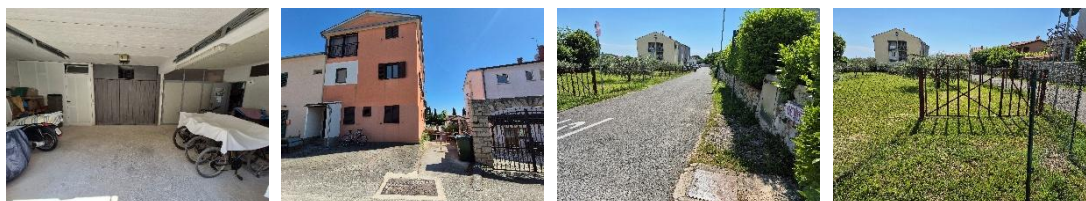


PROCJEMBENI ELABORAT - REVIZIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: **GARAŽE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM**, na k.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj, Braće Pesel 9. ROVINJ
STAZA, na k.č.br. 3290/2 (katastar 3290/2 zgr.), k.o. Rovinj, Braće Pesel b.b. ROVINJ
CESTA, na k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b. ROVINJSKO SELO
CESTA, na k.č.br. 257/5, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b. ROVINJSKO SELO

NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU**, (OIB: 90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA		
k.č.br. 9122/112, Rovinj (4/8 garaže)	83.010 €	1.431 €/m2
k.č.br. 3290/2, Rovinj (2/5 parcele)	2.776 €	178 €/m2
k.č.br. 257/3, Rovinj (1/32 parcele)	1.152 €	95 €/m2
k.č.br. 257/5, Rovinj (2/24 parcele)	1.796 €	95 €/m2
UKUPNO:	88.734 €	

ZA TECTUM EXPERT D.O.O.
Zdenko Rajković, d.i.g.

TECTUM EXPERT
d.o.o. UMAG
OIB 45675751626

IZRADILA:
Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak



SADRŽAJ ELABORATA:

1. SAŽETAK PROCJENE	3
2. OVLAŠTENJE.....	4
2.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene	4
2.2. Status, ovlaštenje i izjava procjenitelja.....	4
2.3. Izjava sudskog vještaka i procjenitelja	4
3. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I LITERATURE	5
PROCJEMBENI ELABORAT K.Č.BR. 1922/112, K.O. ROVINJ	6
PROCJEMBENI ELABORAT K.Č.BR. 3290/2, K.O. ROVINJ	16
PROCJEMBENI ELABORAT K.Č.BR. 257/3 i 257/5, K.O. ROVINJSKO SELO	24
MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK	34
P R I L O Ž I	35

1. SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI		
NARUČITELJ PROCJENE	STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU (OIB: 90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE	
DATUM VREDNOVANJA	13.5.2025. godine	
SVRHA PROCJENE	izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja	
PRETPOSTAVKA	Ponuda na otvorenom tržištu	
IDENTIFIKACIJA		
VRSTA NERETNINE	1. GARAŽE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM 2. STAZA 3.CESTA 4.PUT	
ZEMLJ. KNJIGA - KPU	GARAŽE, k.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj, broj ZK uložka 7583 STAZA, k.č.br. 3290/2, k.o. Rovinj, broj ZK uložka 1214 CESTA, k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo, broj ZK ul. 644 CESTA, k.č.br. 257/5, k.o. Rovinjsko selo, broj ZK ul. 582	
ADRESA	1. Braće Pesel 9. ROVINJ 2.Braće Pesel b.b. ROVINJ; 3. Vičani b.b.; 4. Vičani b.b. obje ROVINJSKO SELO	
VLASNIK	Prema upisu u ZK	
PODACI O NERETNINI		
OPIS	1.GARAŽE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM 2.STAZA 3. CESTA 4.PUT	
KORISNA POVRŠINA	3. Suvlasnički dio: 127/436 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) "G" garaža u podrumu uk.pov.116 m2, od 4 parkirališna mjest a br.1,2,3 i 4.sve TIP 1001 3.10. Suvl. dio etaže: 4/8 1. Suvlasnički dio: 2/5 35 m2 9. Suvlasnički dio: 1/32 390 m2 9. Suvlasnički dio: 2/24 228 m2 Sve IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJSKO SELO bb	
STAROST	Garaže 2002. god. ostalo prije 15.02.1968. god.	
VLASNIŠTVO	Nesporno	
TERETI	Prema upisu u ZK	
LEGALNOST	Garaže-izvedeno prema građevinskoj dozvoli. Izdana uporabna dozvola, čime je stečen legalitet u prostoru. Staza i ceste upisani u ZK	
OPĆE STANJE	Prosječno i u funkciji za sve nekretnine	
PROCJENA		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	88.734 €	
JED. VRIJEDNOST	-	
IZRADILI	JADRANKA PRIBAC, D.I.G. ZDENKO RAJKOVIĆ, D.I.G.	Stalni sudski vještak i procjen. Ovlašteni ing.građ. suradnik

2. OVLAŠTENJE

2.1. Ovlaštenje Naručitelja procjene

Zahtjevom Naručitelja procjene: STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU (OIB: 90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE, upućen sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na k.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj, u naravi GARAZE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM, Braće Pesel 9. ROVINJ, STAZA, na k.č.br. 3290/2 (katastar 3290/2 zgr.), k.o. Rovinj, Braće Pesel b.b. ROVINJ, CESTA, na k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b. ROVINJSKO SELO, CESTA, na k.č.br. 257/5, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b. ROVINJSKO SELO.

2.2. Status, ovlaštenje i izjava procjenitelja

TECTUM EXPERT d.o.o. iz Umaga, Vladimira Nazora 24. (OIB 45675751626) za arhitektonske djelatnosti, građenje, trgovinu i usluge ima odobrenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjenu vrijednost nekretnina.

Direktor, Zdenko Rajković, dipl.ing.građ.iz Umaga, V. Nazora 24. (OIB 64138216479) imao je status stalnog sudskog vještaka građevinske struke od 2004. god. te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Ovlašteni je inženjer za građevinarstvo.

Član je Hrvatskog društva sudskih vještaka (HDSV).

Jadranka Pribac, dipl.ing.građ. iz Umaga, Olge Ban 2. ima status stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja nekretnina neprekidno od 2002. godine te dugogodišnje iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Ovlaštenje za izradu procjena dano joj je Rješenjem o imenovanju za stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina koje je donio Predsjednik Županijskog suda u Puli.

U svojoj dosadašnjoj praksi izrađivao je procjene tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe Općinskog Suda u Vukovaru, Vinkovcima, Bujama i Pazinu, više banaka (PBZ d.d. Zagreb, Reiffeissen d.d.Zagreb, IKB d.d. Umag, Volksbank PJ Osijek, Wuestenrot stambena štedionica d.d.Zagreb i dr.), Grada Novigrad, Grada Umag, Grada Buje, te mnogobrojnih fizičkih i pravnih osoba na području Istre, Slavonije i cijele Hrvatske.

2.3. Izjava sudskog vještaka i procjenitelja

Obzirom na svoje vještačko iskustvo potvrđujemo da je u stanju izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine neovisno, te sukladno važećim propisima i pravilima struke.

Ovime izjavljujemo da nisu u sukobu interesa i potvrđujemo da nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnine.

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/19
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 67/19
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih stanova u 2016.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja str. 6/1
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19 i 128/22
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN, 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Prostorni plan Grada Rovinj
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Rovinj
- Drugi važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, a koji su navedeni u tekstu.

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **GARAŽE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM**, na
k.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj, Braće Pesel 9. ROVINJ

NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU**, (OIB:
90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
k.č.br. 9122/112, Rovinj (4/8 prostora)	83.010 €	1.431 €/m2

IZRADILA:
Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak



Datum vrednovanja: 13.5.2025.
Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

1. ZADATAK

1.1. Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU (OIB: 90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE.

1.2. Predmet procjene

Provjerom putem internetskog portala Općinskog u Puli-ZKO Rovinj, utvrdio sam da je stanje upisa u ZK na dan vrednovanja sljedeće:

A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9122/112	KUĆA, TERASA I DVORIŠTE			450	
		KUĆA			129	
		TERASA			22	
		DVORIŠTE			299	
		UKUPNO:			450	

DRUGI ODJELJAK		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.04.2012. broj Z-995/12	
2.1	Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NNbr. 90/2011) Zabilježuje se da je za upis objekta na k.č. 9122/112 priloženo Uvjerenje za uporabu građevinu od 17. travnja 2012.godine, Grada Rovinja-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata, klasa: 361-05/11-01/89 , Urbrj: 2171-01-05-02-12-5.	

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 127/436 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	posebni dio zgrade označ. sl."G" garaža u podrumu ukupne površ.116 m2 a sastoji se od četiri parkirališna mjesta br.1,2,3 i 4.sve TIP 1001	U RUČ. VOĐ. KNJIZI POD. 494
2.1	predbiježeno je pravo vlasništva na garažu označ. sl."G" kao posebni dio zgrade i to garažu povr.18,00 m2 u korist VERŠIĆ VICE, OIB: 13104027214, ZAGREB, TURININA 10	
3.3	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016	na 3 (1.1)
3.5	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634	na 3 (1.1)
3.7.	Suvlasnički dio etaže: 1/8 TROSKOT ZORAN, OIB: 38626292457, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.8.	Suvlasnički dio etaže: 1/8 ŽARKOVIĆ TROSKOT MILANA, OIB: 02587430016, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.9.	Suvlasnički dio etaže: 2/8 BURIĆ ALFRED, OIB: 29574992760, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.10.	Suvlasnički dio etaže: 4/8 IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41027495634, ULICA ANTE STARČEVIĆA - VIA ANTE STARČEVIĆ 5, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.10.2	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.	na 10 (3.10.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (127/436)			
1.1	<p>aprimljeno 27.10.2009. broj Z-4901/09</p> <p>Temeljem pravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-630/09, od 26. listopada 2009.godine, na nekretnine Ivgradnje d.o.o. uknjižuje se pravo zalogu Radi osiguranja potraživanja u iznosu od :</p> <p>- 350.996,12 KN teku od dana 31. srpnja 2009.godien po stopi od 14 %, a u slučaju promjene sotpe zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodište uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009.godien po sotpi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugosištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 6.396,24 Kn od dana dospelosti svakog pojedinačnog iznosa, čije je dospjeće određeno u tabličnom prikazu, koji je sastavni dio ovog rješenja, po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatenih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sv edo dana isplate,</p> <p>-te prema čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog posptuka na koji teku zakonske zatezne kamate do dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontonoj stopi Hrvatske nardone banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, do isplate za korist</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</p>		
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
2. Na suvlasnički dio: 3 (127/436)			
2.1	<p>Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-1970/10</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-556/10 -12 od 19. srpnja 2010.godine, na nekretnine Ivgradnje d.o.o. zabilježuje se nastavak ovrhe, i to radi činidbe osiguranja i izvedbe parkirnog mjesta, te radi namirenja troškova nastalih poduzetim radnjama, ugradnje brojila-priključak električne energije jačine 4,4, kw od HEP d.o.o., DO Elektoristra Pula, koja je ovrha bila određena rješenjem Općinskog suda u Rovinju br. Ovr- 37/08 od 27. svibnja 2008.godine., ovrhovoditelja Mirjane Radovanac, Orbanić Vladimira, Marije Orbanić, Nenad Križan, Ljiljana Križan, Tatjane Vukadinović i Jelene Vukadinović.</p>		
3. Na suvlasnički dio: 3 (127/436)			
3.1	<p>Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-1971/10</p> <p>Temeljem Rješenja Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-549/2010 -2 od 27. srpnja 2010.godine, na nekretnine Ivgradnja d.o.o.Rovinj, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske Ministarstvo financija Porezna uprava PU Pazin, iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Isto tako, na isti način utvrdio sam stanje upisa u katastru.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

1.3. Svrha procjene nekretnine

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe stečaja.

