska ulica
	Parkiranje	Unutar čestice – u podrumskoj etaži.
	Konstrukcija	
	- Temelji	Betonski
	- Nosivi zidovi	Blok opeka
	- Međukatna konstrukcija	AB/"fert" konstrukcija
	- Krovna konstrukcija	AB/"fert" konstrukcija
	- Limarija	Obojani lim
	Pročelje	Termo žbuka/ obojano
	Obrada zidova	Ožbukano/obojano
	Obrada podova	Drvo/keramika - pretpostavka
	Stolarija	
	- Unutrašnja stolarija	Drvena - pretpostavka
	- Vanjska stolarija	Drvena + drvene škure
	Instalacije	
	- Elektroinstalacije	- Ima
	- Telefon	- ---
	- Vodovodna instalacija	- Ima
	- Kanalizacija	- Ima
	- Plin	-
	- Dimnjak	- Ima
	- Parlafon	- Ima
	- Centralno grijanje	-
	Klima uređaj	-
	Sanitarni čvor	- ima
	Održavanje	- prosječno
	Okoliš	- solidan
	Opći dojam	POZITIVAN - dobra lokacija, blizina sportskih terena, ugostiteljski objekti, trgovine, igrališta, stambeno-poslovno okruženje, građevina priključena na struju, vodu, kanalizaciju, status zgrade – legalan, zgrada povezana sa zemljišnom knjigom – etažno uređena, uredan pristup i stubišni prostor, koji je vrlo dobro održavan. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete. NEGATIVAN - nepoznato

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, OPIS I REZULTATI OČEVIDA

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na adresi Ulica Braće Pesel 35, u naselju Lamanova, u Rovinju, na k.č. 9079/6 k.o. Rovinj.

Predmetna nekretnina, nalazi se unutar granica PPU Grada Rovinj-Rovigno, u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, unutar granica obuhvata GUP-a Grada Rovinj-Rovigno, u zoni mješovite namjene, u dijelu označenom oznakom „M1” – pretežito stambene. Predmetna nekretnina se nalazi naselju Lamanova, oko 1 km (zračne linije) udaljeno od stare gradske jezgre grada Rovinja.

Na zemljištu, k.č. 9079/6 k.o. Rovinj, izgrađena je višestambena zgrada, kao slobodnostojeća građevina koja se sastoji se od podruma, prizemlja, dva kata i tavanaskog prostora, (Po+P+2+tavan). Pristup samoj zgradi je sa sjeverne strane sa ceste u naselju.

Predmetno područje ima izgrađenu javnu rasvjetu, riješenu oborinsku odvodnju i sustava gradske (fekalne) kanalizacije. Mikrolokacija je dobra. Zgrada ima riješeno parkiranja unutar zgrade u podrumskoj etaži. Uvidom u zemljišnu knjigu utvrđeno je da je za k.č. 9079/6 priložena Uporabna dozvola izdana od RH Ureda državne uprave u IŽ, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Rovinj, Klasa: UP/-I-361-05/04-1/46 Urbroj:2163-12/05-05-6 od 08.03.2005.

Zgrada je solidnog pročelja, ožbukano i obojano fasadnom bojom. Unutarnji zajednički hodnici i stubišta su dobro održavani. U hodniku se nalazi dvokrako stubište koje je završno obloženo keramikom a služi za pristup gornjim etažama i podrumu. Zgrada ima šesnaest stanova. Za temelje se pretpostavlja da su betonski, temeljeni na čvrstoj vapnenačkoj stijeni. Krov je izveden kao višestrešan na četiri vode s pokrovom od kupa kanalice. Međukatne konstrukcije između etaža su armiranobetonske/”fert” konstrukcije. Krovna konstrukcija je izvedena kao drvena konstrukcija sa dvostrešnim i trostrešnim nagibom, u više razina. Pokrov je izveden kanalicom. Nosivi zidovi su od glinenih blokova debljine zida, d=25 cm, a pregradni zidovi izvedeni su od porolit opeke. Pročelja su završno ožbukana termo žbukom i obojana fasadnom bojom. Prema dostupnim podacima zgrada je izgrađena 2005. godine. Zgradu sam promatrao samo izvana zbog nemogućnosti pristupa u stan ovršenika.

STAN - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Prema zk. ul. 8148 k.o. Rovinj i uvidom u Plan posebnih dijelova zgrade, predmetni stan nalazi se u prizemlju – poseban dio zgrade „D” – u planu posebnih dijelova obojan je crvenom bojom, a sastoji se od dnevnog boravka sa kuhinjom, spavaće sobe, kupaonice, hodnika, spremišta i lođe, ukupne korisne površine 46,87 m².

Stan ima izveden priključak na struju, vodu i gradsku kanalizaciju. Orijentacija stana je jednostrana (južna). Vanjska stolarija je izvedena kao drvena stolarija sa zaštitom od sunca drvenim škurama. Opće stanje stana je nepoznato budući se nije moglo ući i izvršiti uviđaj. Površina stana je preuzeta iz plana posebnih dijelova zgrade i iznosi 46,87 m², sa pravom suvlasništva na zajedničke dijelove zgrade.

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)

Prema zk. ul. 8148 k.o. Rovinj i uvidom u Plan posebnih dijelova zgrade, predmetna drvarnica - poseban dio zgrade „D0” – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je tamno narančastom bojom, stvarne površine 4,03 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 2,02 m². Ulaz u predmetnu drvarnicu nalazi se na podestu stubišta u podrumskoj etaži. Predmetna drvarnica je ograđena te se radi o zatvorenom prostoru. Ulazna vrata u spremište napravljena su od punog drva u kombinaciji sa staklenim elementom koji se nalazi u gornjoj polovici vrata. Staklo je armirano žičanom mrežom.

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)

Prema zk. ul. 8148 k.o. Rovinj i uvidom u Plan posebnih dijelova zgrade, predmetna drvarnica - poseban dio zgrade „D0-3“ – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je tamno plavom bojom, stvarne površine 2,88 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 1,44 m². Predmetna drvarnica je ograđena te se radi o zatvorenom prostoru. Ulazna vrata su napravljena od punog drva.

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34)

Prema zk. ul. 8148 k.o. Rovinj i uvidom u Plan posebnih dijelova zgrade, predmetna drvarnica - poseban dio zgrade „D0-4“ – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je ljubičastom bojom, stvarne površine 2,88 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 1,44 m². Predmetna drvarnica nije ograđena te se radi o slobodnom prostoru.

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)

Prema zk. ul. 8148 k.o. Rovinj i uvidom u Plan posebnih dijelova zgrade, predmetna drvarnica - poseban dio zgrade „D0-5“ – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je ljubičastom bojom, stvarne površine 2,88 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 1,44 m². Predmetna drvarnica nije ograđena te se radi o slobodnom prostoru.

4.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pri izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutnim 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 ekspropriranih 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 uređenja Grada Rovinja-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 9a/05, 06/12, 01/13 – pročišćeni tekst, 07/13, 07/13 – ispravak, 03/17, 07/17 – pročišćeni tekst, 7/19)
 - Generalni urbanistički plan Grada Rovinj-Rovigno („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 8a/19 – pročišćeni tekst GUP Rovinj, 07/19, 02/13, 03/08, 07a/06)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Prilikom utvrđivanja procjene vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je POREDBENA METODA. Poredbena metoda osim za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova i garaža kao i pomoćnih građevina. Obzirom na navedeno koristit će se poredbena metoda iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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 procjembenog 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.

4.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Podaci oglasnika za nekretnine Njuškalo

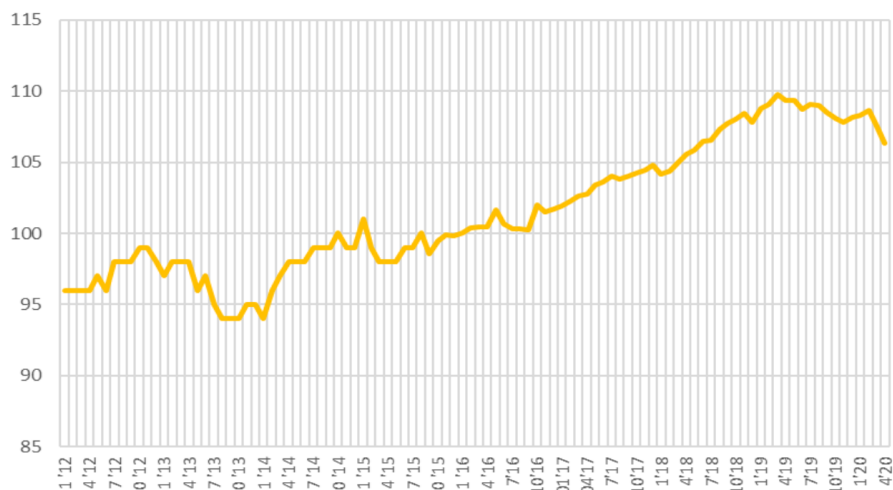
CIJENE NEKRETNINA U HRVATSKOJ U TRAVNJU

Tijekom travnja zabilježen je mjesečni pad traženih cijena nekretnina od 1 posto. Ipak, u odnosu na isto razdoblje prošle godine tražene cijene više su za 5 posto. Potražnja za nekretninama u travnju bilježi oporavak, a mjesečni pad cijena najma stanova iznosi 3 posto, no u odnosu na prošlu godinu cijene najma više su za 4 posto.