1.4. Dan vrednovanja / Dan kakvoće

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja i dan kakvoće je 13.5.2025.

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

1.5. Identifikacija nekretnine

Nekretnina, predmet procjemenog elaborata, su GARAŽE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM, na k.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj, Braće Pesel 9. ROVINJ. Nalaze se u sklopu slobodnostojeće stambene zgrade, etažnosti Po+P+2+Pot, u etaži podruma, kojoj se prilazi silaznom rampom. Lokacija zgrade je atraktivna, u širem centru Rovinja, u mirnoj stambenoj zoni. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom. Prilaz objektu je sa sjevera, s asfaltne prometnice.

Predmetne garaže u podrumu zgrade, etažnog vlasništva E-3, po planu posebnih dijelova oznake G imaju ukupnu površinu 116, m², a sastoje se od 4 parkirališna mjesta i zajedničkog manipulacijskog dijela.

Navedene garaže su u naravi podrumski spremišta, jer svojom nedostatnom veličinom i gabaritima ne omogućuju smještaj automobila u predmetni prostor.

Predmet procjemenog elaborata čine 4/8 suvlasničkog dijela E-3, u suvlasničkom dijelu IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU.

Prostor je prosječno uređen i u funkcionalnom stanju.

Sve navedeno vidljivo je na izvodu iz pregledne digit. orto foto karte DOF5 DGU.



1.6. Podaci o vlasništvu na nekretnini

Prema ZK, 3. Suvlasnički dio: 127/436 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), posebni dio zgrade označ. sl."G" garaža u podrumu ukupne površ. 116 m², a sastoji se od 4 parkirališna mjesta br. 1, 2, 3 i 4. sve TIP 1001

3.10. Suvlasnički dio etaže: **4/8 IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU**, OIB: 41027495634, ULICA ANTE STARČEVIĆA 5, ROVINJ

2. REZULTATI OČEVIDA

2.1. Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled i fotografiranje dana 13.5.2025. godine.

Moguće osobine prostora i moguća skrivena oštećenja koja se pri običnom pregledu nisu mogla opaziti (a na koja nisam bio posebno upozoren) nisu uzete u obzir pri procjeni, te za iste ne preuzimam odgovornost.

2.2. Karakteristične fotografije nekretnine



POGLED SA SJEVEROZAPADA



SILAZNA RAMPA



POGLED SA ZAPADA NA ULAZNI DIO GARAŽA



PREDMETNI PROSTOR

2.3. Obilježja stanja nekretnine

2.3.1. Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Nekretnina, predmet procjembenog elaborata su GARAŽE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM, na k.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj, Braće Pesel 9. ROVINJ. Nalaze se u sklopu slobodnostojeće stambene zgrade, etažnosti Po+P+2+Pot, u etaži podruma, kojoj se prilazi silaznom rampom. Lokacija zgrade je atraktivna, u širem centru Rovinja, u mirnoj stambenoj zoni. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom. Prilaz objektu je sa sjevera, s asfaltne prometnice.

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

Predmetne garaže u podrumu zgrade, etažnog vlasništva E-3, po planu posebnih dijelova oznake G imaju ukupnu površinu 116, m², a sastoje se od 4 parkirališna mjesta i zajedničkog manipulacijskog dijela.

Navedene garaže su u naravi podrumski spremišta, jer svojom nedostatnom veličinom i gabaritima ne omogućuju smještaj automobila u predmetni prostor.

Predmet procjemenog elaborata čine 4/8 suvlasničkog dijela E-3, u suvlasničkom dijelu IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU.

Prostor je prosječno uređen i u funkcionalnom stanju.

2.3.2. Funkcionalnost i konstrukcija zgrade

Predmetne garaže izvedene su klasičnim građevinskim materijalima; temelji i konstrukcija-skelet su AB, opečne ispune, s frontama od panel ploča ili PVC-a. Međukatna-stropna konstrukcija je puna AB. ploča. Prilazna rampa je betonske podloge, s linijskom odvodnjom oborinskih voda, te pumpama za odvod istih.

2.3.3. Unutarnja i vanjska obrada površina

Podovi u garažama su cementna glazura. Zidovi su žbukani, dijelom bojani. Vrata su od panel ploča ili limena.

2.3.4. Instalacije

Izvedeni su priključci struje, spojeni na javne sustave infrastrukture.

2.3.5. Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen temeljem podataka iz raspoložive dokumentacije. Vršena je kontrola izmjerom na licu mjesta. Za izračun korisne površine korištene su važeće norme HRN ISO 9836:2011, a za obračun korisne vrijednosti i netto korisne površine koeficijenti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). BGP (bruto građ. površina) izračunata je prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13), a obujam zgrade prema Prav. o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna kom. doprinosa (NN 15/19).

Zatečeno stanje na očevidu ne odgovara etažnom elaboratu (2004. god.), niti snimku izvedenog stanja (2013. god.). Nije bio moguć pristup predmetnim pojedinačnim prostorima (osim Troskot).

Temeljem navedenog, vještak će procijeniti vrijednost ukupnog garažnog prostora, te izraziti vrijednost predmetnog dijela. Ukupan prostor je veličine 116 m², za 4 parkirališna mjesta i zajednički dio.

Na navedenom prostoru suvlasnički dijelovi su:

3.7. Suvlasnički dio etaže: 1/8 TROSKOT ZORAN, OIB: 38626292457,
ULICA BRAĆE PESEL 9, ROVINJ

3.8. Suvlasnički dio etaže: 1/8 ŽARKOVIĆ TROSKOT MILANA, OIB: 02587430016, ULICA BRAĆE PESEL 9, ROVINJ

3.9. Suvlasnički dio etaže: 2/8 BURIĆ ALFRED, OIB: 29574992760, ULICA BRAĆE PESEL 9, ROVINJ

3.10. Suvlasnički dio etaže: 4/8 IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41027495634, ULICA ANTE STARČEVIĆA 5, ROVINJ

(2.1 predbilježeno je pravo vlasništva na garažu označ. sl."G" kao posebni dio zgrade i to garažu povr.18,00 m² u korist VERŠIĆ VICE, OIB: 13104027214, ZAGREB, TURININA 10).

3. KAKVOĆA NEKRETNINE

3.1. Značajna obilježja nekretnine

Ako analiziramo nekretnine po kriteriju financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine, možemo reći da su dobri, te da za ove nekretnine rezultiraju prosječnom vrijednošću. U nastavku se pregledno daju obilježja koja bitno utječu na tržišnu vrijednost nekretnine:

POZITIVNA OBILJEŽJA

LOKACIJA/OKRUŽENJE:	dobra
MIKROLOKACIJA:	dobra
DOSTUPNOST:	dobra
VELIČINA PROSTORA:	dobra u odnosu na namjenu
KVALITETA GRADNJE:	dobra
OPREMLJENOST:	dobra
FUNKCIONALNOST:	dobra
BUKA I ZAGAĐENJE:	nema ni jednog ni drugog, mirno okruženje
ODNOS BRUTTO/NETTO:	povoljan
VANJSKI IZGLED:	dobar
POSEBNI TERETI:	nema
ZAKONITOST:	uredna
ISKORISTIVOST:	dobra
IZNAJMLJIVANJE:	moгуćnost cjelogodišnjeg korištenja
OPĆI DOJAM:	dobar

NEGATIVNA OBILJEŽJA

NEDOSTACI:	dijelom u zapuštenom stanju
------------	-----------------------------

3.2. Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema podacima iz ZK.

3.3. Legalnost nekretnine

Garaže su izvedene prema građevinskoj dozvoli. Izdana je i uporabna dozvola, čime je stečen legalitet u prostoru.

4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

Prosječne cijene na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina su u porastu zadnjih godina.

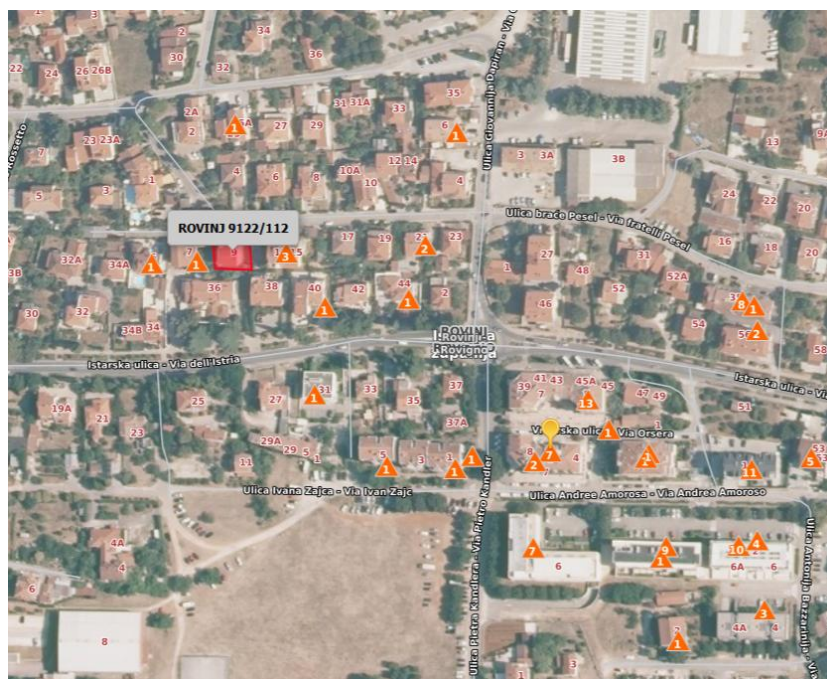
Predmetna nekretnina je na dobroj lokaciji te je time poželjna u ponudi.

5. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

5.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljeno je sljedeće:

- pregledan je neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzet u obzir osnovni podaci o lokaciji, te izvršen uvid u važeći Prostorni plan
- provjereni podaci iz ZK i katastra (putem internetskih portala), prikupljeni raspoloživi podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici.



5.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene

Za procjenu tržišne vrijednosti, prikladna bi bila **poredbena metoda procjene**, uslijed dovoljnog broja usporednih podataka na portalu eNekretnine.

Pregledom navedenih dokumenata, izvršenim očevidom I pregledom podataka iz izvora eNekretnine, stvoreni su preduvjeti za izračun po navedenoj metodi.

Nakon uobičajenog izračuna, vještak će primijeniti korekcijske koeficijente kojima će se dobiti realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Procjena će biti izvršena na način da će se iz baze eNekretnine uzeti podaci za stanove, a korekcija istih na razinu garaža će se izvršiti umanjeanjem od 50 % (sukladno usporedbi cijene koštanja izvedbe stana u odnosu na garaže).

6.2. Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Podaci korišteni s portala eNekretnine o transakcijama na području Rovinja i dijela naselja u neposrednoj blizini su dostatni.

Podaci o prodaji nekretnina stariji od 4 godine nisu uzeti u obzir.

K.O.	K.Č.BR.	ID ZKC	POVRŠINA m ²	KUPOPR.CIJENA kn	JED.CIJ. kn/m ²	DAN SKLAP.UGOV.
Rovinj	3290/1	2233887	27,50	866.467,50	31.507,91	03.07.2024.
Rovinj	9122/8	2014371	50,60	1.488.063,75	29.408,37	14.12.2023.
Rovinj	*4126	2233889	37,00	947.840,10	25.617,30	08.07.2024.
Rovinj	8556/105	2040922	39,86	941.812,50	23.628,01	15.12.2023.

6.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja i predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema čl.3.st.1.podst.15. i čl.6.st.4.Podst.1.Uredbe i čl.6.i 7. Prav.o metodama procj. nekretnina.

Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema HNB (izvor:www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

INTERTEMPORALNO					
k.č.br.	3290/1	9122/8	*4126	8556/105	
k.o.	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj	
Naselje	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj	
€	115.000,00	197.500,00	125.800,00	125.000,00	
kn	866467,50	1.488.063,75	947.840,10	941.812,50	
m ²	27,50	50,60	37,00	39,86	
kn/m ²	31.507,91	29.408,37	25.617,30	23.628,01	
tečaj	7.534500	7.534500	7.534500	7.534500	
€/m ²	4.181,82	3.903,16	3.400,00	3.135,98	
datum ugovora	03.07.2024.	14.12.2023.	08.07.2024.	15.12.2023.	
indeks HNB-a	195,35	179,04	195,35	179,04	
dan vrednovanja	13.05.2025.	13.05.2025.	13.05.2025.	13.05.2025.	
indeks HNB-a	195,50	195,50	195,50	195,50	
faktor intrtemp.izj.	1,001	1,092	1,001	1,092	
nova cijena kn/m ²	31.532,10	32.112,03	25.636,97	25.800,25	
nova cijena €/m ²	4.185,03	4.262,00	3.402,61	3.424,28	
Medijan/Sr.cijena (kn/m ²)	28.770,34				
€/m ²	3.818,48				

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

6.4. Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema čl.3. stavak 1. podstavka 8. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 2. Uredbe i čl. 8,9,10,11,14,19,20 i 22. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

INTERKVALITATIVNO	3290/1	9122/8	*4126	8556/105
interkvalitativne korekcije :				
veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
infrastruktura	10,00%	10,00%	-20,00%	-20,00%
veličina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ostalo (opće stanje)	15,00%	15,00%	-25,00%	-25,00%
ukupna korekcija	25,00%	25,00%	-45,00%	-45,00%
korigirana cijena kn/m2	39.415,13	40.140,03	14.100,33	14.190,14
korigirana cijena €/m2	5.231,29	5.327,50	1.871,44	1.883,35
prosj.cijena (zgrada) kn/m2	26.961,41			
prosj.cijena (zgrada) €/m2	3.578,39			

6.5. Izračun vrijednosti nekretnine – poredbena metoda

Na temelju provedenog postupka poredbenom metodom, proizlazi da je prosječna tržišna vrijednost nekretnine **3.578 €/m2**.

Cijeneći aktualne prilike na tržištu nekretnina na području lokacije predmetne nekretnine, u Rovinju i dijelova naselja u neposrednoj blizini, te detaljnih okolnosti na istoj (a posebice stanja u kojem se nalazi objekt), **navedena cijena se može prihvatiti.**

Prethodno je navedeno da je NKP cijelog prostora garaže 116 m2

Korekcijski koeficijent za garaže - 50 %

Korekcijski koeficijent stanja garaže - 20 %

Prema tome, ukupna vrijednost nekretnine je:

$$3.578 \text{ €/m}^2 * 116 \text{ m}^2 * 0,50 * 0,80 = 166.019 \text{ €}$$

Cijena predmetnog dijela od 4/8 ukupnog prostora od 116 m2 je:

$$166.019 \text{ €} * 4 / 8 = 83.010 \text{ €}$$

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **STAZA**, na k.č.br. 3290/2 (katastar 3290/2 zgr.), k.o. Rovinj, Braće Pesel b.b. ROVINJ

NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU**, (OIB: 90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
k.č.br. 3290/2, Rovinj (2/5 parcele)	2.776 €	178 €/m2

IZRADILA:
Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak



Datum vrednovanja: 13.5.2025.
Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

1. ZADATAK

1.1. Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU (OIB: 90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE.

1.2. Predmet procjene

Provjerom putem internetskog portala Općinskog u Puli-ZKO Rovinj, utvrdio sam da je stanje upisa u ZK na dan vrednovanja sljedeće:

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3290/2	NEPLODNO-STAZA			35	
		UKUPNO:			35	

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/5 IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB		
1.2	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.	na 1 (1.1)

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (2/5)			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2009. broj Z-4901/09 Temeljem pravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-630/09, od 26. listopada 2009.godine, na nekretnine Ivgradnje d.o.o. uknjižuje se pravo zaloge Radi osiguranja potraživanja u iznosu od : - 350.996,12 KN teku od dana 31. srpnja 2009.godien po stopi od 14 % , a u slučaju promjene sotpe zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodište uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, - 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009.godien po sotpi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugosištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, - 6.396,24 Kn od dana dospelosti svakog pojedinačnog iznosa , čije je dospjeće određeno u tabličnom prikazu, koji je sastavni dio ovog rješenja, po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatenih kamata , prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena , sv edo dana isplate, -te prema čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog posptuka na koji teku zakonske zatezne kamate do dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske nardone banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, do isplate za korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA , POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN 1.2 zabilježuje se ovršivost tražbine		

Isto tako, na isti način utvrdio sam stanje upisa u katastru.

Procjenitelj nije odgovoran za ispravnost navedenih preuzetih podataka.

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

1.3. Svrha procjene nekretnine

Neposredna svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe stečaja.

1.4. Dan vrednovanja / Dan kakvoće

Dan izrade procjene, odnosno dan vrednovanja i dan kakvoće je 13.5.2025.

1.5. Identifikacija nekretnine

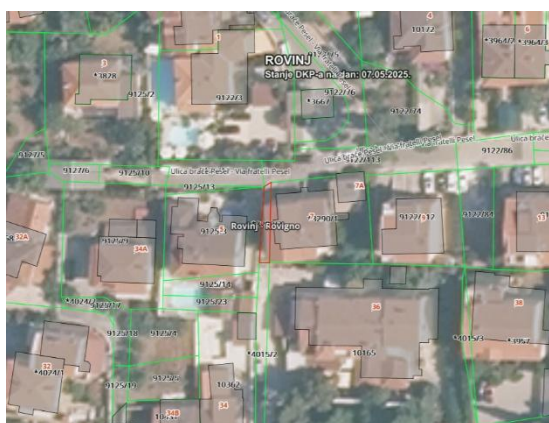
Nekretnina, predmet procjemenog elaborata, je STAZA na k.č.br. 3290/2 (katastar 3290/2 zgr.), k.o. Rovinj, Braće Pesel b.b. ROVINJ. Nalazi se na atraktivnoj lokaciji, u širem centru Rovinja, u mirnoj stambenoj zoni. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom. Prilaz istoj je s 2 strane, iz ulice Braće Pesel i Istarske ulice.

Predmetna staza je pješačka, širine cca 2 m, dužine cca 18 m (zapadna međa na k.č.br. 3290/1, k.o. Rovinj). Izvedena je s asfaltnim zastorom, dužih stranica u smjeru sjever-jug. Na ulazu i izlazu sa staze postavljeni su metalni „jahači“, koji onemogućuju prolaz osobnim vozilima. Položena je na blagoj kosini (pad od sjevera prema jugu). Ograđena je s obje strane.

Predmet procjemenog elaborata čine 2/5 suvlasničkog dijela IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU.

Staza je prosječno uređena i u funkcionalnom stanju.

Sve navedeno vidljivo je na izvodu iz pregledne digit. orto foto karte DOF5 DGU.



1.6. Podaci o vlasništvu na nekretnini

Prema ZK, 1. Suvlasnički dio: **2/5 IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB**

2. REZULTATI OČEVIDA

2.1. Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled i fotografiranje dana 13.5.2025. godine. Moguće osobine prostora i moguća skrivena oštećenja koja se pri običnom pregledu nisu mogla opaziti (a na koja nisam bio posebno upozoren) nisu uzete u obzir pri procjeni, te za iste ne preuzimam odgovornost.

2.2. Karakteristične fotografije nekretnine



POGLED SA SJEVERA



POGLED S JUGA

2.3. Obilježja stanja nekretnine

2.3.1. Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Nekretnina, predmet procjemenog elaborata je STAZA na k.č.br. 3290/2 (katastar 3290/2 zgr.), k.o. Rovinj, Braće Pesel b.b. ROVINJ. Nalazi se na atraktivnoj lokaciji, u širem centru Rovinja, u mirnoj stambenoj zoni. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom. Prilaz istoj je s 2 strane, iz ulice Braće Pesel i Istarske ulice.

Predmetna staza je pješačka, širine cca 2 m, dužine cca 18 m (u dužini zapadne međe na k.č.br. 3290/1, k.o. Rovinj). Izvedena je s asfaltnim zastorom, dužih stranica u smjeru sjever-jug. Na ulazu i izlazu sa staze postavljeni su metalni „jahači“, koji onemogućuju prolaz osobnim vozilima. Položena je na blagoj kosini (pad od sjevera prema jugu). Ograđena je s obje strane. Staza je prosječno uređena i u funkcionalnom stanju.

Predmet elaborata je 2/5 suvlasničkog dijela IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU.

2.3.2. Funkcionalnost i konstrukcija nekretnine

Predmetna staza izvedena je klasičnim građevinskim materijalima; podloga od kamenog nabačaja, s asfaltnim pokrovom.

2.3.3. Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen temeljem podataka iz raspoložive dokumentacije. Vršena je kontrola izmjerom na licu mjesta. Za izračun korisne površine korištene su važeće norme HRN ISO 9836:2011, a za obračun korisne vrijednosti i netto korisne površine koeficijenti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). BGP (bruto građ. površina) izračunata je prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13), a obujam zgrade prema Prav. o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna kom. doprinosa (NN 15/19).

Zatečeno stanje na očevidu odgovara upisu u ZK i katastar.

Površina staze je 35 m².

3. KAKVOĆA NEKRETNINE

3.1. Značajna obilježja nekretnine

Ako analiziramo nekretnine po kriteriju financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine, možemo reći da su dobri, te da za ove nekretnine rezultiraju prosječnom vrijednošću. U nastavku se pregledno daju obilježja koja bitno utječu na tržišnu vrijednost nekretnine:

POZITIVNA OBILJEŽJA

LOKACIJA/OKRUŽENJE:	dobra
MIKROLOKACIJA:	dobra
DOSTUPNOST:	dobra
VELIČINA PROSTORA:	dobra u odnosu na namjenu
KVALITETA GRADNJE:	dobra
OPREMLJENOST:	dobra
FUNKCIONALNOST:	dobra
BUKA I ZAGAĐENJE:	nema ni jednog ni drugog, mirno okruženje
ODNOS BRUTTO/NETTO:	povoljan
VANJSKI IZGLED:	dobar
POSEBNI TERETI:	nema
ZAKONITOST:	uredna
ISKORISTIVOST:	dobra
IZNAJMLJIVANJE:	moгуćnost cjelogodišnjeg korištenja
OPĆI DOJAM:	dobar

NEGATIVNA OBILJEŽJA

NEDOSTACI:	nema bitnih
------------	-------------

3.2. Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema podacima iz ZK.

3.3. Legalnost nekretnine

Staza je izvedena prije 15.02.1968. god. čime je stekla legalitet u prostoru.

4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

Prosječne cijene na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina su u porastu zadnjih godina.

Predmetna nekretnina je na dobroj lokaciji te je time poželjna u ponudi.

5. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

5.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljeno je sljedeće:

- pregledan je neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzet u obzir osnovni podaci o lokaciji, te izvršen uvid u važeći Prostorni plan
- provjereni podaci iz ZK i katastra (putem internetskih portala), prikupljeni raspoloživi podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici.



5.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene

Za procjenu tržišne vrijednosti, prikladna bi bila **poredbena metoda procjene**, uslijed dovoljnog broja usporednih podataka na portalu eNekretnine.

Pregledom navedenih dokumenata, izvršenim očevidom i pregledom podataka iz izvora eNekretnine, stvoreni su preduvjeti za izračun po navedenoj metodi.

Nakon uobičajenog izračuna, vještak će primijeniti korekcijske koeficijente kojima će se dobiti realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Procjena će biti izvršena na način da će se iz baze eNekretnine uzeti podaci za građevinsko zemljište, a korekcija istih na razinu garaža će se izvršiti umanje njem (sukladno usporedbi cijene koštanja građevinskog zemljišta u odnosu na stazu).

6.2. Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Podaci korišteni s portala eNekretnine o transakcijama na području Rovinja i dijela naselja u neposrednoj blizini su dostatni. Podaci o prodaji nekretnina stariji od 5 godina nisu uzeti u obzir.

K.O.	K.Č.BR.	ID ZKC	POVRŠINA m2	KUPOPR.CIJENA kn	JED.CIJ. kn/m2	DAN SKLAP.UGOV.
Rovinj	9125/5	1689367	427,00	743.000,00	1.740,05	11.03.2022.
Rovinj	10213/1	1730745	153,00	181.000,00	1.183,01	11.08.2022.
Rovinj	8581/8	1549737	226,00	333.610,00	1.476,15	11.11.2021.
Rovinj	9079/10	1397588	555,00	1.167.847,50	2.104,23	05.02.2021.

6.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja i predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema čl.3.st.1.podst.15. i čl.6.st.4.Podst.1.Uredbe i čl.6.i 7. Prav.o metodama procj. nekretnina. Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema HNB (izvor:www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

INTERTEMPORALNO					
k.č.br.	9125/5	10213/1	8581/8	9079/10	
k.o.	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj	
Naselje	Rovinj	Rovinj	Rovinj	Rovinj	
€	98.279,01	24.101,81	44.395,03	155.000,00	
kn	743.000,00	181.000,00	333.610,00	1.167.847,50	
m2	427,00	153,00	226,00	555,00	
kn/m2	1.740,05	1.183,01	1.476,15	2.104,23	
tečaj	7,534500	7,534500	7,534500	7,534500	
€/m2	230,94	157,01	195,92	279,28	
datum ugovora	11.03.2022.	11.08.2022.	11.11.2021.	05.02.2021.	
indeks HNB-a	151,52	155,80	142,51	132,80	
dan vrednovanja	13.05.2025.	13.05.2025.	13.05.2025.	13.05.2025.	
indeks HNB-a	195,50	195,50	195,50	195,50	
faktor intrtemp.izj.	1,290	1,255	1,372	1,472	
nova cijena kn/m2	2.245,11	1.484,45	2.025,03	3.097,72	
nova cijena €/m2	297,98	197,02	268,77	411,14	
Medijan/Sr.cijena (kn/m2)	2.213,08				
€/m2	293,73				

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

6.4. Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema čl.3. stavak 1. podstavka 8. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 2. Uredbe i čl. 8,9,10,11,14,19,20 i 22. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

INTERKVALITATIVNO	9125/5	10213/1	8581/8	9079/10
interkvalitativne korekcije :				
veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
infrastruktura	0,00%	25,00%	10,00%	-20,00%
veličina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ostalo (opće stanje)	10,00%	35,00%	20,00%	-25,00%
ukupna korekcija	10,00%	60,00%	30,00%	-45,00%
korigirana cijena kn/m2	2.469,62	2.375,12	2.632,54	1.703,74
korigirana cijena €/m2	327,78	315,23	349,40	226,13
prosj.cijena (zgrada) kn/m2	2.295,26			
prosj.cijena (zgrada) €/m2	304,63			

6.5. Izračun vrijednosti nekretnine – poredbena metoda

Na temelju provedenog postupka poredbenom metodom, proizlazi da je prosječna tržišna vrijednost nekretnine **305 €/m2**.

Cijeneći aktualne prilike na tržištu nekretnina na području lokacije predmetne nekretnine, u Rovinju i dijelova naselja u neposrednoj blizini, te detaljnih okolnosti na istoj (a posebice stanja u kojem se nalazi objekt), **navedena cijena se može prihvatiti.**

Prethodno je navedeno da je površina parcele - staze 35 m2

Korekcijski koeficijent za stazu - 35 %

Prema tome, ukupna vrijednost nekretnine je:

$$305 \text{ €/m2} * 35 \text{ m2} * 0,65 = \mathbf{6.939 \text{ €}}$$

Cijena predmetnog dijela od 2/5 ukupne površine od 35 m2 je:

$$6.939 * 2 / 5 = \mathbf{2.776 \text{ € / m2}}$$

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **CESTA**, na k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b.
ROVINJSKO SELO

CESTA, na k.č.br. 257/5, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b.
ROVINJSKO SELO

NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU**, (OIB:
90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE

SVRHA PROCJENE: **izračun tržišne vrijednosti za potrebe stečaja**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA		
k.č.br. 257/3, Rovinj (1/32 parcele)	1.152 €	95 €/m ²
k.č.br. 257/5, Rovinj (2/24 parcele)	1.796 €	95 €/m ²

IZRADILA:

Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak



Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

1. ZADATAK

1.1. Naručitelj procjene

Naručitelj procjene je STEČAJNA MASA IZA IVGRADNJA U STEČAJU (OIB: 90013586252), Šušnjevac 3. ČAVLE.

1.2. Predmet procjene

Provjerom putem internetskog portala Općinskog u Puli-ZKO Rovinj, utvrdio sam da je stanje upisa u ZK na dan vrednovanja sljedeće:

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	257/3	ORANICA			390	
		UKUPNO:			390	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Suvlasnički dio: 1/32 IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB		
9.1	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016	na 9 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634	na 9 (1.1)
9.3	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.	na 9 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 7.studenog 2003 Br.Z-2703/03 Temeljem ugovora o ustupu prava vlasništva dijela nekretnine i ustanovljenja služnosti od 30.10.2003 g., uknjiženo je pravo služnosti prolaza i provoza u korist svakidašnjeg vlasnika k.č.257/22 upisane u z.k.ul.1045 k.i.iste, a na teret suvlasničkog dijela Topličanec Petra na k.č.257/3		
1. Na suvlasnički dio: 9 (1/32)			
1.1	aprimljeno 27.10.2009. broj Z-4901/09 Temeljem pravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-630/09, od 26. listopada 2009.godine, na nekretnine Ivgradnje d.o.o. uknjižuje se pravo zalogu Radi osiguranja potraživanja u iznosu od : - 350.996,12 KN teku od dana 31. srpnja 2009.godien po stopi od 14 %, a u slučaju promjene sotpe zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodište uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, - 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009.godien po sotpi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugosištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, - 6.396,24 Kn od dana dospijelosti svakog pojedinačnog iznosa, čije je dospjeće određeno u tabličnom prikazu, koji je sastavni dio ovog rješenja, po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatenih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sv edo dana isplate, -te prema čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog posptuka na koji teku zakonske zatezne kamate do dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske nardone banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, do isplate za korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN		
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
5.			