Zagreb, 5. svibnja 2020. – Prema novom istraživanju Njuškala, u travnju su tražene cijene nekretnina u Hrvatskoj pale za 0,7 posto u odnosu na ožujak. Pad je izraženiji kod kuća, čije su tražene cijene pale za gotovo 1 posto. Ipak, kada ih usporedimo s onima prije godinu dana, cijene su i dalje više. Konkretno, tražene cijene stanova u Hrvatskoj u travnju su bile 6 posto više u odnosu na travanj prošle godine, dok su cijene kuća više za oko 2 posto.

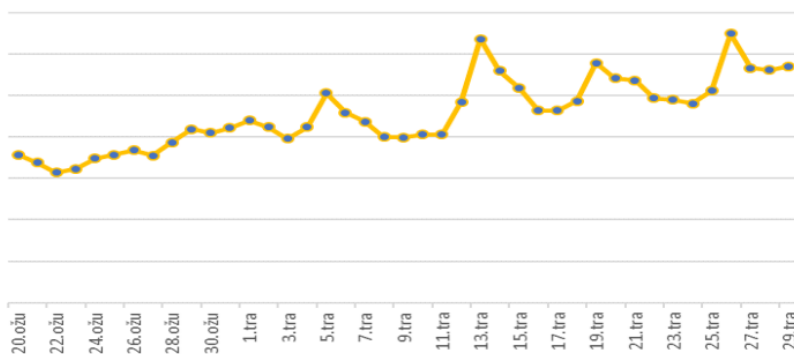
Kategorija	+/- trend u % prema mjesecu prije	+/- trend u % prema 2019.
Prodaja stanova	-0,49%	6,31%
Prodaja kuća	-0,91%	1,87%
Nekretnine	-0,70%	4,71%

Navedeni godišnji rast najniži je još od svibnja 2018. godine, a trend vidljiv na grafu Njuškalogov godišnjeg indeksa traženih cijena stanova ukazuje na usporavanje rasta u protekloj godini u odnosu na period prije godinu dana.

Njuškalov godišnji indeks traženih cijena stanova u RH (2012-danas)

Godšnja promjena traženih cijena za Nekretnine u prodaji (prodaja stanova)

Prošli mjesec, uslijed krize uzrokovane koronavirusom te potresom u Zagrebu, zabilježen je kratkotrajni pad interesa za nekretninama. No, već u ovom mjesecu došlo je do oporavka potražnje na Njuškalu od čak 50 posto.

Oporavak potražnje za nekretninama na Njuškalu

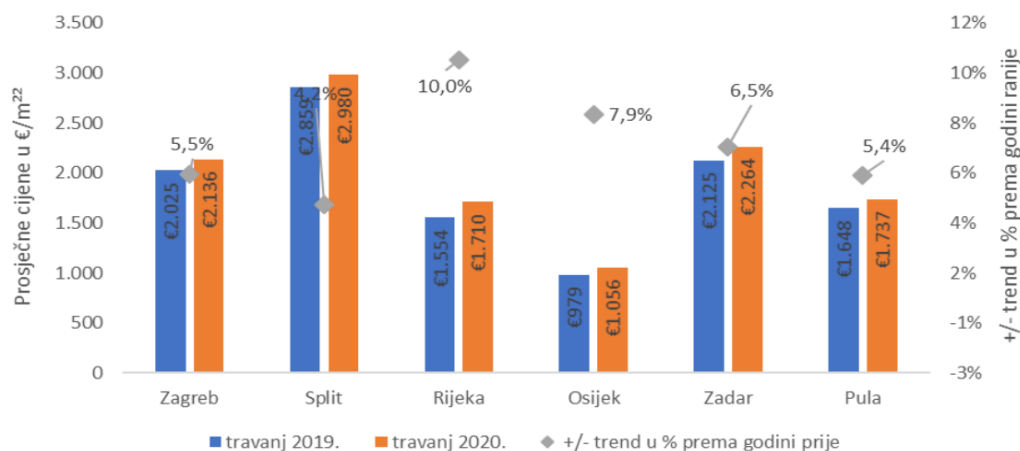
Posjećenost kategorije Nekretnine na Njuškalu

njuškalo

Iako na razini cijele Hrvatske bilježimo pad traženih cijena stanova, nije u svim gradovima jednaka situacija. Tako je u travnju prosječna tražena cijena kvadrata stana u Zagrebu rasla za sitnih 2 eura u odnosu na ožujak i iznosila je 2.136 eura. Istovremeno, prosječne tražene cijene kvadrata kuća u Zagrebu niže su za 6 eura. Cijene stanova u Zagrebu su, kada uzmemo u obzir prošlu godinu, više za 5 i pol posto.

Rast cijena izraženiji je u Rijeci, gdje su cijene na mjesečnoj razini rasle za 10 eura te Zadru, gdje su cijene u istom periodu porasle za 11 eura. Tako je prosječna tražena cijena kvadrata stana u Rijeci u travnju iznosila 1.710 eura, dok u Zadru 2.264 eura. Istovremeno, Split na mjesečnoj razini bilježi pad traženih cijena stanova za prosječno 30 eura po kvadratu te je u travnju tamo kvadrat stana prosječno „koštao“ 2.980 eura.

**Prosječne tražene cijene kvadrata stanova u
najvećim hrvatskim gradovima**



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

I u travnju je na uvjerljivom prvom mjestu po cijenama nekretnina bio Dubrovnik. Prosječna tražena cijena kvadrata stana tamo je iznosila 3.771 euro, dok je prosječna cijena kvadrata kuće bila 4 posto niža u odnosu na ožujak i iznosila je 4.137 eura. U Splitu, kako smo već naglasili, cijene stanova u odnosu na ožujak prosječno su niže za 30 eura po kvadratu, a kada je riječ o kućama pad cijena je još izraženiji. Naime, prosječno su cijene kvadrata kuća u Splitu u posljednjih mjesec dana pale za čak 77 eura, odnosno 2 posto.

Od većih hrvatskih gradova, najveći mjesečni pad traženih cijena stanova zabilježen je u Bjelovaru (-3%), dok je, kada su kuće u pitanju, najveći pad zabilježen u Krapini (-12%). Zanimljivo za istaknuti, u Ivanić-Gradu su cijene na mjesečnoj razini najviše rasle – cijene stanova za 8 posto, a cijene kuća za 14 posto.

Od većih hrvatskih gradova, najveći mjesečni pad traženih cijena stanova zabilježen je u Bjelovaru (-3%), dok kada su kuće u pitanju, najveći pad zabilježen u Krapini (-12%). Zanimljivo za istaknuti, u Ivanić-Gradu su cijene na mjesečnoj razini najviše rasle – cijene stanova za 8 posto, a cijene kuća za 14 posto.

**Mjesečne promjene traženih cijena kvadrata stanova i kuća
u većim hrvatskim gradovima**

Gradovi	prodaja stanova			prodaja kuća		
	ožu.20	tra.20	diff%	ožu.20	tra.20	diff%
Dubrovnik	3.764	3.771	0%	4.317	4.137	-4%
Split	3.010	2.980	-1%	3.147	3.070	-2%
Zadar	2.253	2.264	0%	1.542	1.545	0%
Zagreb	2.133	2.136	0%	1.340	1.334	0%
Pula	1.734	1.737	0%	1.554	1.561	0%
Rijeka	1.700	1.710	1%	1.449	1.470	1%
Šibenik	1.631	1.620	-1%	1.466	1.448	-1%
Velika Gorica	1.521	1.515	0%	1.047	1.058	1%

Samobor	1.448	1.441	0%	1.024	1.016	-1%
Varaždin	1.219	1.278	5%	789	793	0%
Koprivnica	1.217	1.258	3%	584	644	10%
Krapina	1.195	1.197	0%	522	458	-12%
Ivančić-Grad	1.032	1.115	8%	607	691	14%
Čakovec	1.096	1.107	1%	732	726	-1%
Osijek	1.047	1.056	1%	729	732	0%
Karlovac	1.014	1.042	3%	616	642	4%
Bjelovar	1.013	978	-3%	496	486	-2%
Gospić	940	938	0%	655	622	-5%
Slavonski Brod	832	848	2%	639	633	-1%
Sisak	806	806	0%	610	617	1%
Vinkovci	780	782	0%	514	507	-1%

Mjesečne promjene cijena za Nekretnine u prodaji (prodaja stanova, prodaja kuća) u EUR/m² i %

IZVOR: http://www.njuskalo.hr/3d/test/Njuskalo-Cijene_nekretnina_u_Hrvatskoj_Sijecanj_2017.pdf

PORAST VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Stanovi u Puli i Umagu među najtraženijima

Prosječne tražene cijene stanova oglašavanih tijekom srpnja na Crozilla.com bilježe porast vrijednosti od 0,5 posto na mjesečnoj te 4,6 posto na godišnjoj razini. U odnosu na isti mjesec 2016. godine, srpanjske su cijene porasle za 1,6 posto. Najviše cijene stanova tijekom srpnja su ostale na području Dubrovnika gdje se, prema podacima oglasnika Crozilla.com, za "kvadrat" u prosjeku tražilo čak 3.796 eura. Visoke su cijene, od 2.933 eura po četvornom metru, zabilježene u Opatiji. Srpanjske cijene stanova u Splitu popele su se na 2.321 euro po kvadratu. Zadar, prema podacima oglasnika Crozilla.com, bilježi cijenu četvornog metra od 1.880 eura. U Puli se za "kvadrat" stana tražilo 1.384 eura, što je 1,4 posto više nego mjesec ranije.

U Senju se za "kvadrat" u prosjeku tražilo 1.220 eura, a u Šibeniku 1.583 eura. Najniže cijene stanova zabilježene su u gradovima u unutrašnjosti - od kojih samo Zagreb i Varaždin imaju cijene "kvadrata" iznad 1.000 eura.