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

5.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3205/2017	
<p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 257/3, RJEŠENJE, SLUŽBE ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA ROVINJ KLASA: UP/I-943-04/15-01/12, URBROJ: 2163-06-02/1-16-6 07.12.2016, PREGLED NALOGA PO STATUSIMA 01.02.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDRE MICELLI U NOVIGRADU, OU-22/17 26.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-29/17 27.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-20/17 27.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-21/17 26.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-24/17 27.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-23/17 26.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-25/17 27.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-26/17 27.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-27/17 27.01.2017, ZAPISNIK O DEPOZITU/POLOGU SASTAVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALEKSANDE MICELLI U NOVIGRADU OU-28/17 27.01.2017, radi gradnje sustava odvodnje sanitarnih otpadnih voda naselja Rovinjsko Selo u površini zahvata od 250 m², u dužini od cca.100 m i širini od po 1,5 m sa sjeverne strane i po 1 m sa južne strane osi kanala, za korist:</p> <p>ODVODNJA ROVINJ-ROVIGNO, OIB: 47873119402, TRG NA LOKVI - PIAZZALE DEL LACO 3A, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)</p>		
6.		
6.2	Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1681/2020	na 6.1
<p>Prvenstveni red upisa: Z-34621/2017</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, RJEŠENJE URED DRAŽVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE ISPOSTAVA ROVINJ KLASA: UP/I-943-04/17-01/21 UR.BROJ:2163-03-12-02/11-19-17 UZ DEVET PRIMJERAKA UPLATNICA 11.04.2019, radi izgradnje vodovodne mreže Rovinjsko Selo, na k.č.257/3, u korist:</p> <p>ISTARSKI VODOVOD D. O. O., ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE, OIB: 13269963589, SV. IVAN 8, 52420 BUZET, HRVATSKA</p>		

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	257/5	PUT			228	
		UKUPNO:			228	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 2/24		
IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB		
3.1	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016	na 3 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016		
3.2	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016	na 3 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634		
3.3	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025	na 3 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 18.lipnja 2003.g. Z- 1550/03		
Temeljem Ugovor ao ustupanjuprava vlasništva od 13.lipnja 2003.g. i punomoći na nerkentine Topličanec Petra koja se sastojed 3/36 dijelana k.č. 257/5 put sa 228 m2 upisane uz.k.tijleu 2/drugom/ uknjižba prava služnosti prolaza i provoza u korist k.č. 257/9 upisane uz.k.ul. 833 k.o. iste.			
1. Na suvlasnički dio: 3 (2/24)			

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

Nalazi se na atraktivnoj lokaciji, u širem centru Rovinjskog sela, u mirnoj stambenoj zoni. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom. Prilaz istoj je sa sjeveroistoka iz glavne ulice Vičani. Cesta je slijepa, dužine cca 115 m, širine cca 5,5 m, ukupno 618 m² (390+228). Položena je od sjeveroistoka prema jugozapadu, na vrlo blagoj kosini.

Predmetna cesta omogućuje promet osobnih vozila i pješaka. Omogućuje pristup parcelama koje se uz nju nalaze. Dijelom je ograđena.

Cesta je prosječno uređena i u funkcionalnom stanju.

Predmet procjemenog elaborata čine:

- 1/32 za k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo. suvlasničkog dijela IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU
- 2/24 za k.č.br. 257/5 k.o. Rovinjsko selo suvlasničkog dijela IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU

Sve navedeno vidljivo je na izvodu iz pregledne digit. orto foto karte DOF5 DGU.



1.6. Podaci o vlasništvu na nekretnini

Prema ZK, za k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo 3. Suvlasnički dio: **1/32**
IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB

k.č.br. 257/5, k.o. Rovinjsko selo 3. Suvlasnički dio: **2/24**
IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB

2. REZULTATI OČEVIDA

2.1. Dan i način izvršenog očevida

U svrhu izrade procjene vrijednosti predmetne nekretnine izvršen je očevid, odnosno vizualni pregled i fotografiranje dana 13.5.2025. godine.

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

Moguće osobine prostora i moguća skrivena oštećenja koja se pri običnom pregledu nisu mogla opaziti (a na koja nisam bio posebno upozoren) nisu uzete u obzir pri procjeni, te za iste ne preuzimam odgovornost.

2.2. Karakteristične fotografije nekretnine



POGLED SA SJEVEROISTOKA



POGLED S JUGZAPADA

2.3. Obilježja stanja nekretnine

2.3.1. Obilježja lokacije i vanjskog uređenja

Nekretninu, predmet procjembenog elaborata, čine zajedno CESTA, na k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b. ROVINJSKO SELO i CESTA, na k.č.br. 257/5, k.o. Rovinjsko selo, Vičani b.b. kao jedinstvenu cjelinu.

Nalazi se na atraktivnoj lokaciji, u širem centru Rovinjskog sela, u mirnoj stambenoj zoni. U urbanom je okruženju, komunalno opremljenom i uređenom. Prilaz istoj je sa sjeveroistoka iz glavne ulice Vičani. Cesta je slijepa, dužine cca 115 m, širine cca 5,5 m, ukupno 618 m² (390+228). Položena je od sjeveroistoka prema jugozapadu, na vrlo blagoj kosini.

Predmetna cesta omogućuje promet osobnih vozila i pješaka. Omogućuje pristup parcelama koje se uz nju nalaze. Dijelom je ograđena.

Cesta je prosječno uređena i u funkcionalnom stanju.

Predmet procjembenog elaborata čine:

1/32 za k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo. suvlasničkog dijela IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU

2/24 za k.č.br. 257/5 k.o. Rovinjsko selo suvlasničkog dijela IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU

2.3.2. Funkcionalnost i konstrukcija nekretnine

Predmetna staza izvedena je klasičnim građevinskim materijalima; podloga od kamenog nabačaja, s asfaltnim pokrovom.

2.3.3. Geometrijski podaci

Iskaz geometrijskih veličina je izvršen temeljem podataka iz raspoložive dokumentacije. Vršena je kontrola izmjerom na licu mjesta. Za izračun korisne površine korištene su važeće norme HRN ISO 9836:2011, a za obračun korisne vrijednosti i netto korisne površine koeficijenti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). BGP (bruto građ. površina) izračunata je prema Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13), a obujam zgrade prema Prav. o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna kom. doprinosa (NN 15/19).

Zatečeno stanje na očevidu odgovara upisu u ZK i katastar.

Površina ceste je 618 m². (257/3 - 390 m² i 257/8 - 228 m²)

3. KAKVOĆA NEKRETNINE

3.1. Značajna obilježja nekretnine

Ako analiziramo nekretnine po kriteriju financijske ostvarivosti i maksimalne profitabilnosti koji utječu na najbolju iskoristivost nekretnine, možemo reći da su dobri, te da za ove nekretnine rezultiraju prosječnom vrijednošću. U nastavku se pregledno daju obilježja koja bitno utječu na tržišnu vrijednost nekretnine:

POZITIVNA OBILJEŽJA

LOKACIJA/OKRUŽENJE:	dobra
MIKROLOKACIJA:	dobra
DOSTUPNOST:	dobra
VELIČINA PROSTORA:	dobra u odnosu na namjenu
KVALITETA GRADNJE:	dobra
OPREMLJENOST:	dobra
FUNKCIONALNOST:	dobra
BUKA I ZAGAĐENJE:	nema ni jednog ni drugog, mirno okruženje
ODNOS BRUTTO/NETTO:	povoljan
VANJSKI IZGLED:	dobar
POSEBNI TERETI:	nema
ZAKONITOST:	uredna
ISKORISTIVOST:	dobra
IZNAJMLJIVANJE:	moгуćnost cjelogodišnjeg korištenja
OPĆI DOJAM:	dobar

NEGATIVNA OBILJEŽJA

NEDOSTACI:	nema bitnih
------------	-------------

3.2. Podaci o upisanim teretima na nekretnini

Prema podacima iz ZK.

3.3. Legalnost nekretnine

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

Staza je izvedena prije 15.02.1968. god. čime je stekla legalitet u prostoru.

4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU

Prosječne cijene na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina su u porastu zadnjih godina.

Predmetna nekretnina je na dobroj lokaciji te je time poželjna u ponudi.

5. PRIBAVLJENI PODACI ZA PROCJENU

5.1. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obavljeno je sljedeće:

- pregledan je neposredan okoliš predmetne nekretnine,
- uzet u obzir osnovni podaci o lokaciji, te izvršen uvid u važeći Prostorni plan
- provjereni podaci iz ZK i katastra (putem internetskih portala), prikupljeni raspoloživi podaci o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u okolici.



5.2. Obrazloženje za odabranu metodu procjene

Za procjenu tržišne vrijednosti, prikladna bi bila **poredbena metoda procjene**, uslijed dovoljnog broja usporednih podataka na portalu eNekretnine.

Pregledom navedenih dokumenata, izvršenim očevidom i pregledom podataka iz izvora eNekretnine, stvoreni su preduvjeti za izračun po navedenoj metodi.

Nakon uobičajenog izračuna, vještak će primijeniti korekcijske koeficijente kojima će se dobiti realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Procjena će biti izvršena na način da se iz baze eNekretnine uzmu podaci za građevinsko zemljište, a korekcija istih na rang ceste će se izvršiti umanjnjem (sukladno usporedbi cijene građevinskog zemljišta u odnosu na cestu).

6.2. Grubo čišćenje prikupljenih podataka

Podaci korišteni s portala eNekretnine o transakcijama na području Rovinskog sela i dijela naselja u neposrednoj blizini su dostatni. Podaci o prodaji nekretnina stariji od 6 godina nisu uzeti u obzir.

K.O.	K.Č.BR.	ID ZKC	POVRŠINA m2	KUPOPR.CIJENA kn	JED.CIJ. kn/m2	DAN SKLAP.UGOV.
Rovinsko selo	315/10	2072134	962,00	678.105,00	704,89	21.12.2023.
Rovinsko selo	315/9	1768448	946,00	732.631,77	774,45	10.11.2021.
Rovinsko selo	315/8	1768430	899,00	714.731,74	795,03	01.12.2021.
Rovinsko selo	258/2	1326162	1.064,00	558.152,55	524,58	10.01.2020.

6.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje cijena

Obzirom da se vrijeme vrednovanja i predmetne nekretnine razlikuje od nadnevaka izvršenih transakcija potrebno je bilo te cijene revalorizirati prema čl.3.st.1.podst.15. i čl.6.st.4.Podst.1.Uredbe i čl.6.i 7. Prav.o metodama procj. nekretnina. Koristeći podatke baznih indeksa cijena prema HNB (izvor:www.hnb.hr) dobiven je korekcijski faktor za izjednačavanje cijena kako slijedi.

INTERTEMPORALNO					
k.č.br.	315/10	315/9	315/8	258/2	
k.o.	Rovinsko selo	Rovinsko selo	Rovinsko selo	Rovinsko selo	
Naselje	Rovinsko selo	Rovinsko selo	Rovinsko selo	Rovinsko selo	
€	90.000,00	97.500,00	95.000,00	75.000,00	
kn	678.105,00	732.631,77	714.731,74	558.152,55	
m2	962,00	946,00	899,00	1064,00	
kn/m2	704,89	774,45	795,03	524,58	
tečaj	7,534500	7,534500	7,534500	7,534500	
€/m2	93,56	102,79	105,52	69,62	
datum ugovora	21.12.2023.	10.11.2021.	01.12.2021.	10.01.2020.	
indeks HNB-a	179,04	142,51	142,51	125,39	
dan vrednovanja	13.05.2025.	13.05.2025.	13.05.2025.	13.05.2025.	
indeks HNB-a	195,50	195,50	195,50	195,50	
faktor intrtemp.izj.	1,092	1,372	1,372	1,559	
nova cijena kn/m2	769,69	1.062,42	1.090,65	817,89	
nova cijena €/m2	102,16	141,01	144,75	108,55	
Medijan/Sr.cijena (kn/m2)		935,16			
€/m2		124,12			

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

6.4. Interkvalitativno izjednačenje cijena

Obzirom da se predmetna nekretnina razlikuje u kakvoći i mjeri građevinskog korištenja od usporednih nekretnina potrebno je cijene revalorizirati prema čl.3. stavak 1. podstavka 8. i čl. 6. stavak 4. Podstavka 2. Uredbe i čl. 8,9,10,11,14,19,20 i 22. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

INTERKVALITATIVNO	315/10	315/9	315/8	258/2
interkvalitativne korekcije :				
veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lokacija	5,00%	5,00%	5,00%	10,00%
infrastruktura	-15,00%	10,00%	10,00%	-15,00%
veličina	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ostalo (opće stanje)	-20,00%	20,00%	20,00%	-20,00%
ukupna korekcija	-30,00%	35,00%	35,00%	-25,00%
korigirana cijena kn/m2	538,79	1.434,27	1.472,38	613,42
korigirana cijena €/m2	71,51	190,36	195,42	81,41
prosj.cijena (zgrada) kn/m2	1.014,71			
prosj.cijena (zgrada) €/m2	134,68			

6.5. Izračun vrijednosti nekretnine – poredbena metoda

Na temelju provedenog postupka poredbenom metodom, proizlazi da je prosječna tržišna vrijednost nekretnine **135 €/m2**.

Cijeneći aktualne prilike na tržištu nekretnina na području lokacije predmetne nekretnine, u Rovinjskom selu i dijelova naselja u neposrednoj blizini, te detaljnih okolnosti na istoj (a posebice stanja u kojem se nalazi objekt), **navedena cijena se može prihvatiti.**

Prethodno je navedeno da je površina parcele - ceste 618 m2

Korekcijski koeficijent za cestu - 30 %

Prema tome, ukupna vrijednost nekretnine je:

$$135 \text{ €/m}^2 * 618 \text{ m}^2 * 0,70 = \mathbf{58.401 \text{ €}}$$

Cijena predmetnog dijela od 1/32 ukupne površine od 390 m2 je:

$$135 * 390 * 0,7 * 1 / 32 = \mathbf{1.152 \text{ € / m}^2}$$

Cijena predmetnog dijela od 2/24 ukupne površine od 228 m2 je:

$$135 * 228 * 0,7 * 2 / 24 = \mathbf{1.796 \text{ € / m}^2}$$

MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK - REVIZIJA

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine, proizašla iz provedenih transakcija usporedivih nekretnina na promatranom području odražava, po mom mišljenju stvarnu tržišnu cijenu ovih nekretnina, **na k.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj**, Braće Pesel 9. ROVINJ. u naravi GARAŽE U SKLOPU ZGRADE S DVORIŠTEM, Braće Pesel 9. ROVINJ, STAZA, **na k.č.br. 3290/2** (katastar 3290/2 zgr.), **k.o. Rovinj**, Braće Pesel b.b. ROVINJ, CESTA, **na k.č.br. 257/3, k.o. Rovinjsko selo**, Vičani b.b. ROVINJSKO SELO i CESTA, **na k.č.br. 257/5, k.o. Rovinjsko selo**, Vičani b.b. ROVINJSKO SELO.

Obzirom na gore navedene kvalitete predmetnih nekretnina, lokaciju, opremljenost i izvedbu istih, držim da se izračunata tržišna vrijednost predmetnih nekretnina može prihvatiti, jer odražava stvarnu tržišnu cijenu ove nekretnine.

Prema tome, u svezi gore navedenog, držim da je tržišna vrijednost, odn. najvjerojatnija cijena za koju bi predmetne nekretnine ukupne netto korisne mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima i bez prisile, nije veća od:

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA		
k.č.br. 9122/112, Rovinj (4/8 garaže)	83.010 €	1.431 €/m ²
k.č.br. 3290/2, Rovinj (2/5 parcele)	2.776 €	178 €/m ²
k.č.br. 257/3, Rovinj (1/32 parcele)	1.152 €	95 €/m ²
k.č.br. 257/5, Rovinj (2/24 parcele)	1.796 €	95 €/m ²
UKUPNO:	88.734 €	

U Umagu, 13.5.2025.

ZA TECTUM EXPERT D.O.O.

IZRADILA:

Zdenko Rajković, d.i.g.

Jadranka Pribac d.i.g., stalni sudski vještak



Uputa o korištenju elaborata:

Informacije sadržane u ovom elaboratu povlaštene su i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo izvršitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Naručitelja. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Naručitelja ili Procjenitelja.

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO

Stanje na dan: 08.05.2025. 13:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 7583

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6054/2025

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 9122/112 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9122/112	KUĆA, TERASA I DVORIŠTE			450	
		KUĆA			129	
		TERASA			22	
		DVORIŠTE			299	
		UKUPNO:			450	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.04.2012. broj Z-995/12	
2.1	Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnju (NNbr. 90/2011) Zabilježuje se da je za upis objekta na k.č. 9122/112 priloženo Uvjerenje za uporabu građevinu od 17. travnja 2012.godine, Grada Rovinja-Rovigno, Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata, klasa: 361-05/11-01/89, Urbroj: 2171-01-05-02-12-5.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 127/436 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	posebni dio zgrade označ. sl."G" garaža u podrumu ukupne površ.116 m2 a sastoji se od četiri parkirališna mjesta br.1,2,3 i 4.sve TIP 1001	U RUČ. VOĐ. KNJIZI POD. 494
2.1	predbildeženo je pravo vlasništva na garažu označ. sl."G" kao posebni dio zgrade i to garažu povr.18,00 m2 u korist VERŠIĆ VICE, OIB: 13104027214, ZAGREB, TURININA 10	
3.3	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016	na 3 (1.1)
3.5	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634	na 3 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.05.2025. 13:16:17

Stranica: 1

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 7583

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.7.	Suvlasnički dio etaže: 1/8	
	TROSKOT ZORAN, OIB: 38626292457, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.8.	Suvlasnički dio etaže: 1/8	
	ŽARKOVIĆ TROSKOT MILANA, OIB: 02587430016, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.9.	Suvlasnički dio etaže: 2/8	
	BURIĆ ALFRED, OIB: 29574992760, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.10.	Suvlasnički dio etaže: 4/8	
	IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41027495634, ULICA ANTE STARČEVIĆA - VIA ANTE STARČEVIĆ 5, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
3.10.2	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025	na 10 (3.10.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 3 (127/436)		
1.1	aprimljeno 27.10.2009. broj Z-4901/09		
	<p>Temeljem pravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-630/09 , od 26. listopada 2009.godine , na nekretnine Ivgradnje d.o.o. uknjižuje se pravo zaloga Radi osiguranja potraživanja u iznosu od :</p> <p>- 350.996,12 KN teku od dana 31. srpnja 2009.godien po stopi od 14 % , a u slučaju promjene sotpe zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodište uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009.godien po sotpi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugosištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 6.396,24 Kn od dana dospelosti svakog pojedinačnog iznosa , čije je dospijeće određeno u tabličnom prikazu, koji je sastavni dio ovog rješenja, po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatenih kamata , prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena , sv edo dana isplate,</p> <p>-te prema čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog posptuka na koji teku zakonske zatezne kamate do dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske nardone banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, do isplate za korist</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA , POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</p>		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 7583

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
2. Na suvlasnički dio: 3 (127/436)			
2.1	Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-1970/10 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-556/10 -12 od 19. srpnja 2010.godine, na nekretnine Ivgradnje d.o.o. zabilježuje se nastavak ovrhe , i to radi činidbe osiguranja i izvedbe parkirnog mjesta, te radi namirenja troškova nastalih poduzetim radnjama, ugradnje brojila-priključak električne energije jačine 4,4, kw od HEP d.o.o., DO Elektoristra Pula, koja je ovrha bila određena rješenjem Općinskog suda u Rovinju br. Ovr- 37/08 od 27. svibnja 2008.godine., ovrhovoditelja Mirjane Radovanac, Orbanić Vladimira, Marije Orbanić, Nenad Križan, Ljiljana Križan, Tatjane Vukadinović i Jelene Vukadinović.		
3. Na suvlasnički dio: 3 (127/436)			
3.1	Zaprimljeno 28.07.2010. broj Z-1971/10 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-549/2010 -2 od 27. srpnja 2010.godine, na nekretnine Ivgradnja d.o.o.Rovinj, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Republike Hrvatske Ministarstvo financija Porezna uprava PU Pazin, iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO

Stanje na dan: 08.05.2025. 13:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 1214

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6054/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 3290/2 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3290/2	NEPLODNO-STAZA			35	
		UKUPNO:			35	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/5		
IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB		
1.2	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (2/5)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1214