Tijekom srpnja se na oglasniku Crozilla.com **najviše pretraživala ponuda stanova za prodaju u Zagrebu i Puli**, a zatim u Splitu, Zadru i Osijeku. Stranci koji su tijekom srpnja pokazali interes za stanovima koji su se prodavali putem oglasnika Crozilla.com, najviše su pretraživali one u Zagrebu, Puli, Makarskoj, Splitu i Umagu, a najčešće su dolazili iz susjede BiH, zatim Njemačke, Švicarske, Austrije, Švedske i Slovenije. (P. G.)

izvor: <http://www.glasistre.hr/427fd864-50e4-4ac9-a3a1-9aa683589942> - 04.kolovoza 2017. god.

4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORAIzvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

- područje k.o. Rovinj

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Kupoprodajna cijena KN/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	kat	sobnost
1.	Rovinj	9079/6	46,87	22609,75	12.06.2019.	-	-
2.	Rovinj	8556/81	55,23	18748,01	24.05.2017.	-	-
3.	Rovinj	8618/6	32,89	15832,05	24.09.2019.	-	-
4.	Rovinj	8621/8	44,70	15571,06	13.10.2020.	-	-
5.	Rovinj	8621/8	43,22	17535,84	17.10.2019.	-	-


Pula, lipanj 2021.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

izvor: www.dzs.hr

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾																					
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾																					
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.																					
Users are kindly requested to state the source.																					
		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾							
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾							
Godina		Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
85	2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
86		Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
87		Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
88		Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
89																					
90	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
91		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
92		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
93		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
94																					
95	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
96		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
97		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
98		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
99																					
100	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
101		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
102		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
103		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	8,8

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

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 06/ 2021. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Rovinj	9079/6	46,87	22609,75	12.06.2019.	119,24	127,61	1,07	24197
2.	Rovinj	8556/81	55,23	18748,01	24.05.2017.	106,58	127,61	1,20	22447
3.	Rovinj	8618/6	32,89	15832,05	24.09.2019.	118,05	127,61	1,08	17114
4.	Rovinj	8621/8	44,70	15571,06	13.10.2020.	127,61	127,61	1,00	15571
5.	Rovinj	8621/8	43,22	17535,84	17.10.2019.	120,35	127,61	1,06	18594

* izvor: <http://www.dsz.hr>

Pula, lipanj 2021.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Rovinj	9079/6	46,87	24197	1,00	1,00	1,00	24197
2.	Rovinj	8556/81	55,23	22447	0,95	1,00	0,95	21325
3.	Rovinj	8618/6	32,89	17114	1,05	1,00	1,05	17970
4.	Rovinj	8621/8	44,70	15571	1,00	1,00	1,00	15571
5.	Rovinj	8621/8	43,22	18594	1,00	1,00	1,00	18594

Pula, lipanj 2021.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	K.O.	Katastarska čestica	Površina stana	Nadnevak 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	9079/6	46,87	12.06.2019.	22609,75	24197	24197	-23,89%	-4665,56	21767440,64
2.	Rovinj	8556/81	55,23	24.05.2017.	18748,01	22447	21325	-9,18%	-1793,66	3217217,37
3.	Rovinj	8618/6	32,89	24.09.2019.	15832,05	17114	17970	7,99%	1561,40	2437960,68
4.	Rovinj	8621/8	44,70	13.10.2020.	15571,06	15571	15571	20,28%	3960,22	15683337,21
5.	Rovinj	8621/8	43,22	17.10.2019.	17535,84	18594	18594	4,80%	937,60	879099,28

Prosjek (medijan): 19531,27

43985055,18

Standardno odstupanje (±): 2965,98 15,19%

Pravilo dva-sigma (±): 5931,95

Tržišna vrijednost	vrijednost nekretnine	19531 KN/m ²
--------------------	-----------------------	-------------------------

ZAOKRUŽENO:

Pula, lipanj 2021.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRIVREMENI VRIJEDNOST STANA:

46,87 m² x 19.531,27 KN/m² = 915.430,62 KN

PREDMET PROCJENE:	stan				
Veličina (m2):	46,87				
Stanje	prosječno				
Namjena	stanovanje				
Redni broj - poredbeni	1	2	3	4	5
kupoprodajna cijena	22609,75	18748,01	15832,05	15571,06	17535,84
međuvrem.izjedn.cijena	24197	22447	17114	15571	18594
Datum ugovora	12.06.2019.	24.05.2017.	24.09.2019.	13.10.2020.	17.10.2019.
Lokacija/atraktivnost:	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina (m2)	46,87	55,23	32,89	44,70	43,22
Prilagodba	0%	-5%	5%	0%	0%
Položaj u objektu	-	-	-	-	-
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Stanje objekta	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Mikrolokacija	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Mogućnost parkiranja	da	da	da	da	da
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Zagađenja:	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Ostalo:	slično	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	0%	-5%	5%	0%	0%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
Korigirana vrijedn. (kn/m2):	24.196,83	21.324,94	17.969,88	15.571,06	18.593,67
STATISTIKA					
Prosjek:	19.531,27				
Odstupanja od prosjeka:	4.665,56	1.793,66	-1.561,40	-3.960,22	-937,60
Kvadrat odstupanja:	21.767.440,64	3.217.217,37	2.437.960,68	15.683.337,21	879.099,28
suma	43.985.055,18				
Standardno odstupanje:	2.965,98	15,19%			
Pravilo dva-sigma (±)	5.931,95				
Odstupanja od prosjeka:	23,89%	9,18%	-7,99%	-20,28%	-4,80%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:					
Prosj. vrijednost stana (kn/m2):	19531				
Cijena STANA (kn):	915.430,85				

4.5. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

KOEFICIJENTI POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

$$\begin{aligned}
 K_p &= 0,28 \times K_k + 0,09 \times K_o + 0,22 \times K_{gps} + 0,27 \times K_{uo} + 0,14 \times K_{sk} \\
 K_p &= 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 0,92 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,08 + 0,14 \times 1,00 \\
 &= 0,2576 + 0,0828 + 0,2376 + 0,2916 + 0,14 = 1,0096
 \end{aligned}$$

$$TV = 915.430,85 \times 1,0096 = 924.218,98 \text{ Kn}$$

- kk - koef. katnosti stana
- ko - koef. orijentacije stana
- kgps - koef. geografskog položaja stana
- kuo - koef. koef. utjecaja okoliša
- ksks - koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)

Drvarnica - poseban dio zgrade „D0“ – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je tamno narančastom bojom, stvarne površine 4,03 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 2,02 m². Ulaz u predmetnu drvarnicu nalazi se na podestu stubišta u podrumskoj etaži. Predmetna drvarnica je ograđena te se radi o zatvorenom prostoru. Ulazna vrata u spremište napravljena su od punog drva u kombinaciji sa staklenim elementom koji se nalazi u gornjoj polovici vrata. Staklo je armirano žičanom mrežom.

- Tržišna vrijednost drvarnice:
- TVd = 4,03 m² x koef. 0,5 x 19.531,00 kn/m² stana = **39.354,96 Kn**

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)

Drvarnica - poseban dio zgrade „D0-3“ – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je tamno plavom bojom, stvarne površine 2,88 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 1,44 m². Predmetna drvarnica je ograđena te se radi o zatvorenom prostoru. Ulazna vrata su napravljena od punog drva.

- Tržišna vrijednost drvarnice:
- TVd = 2,88 m² x koef. 0,5 x 19.531,00 kn/m² stana = **28.124,64 Kn**

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34)

Drvarnica - poseban dio zgrade „D0-4“ – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je ljubičastom bojom, stvarne površine 2,88 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 1,44 m². Predmetna drvarnica nije ograđena te se radi o slobodnom prostoru.

- Tržišna vrijednost drvarnice:
- TVd = 2,88 m² x koef. 0,5 x 19.531,00 kn/m² stana = **28.124,64 Kn**

DRVARNICA - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)

Drvarnica - poseban dio zgrade „D0-5“ – u planu posebnih dijelova zgrade obojana je ljubičastom bojom, stvarne površine 2,88 m². Budući se drvarnica nalazi u podrumu sukladno Pravilniku koristi se koeficijent 0,5 te korisna površina iznosi 1,44 m². Predmetna drvarnica nije ograđena te se radi o slobodnom prostoru.

- Tržišna vrijednost drvarnice:
- TVd = 2,88 m² x koef. 0,5 x 19.531,00 kn/m² stana = **28.124,64 Kn**

5. ZAVRŠNO MIŠLJENJE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA OVRŠENIKA
DEKORATIV d.o.o. u stečaju, Pazin, Štranjga 6,
OIB: 93143637085

u 1/2 dijela iznosi:

izračun:

Red. Br.	k.č. 9079/6, kuća, dvorište i pašnjak, upisani u zk. ul. 8148, k.o. Rovinj	Površina m ²	ukupna vrijednost Kn	1/2 dijela nekretnina
1.	4. suvlasnički dio: 464/10000 etažno vlasništvo (E-4), 1. posebni dio zgrade sl. „D“ koji se sastoji od stana u prizemlju pov. 46,87 m ² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. h2 i s, u 1/2 dijela	46,87	924.218,98	462.109,49
2.	20. suvlasnički dio: 30/10000 etažno vlasništvo (E-20), posebni dio zgrade sl. „D0“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 3,02 m ² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl.s, u 1/2 dijela	2,02	39.354,96	19.677,48
3.	33. suvlasnički dio: 21/10000 etažno vlasništvo (E-33), posebni dio zgrade sl. „D0-3“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 2,16 m ² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. p1, u 1/2 dijela	1,44	28.124,64	14.062,32
4.	34. suvlasnički dio: 21/10000 etažno vlasništvo (E-34), posebni dio zgrade sl. „D0-4“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 2,16 m ² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. p2, u 1/2 dijela	1,44	28.124,64	14.062,32
5.	35. suvlasnički dio: 21/10000 etažno vlasništvo (E-35), posebni dio zgrade sl. „D0-5“ koji se sastoji od drvarnice u podrumu pov. 2,16 m ² tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. p2, u 1/2 dijela	1,44	28.124,64	14.062,32
Sveukupno 1/2 dijela:			1.047.947,86 kn	523.973,93 kn

Sveukupno 1/2 dijela nekretnina ovršenika iznosi

Usvojeno 524.000,00 KN

NAPOMENA: nekretnine se nalaze na adresi Ulica braće Pesel 35, u Rovinju. Stan se nalazi u prizemlju, a drvarnice se nalaze u podrumskoj etaži višestambene zgrade. Nije poznato da li su stan i drvarnice slobodne od osoba i stvari.