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 27.10.2009. broj Z-4901/09</p> <p>Temeljem pravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-630/09, od 26. listopada 2009.godine, na nekretnine Ivgradnje d.o.o. uknjižuje se pravo zaloga Radi osiguranja potraživanja u iznosu od :</p> <p>- 350.996,12 KN teku od dana 31. srpnja 2009.godien po stopi od 14 %, a u slučaju promjene sotpe zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodište uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009.godien po sotpi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugosištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 6.396,24 Kn od dana dospelosti svakog pojedinačnog iznosa, čije je dspiće određeno u tabličnom prikazu, koji je sastavni dio ovog rješenja, po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatenih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sv edo dana isplate,</p> <p>-te prema čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog posptuka na koji teku zakonske zatezne kamate do dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske nardone banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, do isplate za korist</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</p>		
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO

Stanje na dan: 08.05.2025. 12:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324922, ROVINJSKO SELO

Broj ZK uložka: 644

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6054/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 257/3 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	257/3	ORANICA			390	
		UKUPNO:			390	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Suvlasnički dio: 1/32		
IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB		
9.1	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016	na 9 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634	na 9 (1.1)
9.3	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.	na 9 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 7.studenog 2003 Br.Z-2703/03 Temeljem ugovora o ustupu prava vlasništva dijela nekretnine i ustanovljenja služnosti od 30.10.2003 g., uknjiženo je pravo služnosti prolaza i provoza u korist svakidašnjeg vlasnika k.č.257/22 upisane u z.k.ul.1045 k.i.iste, a na teret suvlasničkog dijela Topličanec Petra na k.č.257/3		
1. Na suvlasnički dio: 9 (1/32)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324922, ROVINJSKO SELO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 644

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>aprimljeno 27.10.2009. broj Z-4901/09</p> <p>Temeljem pravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-630/09, od 26. listopada 2009.godine, na nekretnine Ivgradnje d.o.o. uknjižuje se pravo zaloga Radi osiguranja potraživanja u iznosu od :</p> <p>- 350.996,12 KN teku od dana 31. srpnja 2009.godien po stopi od 14 %, a u slučaju promjene sotpe zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodište uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009.godien po sotpi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugosištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate,</p> <p>- 6.396,24 Kn od dana dospelosti svakog pojedinačnog iznosa, čije je dspiće određeno u tabličnom prikazu, koji je sastavni dio ovog rješenja, po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatenih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sv edo dana isplate,</p> <p>-te prema čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog posptuka na koji teku zakonske zatezne kamate do dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske nardone banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, do isplate za korist</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</p>		
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
5.			



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 08.05.2025. 12:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324922, ROVINJSKO SELO

Broj ZK uložka: 582

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6054/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 257/5 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	257/5	PUT			228	
		UKUPNO:			228	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 2/24		
IVGRADNJA D.O.O. ROVINJ, ROVINJ, ROVINJSKO SELO BB		
3.1	Zaprimljeno 12.07.2016.g. pod brojem Z-20267/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL. BR. 2 ST-341/16-18 11.07.2016	na 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 25.11.2016.g. pod brojem Z-33975/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL. BR. 2 ST-341/16-39 24.11.2016, prodaje u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom IVGRADNJA d.o.o. OIB: 41027495634	na 3 (1.1)
3.3	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6054/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BR.ST-341/2016-111 11.04.2025, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku stečajnog dužnika.	na 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno 18.lipnja 2003.g. Z- 1550/03 Temeljem Ugovor ao ustupanju prava vlasništva od 13.lipnja 2003.g. i punomoći na nerkentine Topličanec Petra koja se sastojed 3/36 dijelana k.č. 257/5 put sa 228 m2 upisane uz.k.tijleu 2/drugom/ uknjižba prava služnosti prolaza i provoza u korist k.č. 257/9 upisane uz.k.ul. 833 k.o. iste.		
1. Na suvlasnički dio: 3 (2/24)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324922, ROVINJSKO SELO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 582

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	aprimljeno 27.10.2009. broj Z-4901/09 Temeljem pravomoćnog Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rovinju br. Ovr-630/09 , od 26. listopada 2009.godine , na nekretnine Ivgradnje d.o.o. uknjižuje se pravo zaloga Radi osiguranja potraživanja u iznosu od : - 350.996,12 KN teku od dana 31. srpnja 2009.godien po stopi od 14 % , a u slučaju promjene sotpe zatezних kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodište uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, - 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009.godien po sotpi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatezних kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugosištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, - 6.396,24 Kn od dana dospelosti svakog pojedinačnog iznosa , čije je dospieće određeno u tabličnom prikazu, koji je sastavni dio ovog rješenja, po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatenih kamata , prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena , sv edo dana isplate, -te prema čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog posputka na koji teku zakonske zatezne kamate do dana donošenja rješenja po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatezних kamata prema eskontonoi stopi Hrvatske nardone banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodištu uvećanoj za pet postotonih poena, do isplate za korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA , POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN		
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
4.			
4.2	Zaprimljeno 11.02.2020.g. pod brojem Z-2159/2020 Prvenstveni red upisa: Z-34610/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVLJNA SLUŽNOST, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, DOKAZ O NAKNADI ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, RJEŠENJE URED DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJ, SLUŽBA ZA GOSPODARSTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA ROVINJ, KLASA: UP/I-943-04/17-01/22 URBROJ: 2163-03-12-02/11-19-14 22.03.2019, radi izgradnje vodovodne mreže Rovinjsko Selo, u korist: ISTARSKI VODOVOĐ D. O. O., ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE, OIB: 13269963589. SV. IVAN 8. 52420 BUZET, HRVATSKA		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.05.2025. 12:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 5136

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
127/436	IVGRADNJA D.O.O.ROVINJ, ISTARSKA 38, ROVINJ (VLASNIK)	41027495634
44/436	MURATI DŽENET, SV.VIDA 15, ROVINJ (VLASNIK)	85224205737
44/872	VERŠIĆ VICE, TURININA 10, ZAGREB (VLASNIK)	
59/872	ŽARKOVIĆ TROSKOT MILANA, GARZOTTO 13, ROVINJ (VLASNIK)	
59/872	TROSKOT ZORAN, GARZOTTO 13, ROVINJ (VLASNIK)	
44/436	PILAT NEVENKA, MARCANI 131/K, GRAČIŠĆE (VLASNIK)	
59/436	MATOŠEVIĆ KORDIŠ ORNELA, PESEL BRAĆE 9, ROVINJ (VLASNIK)	
44/872	HOLUB-VERŠIĆ GORANA, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO), HRVATSKA (VLASNIK)	39791425647
59/436	BURIĆ ALFRED, ULICA BRAĆE PESEL - VIA FRATELLI PESEL 9, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO), HRVATSKA (VLASNIK)	29574992760

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
		9122/112	LAMANOVA	450	13		
			KUĆA, LAMANOVA	129			
			DVORIŠTE	299			
			TERASA	22			
Ukupna površina katastarskih čestica				450			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.05.2025. 13:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 2264

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/5	KAVRAN JOVANKA, BEOGRAD ĐURIČEVA 1, SRBIJA	
2/5	IVGRADNJA D.O.O.ROVINJ, ISTARSKA 38, ROVINJ	41027495634

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
*		3290/2	PJEŠAČKA STAZA	35	13		
			NEPLODNO	35			
Ukupna površina katastarskih čestica				35			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.05.2025. 13:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJSKO SELO (Mbr. 324922)

Posjedovni list: 508

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/32	BOLŠEC LORENA, VUKELIĆ S. 2, ROVINJ (VLASNIK)	
2/32	TOPLIČANEC PETAR, 1.MAJA 10, ČAKOVEC (VLASNIK)	51711605118
1/32	IVGRADNJA D.O.O.ROVINJ, ISTARSKA 38, ROVINJ (VLASNIK)	41027495634
1/32	M.A. PROFIT D.O.O.ROVINJ, CENTENER B.B., ROVINJ (VLASNIK)	
4/32	FERČEC STJEPAN, SPORTSKA 3/A, VARAŽDIN (VLASNIK)	89459132211
4/32	FERČEC DRAGICA, SPORTSKA 3/A, VARAŽDIN (VLASNIK)	33576269179
8/32	TUFEK NAFIJA, SANSKI MOST TOMINO, BOSNA I HERCEGOVINA (VLASNIK)	
1/32	MATOHANCA MARIO, VIČANI BB, ROVINJSKO SELO (VLASNIK)	29681754136
1/32	ŽIVKOVIĆ PERO, DRIOVIER 15, ROVINJ (VLASNIK)	50185991245
4/32	STAMENKOVIĆ SLOBODAN, BEZIER, 12. RUE RAOUL DAUTRY, FRANCUSKA (VLASNIK)	14949551931
4/32	BOLŠEC OLIVIERO, ZORIČIĆI 14, 51260 CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	31886577387

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
		257/3	OGRADA	390	05		
			PUT	390			
Ukupna površina katastarskih čestica				390			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.05.2025. 13:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJSKO SELO (Mbr. 324922)

Posjedovni list: 914

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/24	M.A. PROFIT D.O.O.ROVINJ, CENTENER B.B., ROVINJ (VLASNIK)	
6/24	TOPLIČANEC PETAR, 1.MAJA 10, ČAKOVEC (VLASNIK)	51711605118
2/24	VIDONIS BOLŠEC LORENA, MATTEOTTI GIACOMO 4, ROVINJ (VLASNIK)	
1/24	MATOHANCA MARIO, VIČANI BB, ROVINJSKO SELO (VLASNIK)	29681754136
1/24	ŽIVKOVIĆ PERO, DRIOVIER 15, ROVINJ (VLASNIK)	50185991245
2/24	IVGRADNJA D.O.O.ROVINJ, ISTARSKA 38, ROVINJ (VLASNIK)	41027495634
8/24	VIDULIN MARTA, JOSIPA VOLTIĆA 4, ROVINJ (VLASNIK)	77721313421
2/24	STAMENKOVIĆ SLOBODAN, BEZIERS, 12. RUE RAOUL DAUTRY, FRANCUSKA (VLASNIK)	14949551931

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
		257/5	OGRADA	228	05		
			PUT	228			
Ukupna površina katastarskih čestica				228			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJ
k.č.br.: 9122/112

Stanje na dan: 09.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1440



Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJ
k.č.br.: *3290/2

Stanje na dan: 08.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJSKO SELO
k.č.br.: 257/3

Stanje na dan: 08.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJSKO SELO
k.č.br.: 257/5

Stanje na dan: 08.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnosti u Rovinju i Rovinjskom selu



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 PAZIN, Drščevka 1

St-341/2016-111

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Adrijani Labinjan Skok, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza IVGRADNJA d.o.o. u stečaju, Čavle, Šušnjevac 3, OIB: 90013586252, 11. travnja 2025.

riješio je

I. Određuje se prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika i to:

- k.č. 257/3, upisna u z.k.ul. 644 k.o. Rovinjsko selo u 1/32 dijela
- k.č. 257/5, upisna u z.k.ul. 582 k.o. Rovinjsko selo u 2/24 dijela
- k.č. 3290/2, upisna u z.k.ul. 1214 k.o. Rovinj u 2/5 dijela
- k.č. 9122/112, upisna u z.k.ul. 7583 k.o. Rovinj, suvlasnički dio etaže E3.10. u 4/8 dijela.