Prilog:

1. Preslik plana posebnih dijelova zgrade
2. Izvadak iz zemljišne knjige e_izvadak
3. preslik 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, 24. lipnja 2021. god.

PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE

TEHNIČKI OPIS

Stambena građevina sagrađena na k.č. 9079/6 k.o. Rovinj u Rovinju, ulica Braće Pesel, izgrađena je kao samostojeća građevina visine podrum+prizemlje+dva kata+nekoristan tavan, sa šesnaest (16)stanova, te garažnim prostorom sa četrnaest (14) parkirališnih mjesta i petnaest (15) drvarnica.

Ukupna površina k.č.9079/6 k.o.Rovinj iznosi 971,00 m², a tlocrtna površina stambene građevine iznosi 385,00m².

Temelji su izvedeni kao trakasti betonski temelji širine 50 cm. Nosivi zidovi su izvedeni od blok opeke debljine 25 cm, a pregradni zidovi od porolit opeke.

Međukatne konstrukcije izvedene su kao polumontažne od ciglenih gredica i ispunjene sa tlačnom pločom debljine 5 cm i potrebnom hidroizolacijom i termoizolacijom.

Unutarnji zidovi i stropovi su ožbukani grubom i finom žbukom, a vanjski zidovi su ožbukani termo žbukom i završno obrađeni "bavalitom".

Krovna konstrukcija je izvedena iz drvenih greda, sa daščanom oplatom i potrebnom termoizolacijom, pokrivena "kreaton" crijepom.

Podovi u svim prostorijama su završno obrađeni.

Za potrebe grijanja izvedeni su dimnjaci za sve stanove, te ventilacioni kanali za ventilaciju, a u prostorijama dnevnog boravka ugrađeni su klima uređaji.

Građevina je priključena na elektroenergetsku, vodovodnu, kanalizacionu i telekomunikacijsku mrežu.

PLANOM POSEBNIH DIJELOVA izrađenim prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima posebni dijelovi zgrade su:

1. stan A , u prizemlju - korisne površine 68,94 m²
2. stan B , u prizemlju - korisne površine 46,87 m²
3. stan C , u prizemlju - korisne površine 27,95 m²
4. stan D , u prizemlju - korisne površine 46,87 m²
5. stan E , u prizemlju - korisne površine 26,95 m²
6. stan F , u prizemlju - korisne površine 65,96 m²
7. stan A1 , na prvom katu - korisne površine 68,94 m²
8. stan B1 , na prvom katu - korisne površine 46,87 m²
9. stan D1 , na prvom katu - korisne površine 46,87 m²
10. stan F1 , na prvom katu - korisne površine 65,96 m²
11. stan G1 , na prvom katu - korisne površine 63,80 m²
12. stan A2 , na drugom katu - korisne površine 68,94 m²
13. stan B2 , na drugom katu - korisne površine 46,87 m²
14. stan G2 , na drugom katu - korisne površine 28,17 m²

LJILJANA FRANKOVIĆ
dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
P. B. Z. N. L. 135
Franković

15. stan D2, na drugom katu – korisne površine 46,87 m²
16. stan F2, na drugom katu – korisne površine 105,39 m²
17. parkirališni prostor i drvarnica A0, u podrumu – korisne površine 11,97 m²
18. parkirališni prostor B0, u podrumu – korisne površine 6,62 m²
19. parkirališni prostor i drvarnica C0, u podrumu – korisne površine 10,05 m²
20. drvarnica D0, u podrumu – korisne površine 3,02 m²
21. parkirališni prostor i drvarnica E0, u podrumu – korisne površine 9,32 m²
22. parkirališni prostor i drvarnica F0, u podrumu – korisne površine 10,65 m²
23. parkirališni prostor i drvarnica A0-1, u podrumu – korisne površine 9,32 m²
24. drvarnica B0-1, u podrumu – korisne površine 2,16 m²
25. parkirališni prostor i drvarnica D0-1, u podrumu – korisne površine 9,70 m²
26. parkirališni prostor i drvarnica F0-1, u podrumu – korisne površine 9,67 m²
27. parkirališni prostor i drvarnica G0-1, u podrumu – korisne površine 10,31 m²
28. parkirališni prostor i drvarnica A0-2, u podrumu – korisne površine 9,32 m²
29. parkirališni prostor B0-2, u podrumu – korisne površine 7,34 m²
30. parkirališni prostor G0-2, u podrumu – korisne površine 7,20 m²
31. parkirališni prostor D0-2, u podrumu – korisne površine 6,62 m²
32. parkirališni prostor i drvarnica F0-2, u podrumu – korisne površine 9,32 m²
33. drvarnica D0-3, u podrumu – korisne površine 2,16 m²
34. drvarnica D0-4, u podrumu – korisne površine 2,16 m²
35. drvarnica D0-5, u podrumu – korisne površine 2,16 m²

zajednički dijelovi su:

36. zajednički dio (hodnik- h1) za posebne dijelove A, B i C – korisne površine 11,25 m²
37. zajednički dio (hodnik- h2) za posebne dijelove D, E i F – korisne površine 10,66 m²
38. zajednički dio (hodnik- h3) za posebne dijelove A1, B1 i G1 – korisne površine 11,25 m²
39. zajednički dio (hodnik- h4) za posebne dijelove D1, F1 i G1 – korisne površine 10,66 m²
40. zajednički dio (hodnik- h5) za posebne dijelove A2, B2 i G2 – korisne površine 11,25 m²
41. zajednički dio (hodnik- h6) za posebne dijelove D2 i F2 – korisne površine 6,44 m²
42. zajednički dio (hodnik i stepenište - s) za posebne dijelove A, B, C, D, E, F, A1, B1, G1, D1, F1, A2, B2, G2, D2 i F2 – korisne površine 51,68 m²
43. zajednički dio (prostor garaža p1) za posebne dijelove A0, C0, A0-2, A0-1, G0-2, B0-2, B0-1, D0-3 i B0 – korisne površine 59,98 m²
44. zajednički dio (prostor garaža – p2) za posebne dijelove G0-1, D0-4, D0-5, D0-1, D0-2, F0, F0-1, F0-2 i E0 – korisne površine 57,73 m².

U ukupnoj površini zgrade posebni dijelovi participiraju sa:

1. posebni dio označen sa A ----- 555/10 000 dijela
2. posebni dio označen sa B ----- 377/10 000 dijela
3. posebni dio označen sa C ----- 225/10 000 dijela
4. posebni dio označen sa D ----- 377/10 000 dijela
5. posebni dio označen slovom E ----- 217/10 000 dijela
6. posebni dio označen slovom F ----- 531/10 000 dijela
7. posebni dio označen sa A1 ----- 555/10 000 dijela
8. posebni dio označen sa B1 ----- 377/10 000 dijela
9. posebni dio označen sa D1 ----- 377/10 000 dijela

LOREDANA FRANKOVIĆ
dipl. ing. grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
P. A. Z. / N. / Lindar 135

10. posebni dio označen sa F1	-----531/10 000 dijela
11. posebni dio označen sa G1	-----514/10 000 dijela
12. posebni dio označen sa A2	-----555/10 000 dijela
13. posebni dio označen sa B2	-----377/10 000 dijela
14. posebni dio označen sa G2	-----227/10 000 dijela
15. posebni dio označen sa D2	-----377/10 000 dijela
16. posebni dio označen sa F2	-----848/10 000 dijela
17. posebni dio označen sa A0	-----97/10 000 dijela
18. posebni dio označen sa B0	-----53/10 000 dijela
19. posebni dio označen sa C0	-----81/10 000 dijela
20. posebni dio označen sa D0	-----24/10 000 dijela
21. posebni dio označen slovom E0	-----75/10 000 dijela
22. posebni dio označen slovom F0	-----86/10 000 dijela
23. posebni dio označen sa A0-1	-----75/10 000 dijela
24. posebni dio označen sa B0-1	-----17/10 000 dijela
25. posebni dio označen sa D0-1	-----78/10 000 dijela
26. posebni dio označen sa F0-1	-----78/10 000 dijela
27. posebni dio označen sa G0-1	-----83/10 000 dijela
28. posebni dio označen sa A0-2	-----75/10 000 dijela
29. posebni dio označen sa B0-2	-----59/10 000 dijela
30. posebni dio označen sa G0-2	-----58/10 000 dijela
31. posebni dio označen sa D0-2	-----53/10 000 dijela
32. posebni dio označen sa F0-2	-----75/10 000 dijela
33. posebni dio označen sa D0-3	-----17/10 000 dijela
34. posebni dio označen sa D0-4	-----17/10 000 dijela
35. posebni dio označen sa D0-5	-----17/10 000 dijela

Zajednički dijelovi participiraju sa:

36. zajednički dio (hodnik- h1) za posebne dijelove A, B i C	-----91/10 000 dijela
37. zajednički dio (hodnik- h2) za posebne dijelove D, E i F	-----86/10 000 dijela
38. zajednički dio (hodnik- h3) za posebne dijelove A1, B1 i G1	-----91/10 000 dijela
39. zajednički dio (hodnik- h4) za posebne dijelove D1, F1 i G1	-----86/10 000 dijela
40. zajednički dio (hodnik- h5) za posebne dijelove A2, B2 i G2	-----91/10 000 dijela
41. zajednički dio (hodnik- h6) za posebne dijelove D2 i F2	-----52/10 000 dijela
42. zajednički dio (hodnik i stepenište- s) za posebne dijelove A, B, C, D, E, F, A1, B1, G1, D1, F1, A2, B2, G2, D2 i F2	-----417/10 000 dijela
43. zajednički dio (prostor garaža) za posebne dijelove A0, C0, A0-2, A0-1, G0-2, B0-2, B0-1, D0-3 i B0	-----483/10 000 dijela
44. zajednički dio (prostor garaža) za posebne dijelove G0-1, D0-4, D0-5 D0-1, D0-2, F0, F0-1, F0-2 i F0	-----465/10 000 dijela

UKUPNO: 10 000/10 000

 **LOREDANA FRANKOVIĆ**
dipl. ing. grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
P A Z I N, Lindar 135
Loredana Franković

Stanu D2 pripada posebni dio zemljišta **T2** površine **29,00 m²**.

Stanu A2 pripada posebni dio zemljišta **T3** površine **59,00 m²** i posebni dio zemljišta **T5** površine **20,00 m²**.

Stanu A1 pripada posebni dio zemljišta **T4** površine **61,00 m²**.

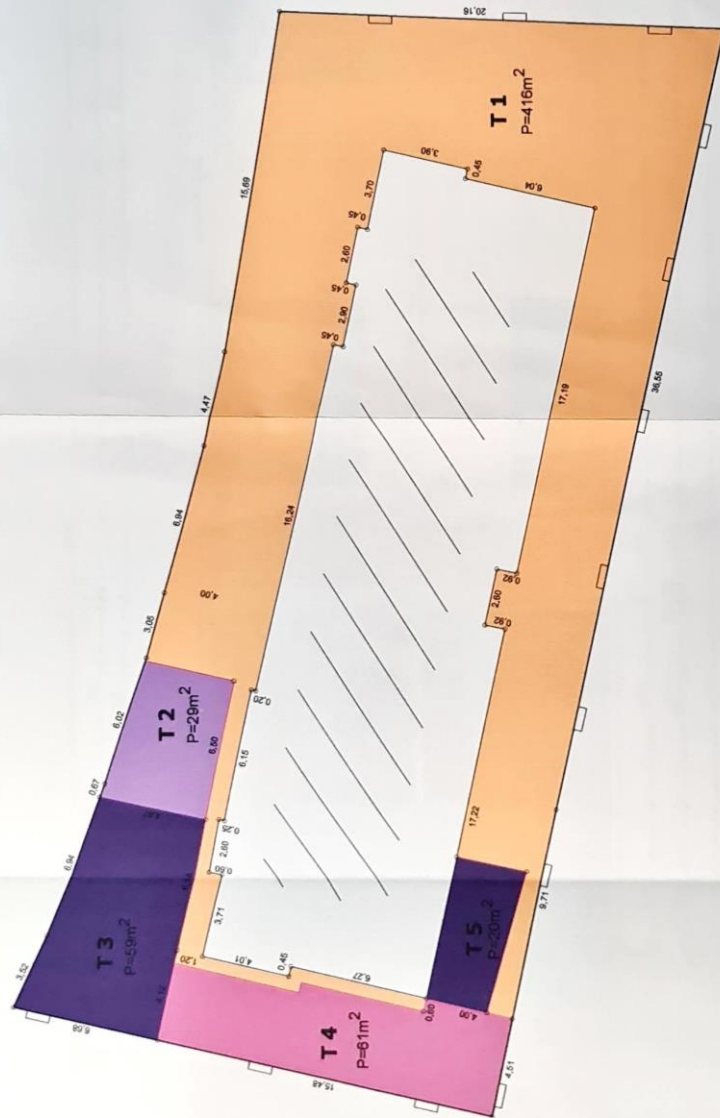
Posebni dio zemljišta **T1** čini okućnicu stambene građevine i pripada svim posebnim dijelovima stambene građevine.

Stalni sudski vještak
graditeljske struke:
Loredana Franković, dipl.ing.grad.



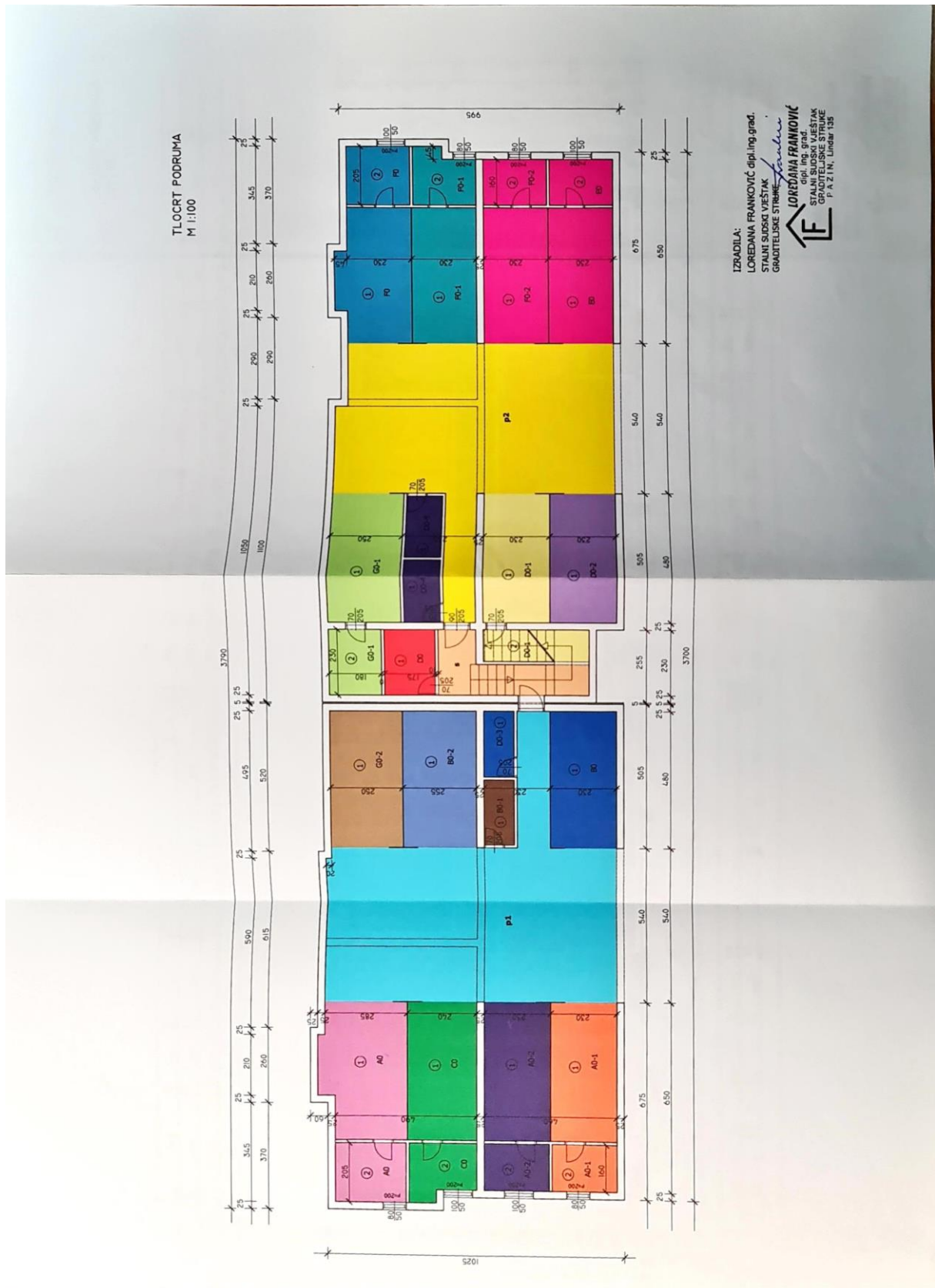
LOREDANA FRANKOVIĆ
dipl. ing. grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
PAZIN, Lindar 135

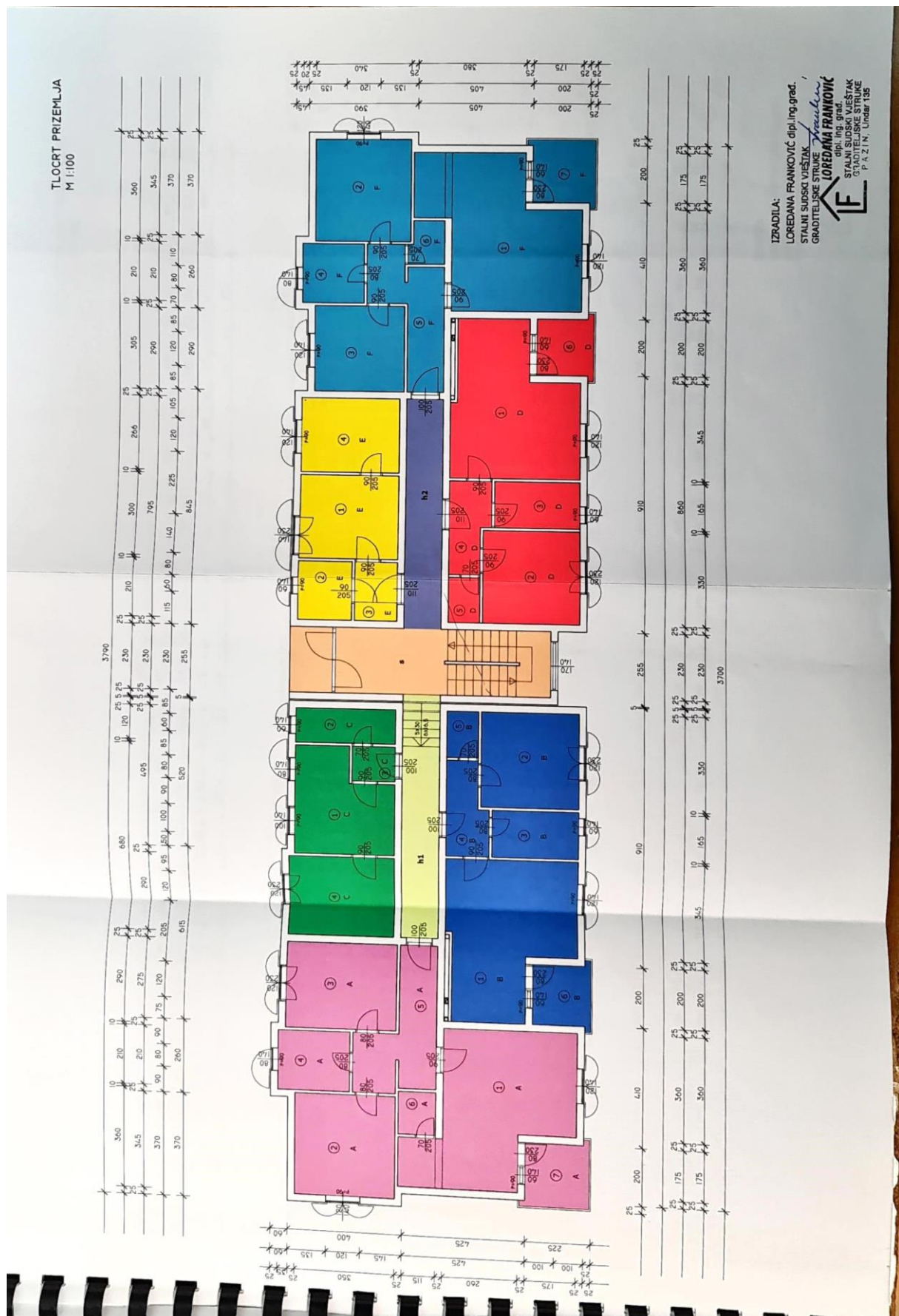
URBANISTIČKA SITUACIJA
M 1:200

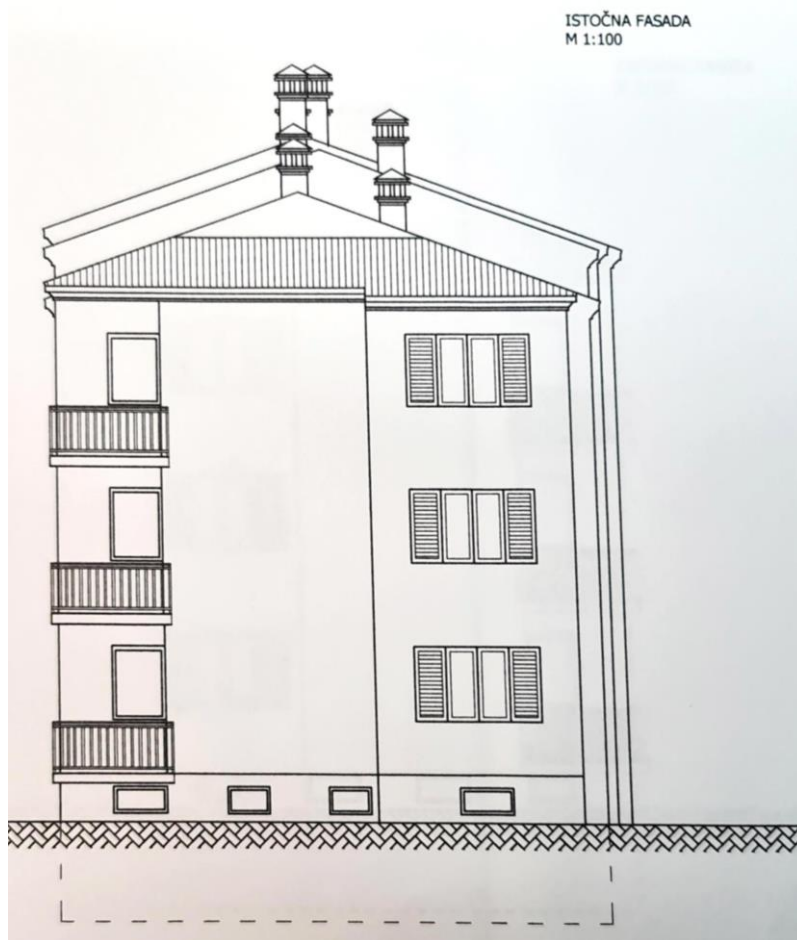


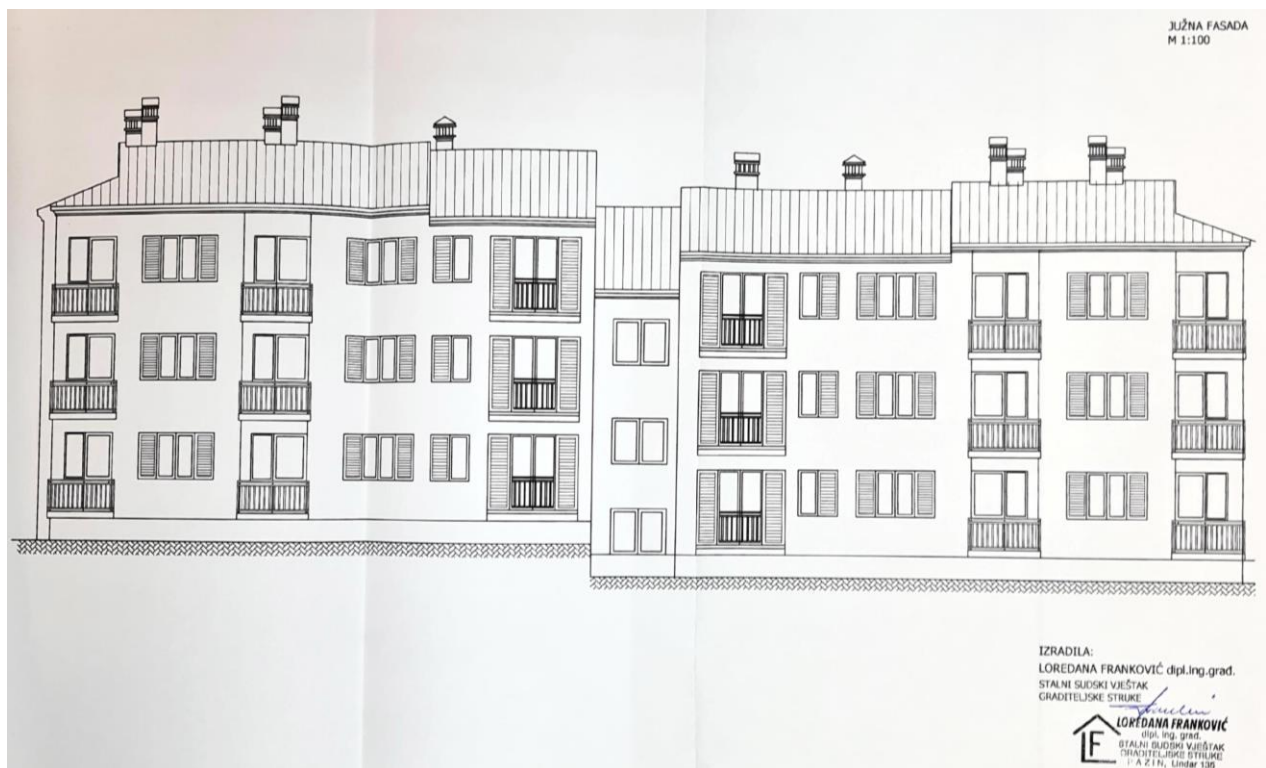
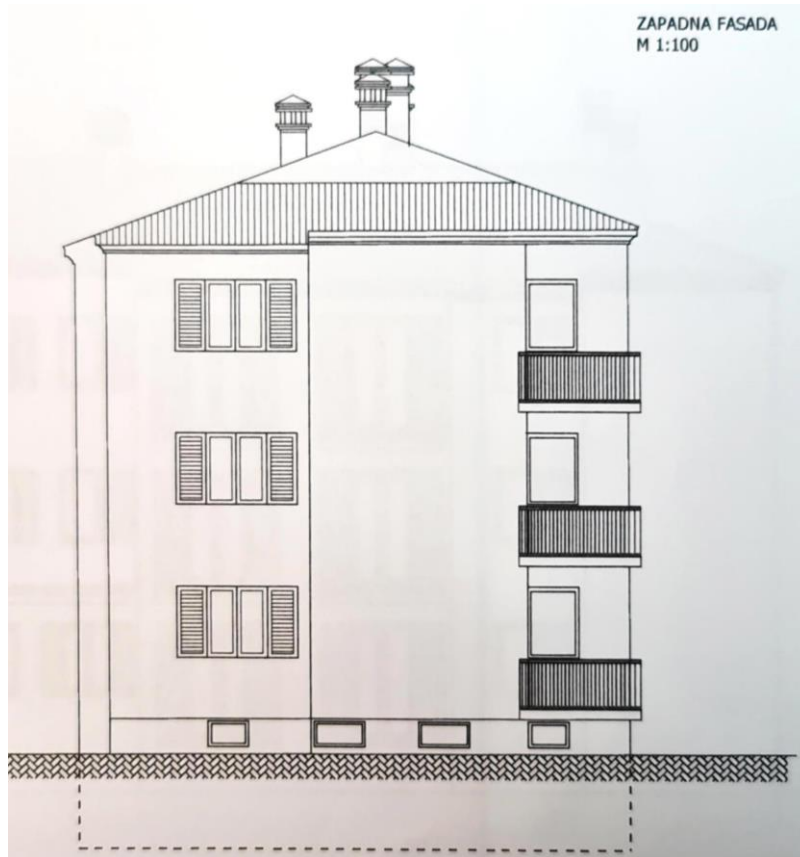
IZRADILA:
LOREDANA FRANKOVIĆ dipl.ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE

LOREDANA FRANKOVIĆ
dipl.ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
P A Z I N, LINDAR 135











REDNI BROJ	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠ. M2	KOE.F. REDUK.	REDUC. POVRŠ. M2	% UČEŠ.	NAPOMENA
						VLASNIK
4.	POSEBNI DIO "D" PRIZEMLJE - STAN					
	1. D.Boravak+kuhinja	21,42	1,00	21,42		
	2. Spavaća soba	11,22	1,00	11,22		
	3. Kupaonica	4,95	1,00	4,95		
	4. Hodnik	4,35	1,00	4,35		
	5. Spremište	1,76	1,00	1,76		
	6. Lođa	4,23	0,75	3,17		
		47,93		46,87	3,77	
5.	POSEBNI DIO "E" PRIZEMLJE - STAN					
	1. D.Boravak+kuhinja	10,50	1,00	10,50		
	2. Kupaonica	3,99	1,00	3,99		
	3. Hodnik	3,15	1,00	3,15		
	4. Spavaća soba	9,31	1,00	9,31		
		26,95		26,95	2,17	
6.	POSEBNI DIO "F" PRIZEMLJE - STAN					
	1. D.Boravak+kuhinja	24,87	1,00	24,87		
	2. Spavaća soba	12,24	1,00	12,24		
	3. Spavaća soba	9,76	1,00	9,76		
	4. Kupaonica	4,62	1,00	4,62		
	5. Hodnik	8,73	1,00	8,73		
	6. Spremište	1,85	1,00	1,85		
	7. Lođa	5,19	0,75	3,89		
		67,26		65,96	5,31	



LOREDANA FRANKOVIĆ
dipl. ing. grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
P A Z I N, Lindar 135
Loredana


LOREDANA FRANKOVIĆ
 dipl. ing. grad.
 STALNI SUDSKI VJEŠTAK
 GRADITELJSKE STRUKE
 P A Z I N, Lindar 135
Vaulen

REDNI BROJ	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠ. M2	KOEf. REDUK.	REDUC. POVRŠ. M2	% UČEŠ.	NAPOMENA
						VLASNIK
17.	POSEBNI DIO "A0" PODRUM – PARKIRALIŠNI PROSTOR i DRVARNICA					
	1. Parkirališni prostor	13,66	0,60	8,20		
	2. Drvarnica	5,02	0,75	3,77		
		18,68		11,97	0,97	
18.	POSEBNI DIO "B0"- PARKIRALIŠNI PROSTOR					
	1. Parkirališni prostor	11,04	0,60	6,62		
		11,04		6,62	0,53	
19.	POSEBNI DIO "C0" PODRUM – PARKIRALIŠNI PROSTOR i DRVARNICA					
	1. Parkirališni prostor	11,52	0,60	6,91		
	2. Drvarnica	4,19	0,75	3,14		
		15,71		10,05	0,81	
20.	POSEBNI DIO "D0" PODRUM - DRVARNICA					
	1. Drvarnica	4,03	0,75	3,02		
		4,03		3,02	0,24	
21.	POSEBNI DIO "E0" PODRUM – PARKIRALIŠNI PROSTOR i DRVARNICA					
	1. Parkirališni prostor	11,04	0,60	6,62		
	2. Drvarnica	3,60	0,75	2,70		
		14,64		9,32	0,75	



LOREDANA FRANKOVIĆ
 dipl. ing. grad.
 STALNI SUDSKI VJEŠTAK
 GRADITELJSKE STRUKE
 P. A. Z. N. Lindar 135

REDNI BROJ	NAZIV PROSTORIJE	POVRŠ. M2	KOEf. REDUK.	REDUC. POVRŠ. M2	% UČEŠ.	NAPOMENA
						VLASNIK
32.	POSEBNI DIO "F0-2" PODRUM – PARKIRALIŠNI PROSTOR i DRVARNICA					
	1. Parkirališni prostor	11,04	0,60	6,62		
	2. Drvarnica	3,6	0,75	2,70		
		14,64		9,32	0,75	
33.	POSEBNI DIO "D0-3" PODRUM - DRVARNICA					
	1. Drvarnica	2,88	0,75	2,16		
		2,88		2,16	0,17	
34.	POSEBNI DIO "D0-4" PODRUM - DRVARNICA					
	1. Drvarnica	2,88	0,75	2,16		
		2,88		2,16	0,17	
35.	POSEBNI DIO "D0-5" PODRUM - DRVARNICA					
	1. Drvarnica	2,88	0,75	2,16		
		2,88		2,16	0,17	



LOREDANA FRANKOVIĆ
dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE
F A Z I N, Lindar 135




LOREDANA FRANKOVIĆ
 dipl. ing. građ.
 STALNI SUDSKI VJEŠTAK
 GRADITELJSKE STRUKE
 P A Z I N, Lindar 135
Loredana Franković



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 14.02.2021. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 8148

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19426/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9079/6	KUĆA, DVORIŠTE I PAŠNJAK			971	
		KUĆA			385	
		DVORIŠTE			500	
		PAŠNJAK			86	
		UKUPNO:			971	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.01.2013. broj Z-162/13	
4.1	Temeljem čl. 116. Zakona i izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i građenju (NN 90/11) zabiljezuje se da je za građevinu sagrađenu na kč. 9079/6 priložena Uporabna dozvola izdana od RH Ureda državne uprave u IŽ, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Rovinj Klasa: UP/-I-361-05/04-1/46 urbroj: 2163-12/05-05-6 od 08. 03. 2005. pohranjena u ovisudnoj zbirci isprava Z-3396/2005	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 464/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
	posebni dio zgrade sl. "D" kojis e sastoji od stana uprizemlju pov. 46,87 m2 tip-a 1073 sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl. h2 i s	
4.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	MURPHY IV FRANCIS RAYMOND, OIB: 20845793392, FLORIDA, PENSACOLA, W. MORENO 1011, SAD	
4.3.3	Zaprimljeno 28.08.2019.g. pod brojem Z-13249/2019	na 3 (4.3.1)
	ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 9 P-285/2019-6 13.08.2019, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu pod br. 9 P-285/2019 , u pravnoj stvari tužitelja Murphy Iv Francis Raymond, OIB: 20845793392, Florida, Pensacola, W. Moreno 1011, Sad i tuženika Dekorativ d.o.o. u stečaju u Pazinu, radi izdvajanja predmeta iz stečajne mase,	
4.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	MURPHY IV FRANCIS RAYMOND, OIB: 20845793392, FLORIDA, PENSACOLA, W. MORENO 1011, SAD	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

15.02.2021. 13:35:36

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 8148

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.4.2	Zaprimljeno 28.08.2019.g. pod brojem Z-13249/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 9 P-285/2019-6 13.08.2019, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu pod br. 9 P-285/2019, u pravnoj stvari tužitelja Murphy Iv Francis Raymond, OIB: 20845793392, Florida, Pensacola, W. Moreno 1011, Sad i tuženika Dekorativ d.o.o. u stečaju u Pazinu, radi izdvajanja predmeta iz stečajne mase,	na 4 (4.4.1)
4.5	Zaprimljeno 21.12.2018.g. pod brojem Z-39426/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, RJEŠENJE STALNA SLUŽBA U ROVINJU - ROVIGNO POSL. BR. P-1915/2018-3 18.12.2018, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, koji se spor vodi kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba Rovinj-Rovigno pod poslovni br.P-1915/2018-3.	na 3 (4.3.1), 4 (4.4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.12.2004. broj Z-3461/2004 Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti na zemljištu od 13.12.2004.g. broj 4/112-3274/04 ovjerenog kod J.B. Dušić pod brojem OV-6210/04 i ugovora od 13.12.2004.g. broj 4/112-3275/04 ovjerenog kod J.B. Dušić pod brojem OV-6209/04 uknjiženo je pravo služnosti radi izgradnje i održavanja niskonaponski kablovi iz TS "Braće Pesel" na teret k.č.9079/6 u narasvi zaštitni koridor trase kabela širine 2 m u korist: HEP D.D. ZAGREB, D.P.ELEKTROISTRA PULA, POGON ROVINJ		
12. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			
12.1	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016 Prvenstveni red upisa: Z-1096/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 19.04.2010. broj Z-1096/10 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju Ovr-256/10 od 19. 04. 2010. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine Dekorativ d.o.o. Pazin radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5,856,00 kn sa zateznim kamatama koje teku na taj iznos počevši od 12. 11. 2009 pa do isplate, u iznosu od 9.846,22 kn sa zateznim kamatama koje teku na taj iznos počevši od 25. 09. 2009. pa do isplate, te u iznosu od 22.342,06 kn sa zateznim kamatama koje teku na taj iznos počevši od 09. 10. 2009. pa do isplate sve za korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA		
12.2	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016 Prvenstveni red upisa: Z-1096/2010 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE Zaprimljeno 19.04.2010. broj Z-1096/10 Zabiljezuje se ovršivost tražbine koja ima takav učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja tu nekretninu kasnije stekne		
13. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 8148

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2713/2010</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 21.10.2010. broj Z-2713/10</p> <p>Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Pazinu od 06.04.2010.g. broj OVR-238/10 zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom i to na udjelu ovršenika Dekorativ Pazin d. o.o. u 1/2 dijela u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Ivančić Marije iz Pazina</p>		
14. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			
14.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2803/2010</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</p> <p>Zaprimljeno 03.11.2010. broj Z-2803/10.</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju pod posl.br.OVR-751/10-7 od 29. listopada 2010.godine, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine Dekorativ d.o.o.Pazin u 1/2dijela, za radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 608.355,66 kn sa zateznim kamatama za razdoblje od 01.travnja do 30.studenog 2009.g., za razdoblje od 01.lipnja 2009. do 28. veljače 2010.g.radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 941,60 kn, sa zateznim kamatama , za razdoblje od 01.veljače 2009. do 28.veljače 2010., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 133.794,85 kn, sa zateznim kamatama, te radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 6.820,00 kn sa zateznim kamatama, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA , POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</p>		
14.2	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2803/2010</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p> <p>Zaprimljeno 03.11.2010. broj Z-2803/10.</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine na navedene nekretnine.</p>		
15. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8148

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-3033/2010</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-3033/10</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Pazinu broj:Ovr-583/10-2 od 17. studenog 2010. god, na nekretnine Dekorativ d.o.o.Pazin, z a b i l j e ž b u j e se ovrha radi naplate ukupno dugovnog iznosa u visini od 25.193,47 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za 5 postotnih poena, a tekućom kako slijedi:</p> <p>-na iznos od 4.521,91 kn od 15.02.2010.god. pa do naplate,</p> <p>-na iznos od 4.306,58 kn od 15.03.2010.god. pa do naplate,</p> <p>-na iznos od 4.952,56 kn od 15.04.2010.god. pa do naplate,</p> <p>-na iznos od 4.737, 23 kn od 15.05.2010.god. pa do naplate,</p> <p>-za iznos od 4.521,90 kn od 15.06.2010.god. pa do naplate,</p> <p>-za iznos od 2.153, 29 kn od 15.07. 2010.god. pa do naplate, kao i troškova ovršnog postupka, u korist ovrhovoditelja:</p> <p>MLEKUŠ VILMA, PAZIN, M. B. RAŠANA 10 A</p>		
16. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			
16.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-333/2011</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 17.02.2011. broj Z-333/11</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Rovinju pod posl. Brojem Ovr- 97/11 od 17. veljače 2011.godine, na nekretnine Dekorativ d.o.o. zabilježuje se ovrha na navedenim nekretninama uvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		
17. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 8148

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2514/2011</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 18.10.2011. broj Z-2514/11.</p> <p>Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši pod posl.br.Ovr-586/11-2 od 17. listopada 2011.g., te Prijedloga za ovrhu od 04.listopada 2011.g., na nekretnine Dekorativ d.o.o. Pazin, u 1/2dijela, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem nekretnina i njihovom predajom kupcu na temelju zaključka o prodaji, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja PALJUH JOSIP iz Tinjanan, Muntrilj 16/A., protiv ovršenika DEKORATIV d.o.o.Pazin, Štranjga 6., koji se vodi pod posl. br.Ovr-586/11.</p>		
18. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			
18.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-820/2012</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 30.03.2012. broj Z-820/12.</p> <p>Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Pazinu pod posl.br.Ovr-22/11-2 od 24.01.2011.g., br.Ovr-663/10-2 od 30.12.2010., i br.Ovr-183/11-2 od 08.04.2011. godine, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja PAJKOVIĆ MIROSLAV iz Svetvinčenat, Pajkovići 5., protiv ovršenika DEKORATIV d.o.o.Pazin, Štranjga 6., koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu pod posl.br.Ovr-22/11.</p>		
19. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			
19.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-820/2012</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 30.03.2012. broj Z-820/12.</p> <p>Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Pazinu pod posl.br.Ovr-22/11-2 od 24.01.2011.g., br.Ovr-663/10-2 od 30.12.2010., i br.Ovr-183/11-2 od 08.04.2011. godine, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja PAJKOVIĆ MIROSLAV iz Svetvinčenat, Pajkovići 5., protiv ovršenika DEKORATIV d.o.o.Pazin, Štranjga 6., koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu pod posl.br.Ovr-663/10.</p>		
20. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 8148

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-820/2012</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 30.03.2012. broj Z-820/12.</p> <p>Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Pazinu pod posl.br.Ovr-22/11-2 od 24.01.2011.g., br.Ovr-663/10-2 od 30.12.2010., i br.Ovr-183/11-2 od 08.04.2011. godine, zabijezuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja PAJKOVIĆ MIROSLAV iz Svetvinčenat, Pajkovići 5., protiv ovršenika DEKORATIV d.o.o.Pazin, Štranjga 6., koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu pod posl.br.Ovr-22/11.</p>		
21. Na suvlasnički dio: 4 (464/10000)			
21.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-30224/2016</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-837/2012</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 02.04.2012. broj Z-837/12</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Pazinu posl.br.Ovr-623/11-2 od 17.11.2011.god., na nekretnine Dekorativ d.o.o.Pazin, z a b i l j e ž u j e se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Mlekuš Vilme iz Pazina, M.B. Rašana 10/a iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.02.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.02.2021. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 6480

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
266/10000	ETEMI BARIJA, PAULETIĆ STANKO, ROVINJ (VLASNIK)	84871702302
774/10000	BRATOVIĆ RUŽICA, DEVESCOVI REMIGIO 6, ROVINJ (VLASNIK)	64601756795
529/10000	IVETIĆ MILAN, PESEL BRAČE BB, ROVINJ (VLASNIK)	38501318179
2105/20000	GRATIS D.O.O., IVETIĆI 76/C, TINJAN (VLASNIK)	49713752334
1226/10000	RADIUS D.O.O.UMAG, TRIBJE BR.14, UMAG (VLASNIK)	
350/10000	LUKMAN MARIO, TOME BAKAČA 21, BJELOVAR (VLASNIK)	95737403642
537/10000	HRVATIN MARTINA, CENTENER 23, ROVINJ (VLASNIK)	
733/10000	POKRAJAC ZORA, NAZOR VLADIMIR 3, ROVINJ (VLASNIK)	93605548083
748/10000	PRENC ANA, LADIĆI 7, LADIĆI (VLASNIK)	12477563854
560/10000	TOPIĆ MAJA, VIDA DOŠENA 40, ZAGREB (VLASNIK)	
485/10000	MALVIĆ ANKICA, A.ŠOLJANA 9, ZAGREB (VLASNIK)	
1557/10000	ŽIVOLIĆ SLAVICA, PUSTA 4, ROVINJ (VLASNIK)	48567695604
375/10000	BELUNJAK ĐUKA, CARERA 49, ROVINJ (VLASNIK)	28911784520
529/10000	SOŠIĆ MIRA, BUBANI 1, KANFANAR (VLASNIK)	
557/20000	DEKORATIV D.O.O., ŠTRANJGA 6, PAZIN (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9079/6	LAMANOVA	971	13		
			KUĆA, LAMANOVA	385			
			DVORIŠTE	500			
			PAŠNJAK	86			
Ukupna površina katastarskih čestica				971			

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

FOTOGRAFIJE k.č. 9079/6 k.o. Rovinj

DRVARNICA „D0“



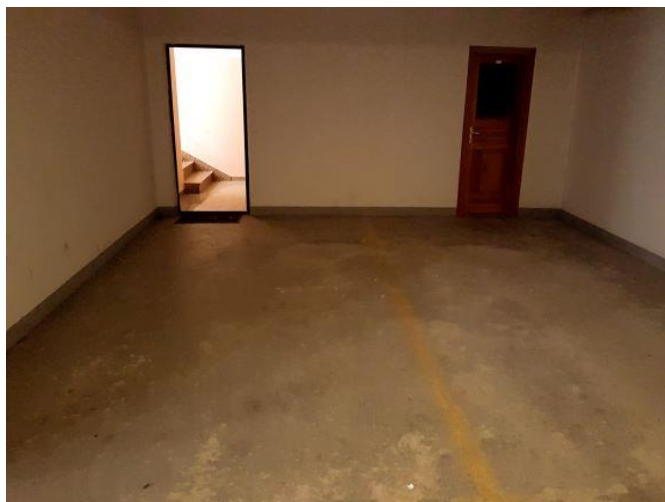
DRVARNICA „D0-3“



DRVARNICA „D0-4“



DRVARNICA „D0-5“



STAN U PRIZEMLJU – promatran izvana