Prodaja nekretnina izvršiti će se uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini. Prodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

II. Nalaže se Općinskom sudu u Puli – Pola, Zemljišnoknjižnom odjelu Rovinj - Rovigno, upisati zabilježbu ovog rješenja na nekretninama iz točke I. izreke ovog rješenja.

Obrazloženje

Na prijedlog stečajne upraviteljice donesena je odluka kao u izreci (članak 247. stavak 1. i 2. Stečajnog zakona).

U Pazinu 11. travnja 2025.

Sutkinja
Adrijana Labinjan Skok

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalbu mogu podnijeti stečajni upravitelj i razlučni vjerovnici u roku od 8 dana od dana dostave istog, a dostava se smatra obavljenom istekom

osmog dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (članak 12. stavak 1. i 2. Stečajnog zakona). Žalba se podnosi putem ovog suda a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajna upraviteljica Ana Vičević Gračanin, Čavle, Šušnjevaca 3
- Republika Hrvatska po ŽDO Pula, Pula, Rovinjska ul. 2a
- Erste&Steiermärkische banka d.d., pp Odvjetničkom društvu Buterin&partneri, Zagreb, Masarykova ulica 3
- Marija Rajković, Pazin, Hrvatski trg 6
- Ivan Matak, Rovinj, Braće Pesel 7
- Ana Matak, Rovinj, Braće Pesel 7
- Mirjana Radovanac, Rovinj, Braće Pesel 7
- Vladimir Orbanić, Rovinj, Fra P. Pellizzera 16
- Marija Orbanić, Rovinj, Fra P. Pellizzera 16
- Nenad Križan, Rovinjsko Selo, Duranka 22
- Ljiljana Križan, Rovinjsko Selo, Duranka 22
- Tatjana Vukadinović, Pula, Buonarottijeva ulica 9
- Jelena Vukadinović, Rovinj, Centener 66
- Općinski sud u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, Rovinj, Obala Pina Budicina 4
- e-Oglasna ploča sudova (8 dana)



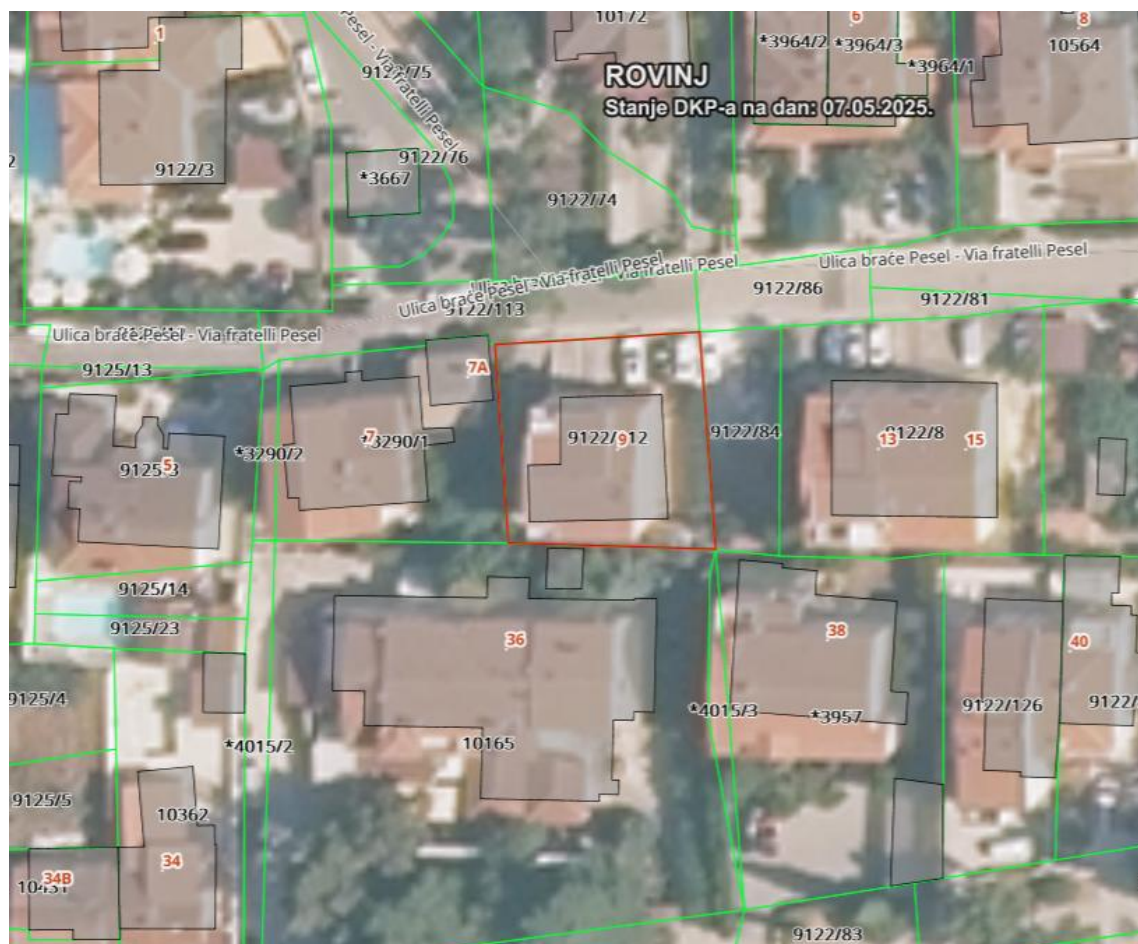


Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu



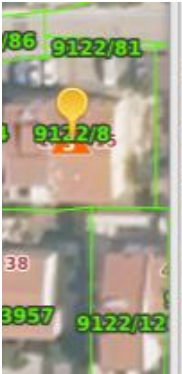
Datum vrednovanja: 13.5.2025.
Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu



Datum vrednovanja: 13.5.2025.
Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu



	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2233887
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
	ID PN (PU)	5327590
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.12.2024
	Površina u prometu	27,50
	Vrijednost nekretnine (KN)	
	Vrijednost nekretnine (EUR)	115.000,00
	Datum ugovora	03.07.2024

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2014371
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
	ID PN (PU)	5171710
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.12.2023
	Površina u prometu	50,60
	Vrijednost nekretnine (KN)	1.488.063,75
	Vrijednost nekretnine (EUR)	197.500,00
	Datum ugovora	14.12.2023

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2233889
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
	ID PN (PU)	5328848
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.12.2024
	Površina u prometu	37,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	
	Vrijednost nekretnine (EUR)	125.800,00
	Datum ugovora	08.07.2024

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2040922
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
	ID PN (PU)	5180087
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2024
	Površina u prometu	39,86
	Vrijednost nekretnine (KN)	941.812,50
	Vrijednost nekretnine (EUR)	125.000,00
	Datum ugovora	15.12.2023

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1689367
Datum pregleda	13.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4700965
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.06.2022
Površina u prometu	427,00
Vrijednost nekretnine (KN)	743.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	98.279,01
Datum ugovora	11.03.2022



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1730745
Datum pregleda	13.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4807543
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.08.2022
Površina u prometu	153,00
Vrijednost nekretnine (KN)	181.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.101,81
Datum ugovora	11.08.2022




Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1549737
Datum pregleda	13.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4619720
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.12.2021
Površina u prometu	226,00
Vrijednost nekretnine (KN)	333.610,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	44.395,03
Datum ugovora	11.11.2021



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1397588
Datum pregleda	13.5.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4410765
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.03.2021
Površina u prometu	555,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.167.847,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	155.000,00
Datum ugovora	05.02.2021

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2072134
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	5183443
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2024
	Površina u prometu	962,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	678.105,00
	Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00
	Datum ugovora	21.12.2023

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1768448
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	4634004
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.10.2022
	Površina u prometu	946,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	732.631,77
	Vrijednost nekretnine (EUR)	97.500,00
	Datum ugovora	10.11.2021

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1768430
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	4623240
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.10.2022
	Površina u prometu	899,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	714.731,74
	Vrijednost nekretnine (EUR)	95.000,00
	Datum ugovora	01.12.2021

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1326162
	Datum pregleda	13.5.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	4179910
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2020
	Površina u prometu	1.064,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	558.152,55
	Vrijednost nekretnine (EUR)	75.000,00
	Datum ugovora	10.01.2020

Datum vrednovanja: 13.5.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Rovinju i Rovinjskom selu



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/376
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 11. studenog 2024.

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 pravne osobe TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, Ulica Vladimira Nazora 24, OIB: 45675751626, podnesenog po Zdenku Rajkoviću iz Umaga, Ulica Vladimira Nazora 24, OIB: 64138216479, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, Ulica Vladimira Nazora 24, OIB: 45675751626, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Zdenko Rajković iz Umaga, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjenu nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Zdenka Rajkovića iz Umaga, imenovanog stalnim sudskim vještakom za građevinu rješenjem Županijskog suda u Vukovaru, broj: 4 Su-137/2021 od 29. ožujka 2021. i Jadranku Pribac iz Umaga, imenovanu stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-828/2009 od 19. listopada 2021.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim



514|UPI710032401376|7

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata 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 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. TECTUM EXPERT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Umag, Ulica Vladimira Nazora 24 – n/r Zdenko Rajković
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401376|7



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-828/2009-43
Datum: 19. listopada 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sudu u Puli-Pola po sucu ovlaštenom za obavljanje sudske uprave Iztoku Krbecu, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 19. listopada 2021.,

riješio je

I JADRANKA PRIBAC, diplomirana inženjerka građevinarstva, OIB:73908083486, od oca Željka, rođena 8. siječanja 1958. u Umagu, s prebivalištem u Umagu, Olge Ban 2, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 19. listopada 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Jadranka Pribac podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Jadranka Pribac nije evidentirana kao osuđivana osoba.

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

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



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Jadranka Pribac, Umag, Olge Ban 2
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb