

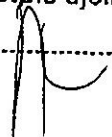
OPĆINSKI SUD U PULI - POLA
Stalna služba u Rovinju-Rovigno
TRIBUNALE COMUNALE DI PULA - POLA
Sezione distaccata di Rovinj-Rovigno
PRIMLJENO
Dne 27. 06. 2019
PRIJEMNA PISARNIKA

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina
52100 Pula, Sergijevaca 25
091/1983338 / jelena.velkavrh@pu.t-com.hr

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA

Primljeno neposredno, preko pošte (obično preporučenom) *Dokum*
...18.06.2019... u primjeraka sa
priloga.
Kopije stigle poštom otvoreno - s oštećenim omotom
Predano na poštu preporučeno dana
Plaćena pristojba kn u državnim bilježnicama
nedostaje biljega - pismeno primljeno
bez pristojbe.
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi)

OPĆINSKI SUD PULA – POLA
STALNA SLUŽBA U ROVINJU-ROVIGNO
Obala P. Budicin 4, 52210 Rovinj
Posl. br. Ovr-6983/15

Potpis djela


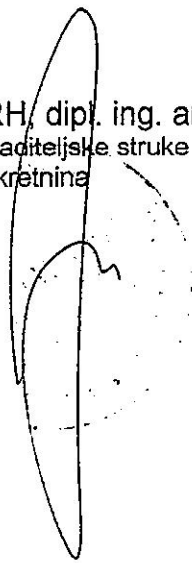
Predmet: NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA – PROCJEMBENI ELABORAT

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR
ZK uložak br. 78 / 1. suvlasnički dio
Općinski sud u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Rovinj,
Katastarska općina Rovinj
na adresi Rovinj, Trg na lokvi 2

Datum izrade: 17.06.2019.

Datum kakvoće: 17.06.2019.

Izrada: JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina



Pula, 17.06.2019.

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

2. UVOD

- 2.1. PRIJEDLOG
- 2.2. ZADATAK

3. NALAZ

- 3.1. LOKACIJA NEKRETNINE
- 3.2. IDENTIFIKACIJA
 - 3.2.1. Zemljišne knjige
 - 3.2.2. Katastar
- 3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
- 3.4. OPIS ZATEČENOG STANJA
 - 3.4.1. Opis nekretnine
 - 3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
 - 3.4.3. Buka i zagađenje
 - 3.4.4. Izračun površina
 - 3.4.5. Tehnički opis
 - 3.4.6. Fotodokumentacija
- 3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA
- 5.2. PRIHODOVNA METODA

6. IZJAVA PROCJENITELJA

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

8. ZAKLJUČAK

9. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
SUDBENIČKI VEŠTAČKI VEŠTAČKI
SUD U PULI
PROJEKCIJSKI VEŠTAČKI
KAMERENIČKI VEŠTAČKI

Broj: 152-1483-08
Pula, 19. listopada 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 26. Zakona o sudovima i Narodne novine, br. 28/15, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i Narodne novine, br. 28/16, 12/17 i 28/16, 19. listopada 2017.

OSNOVNE

I. JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh., arhitektica, OIB: 41528369659, od oca Igora, rođena 13. rujna 1971. iz Pule, Sergiova ul. 25, podvodi se imenovanju stalnim sudskim vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

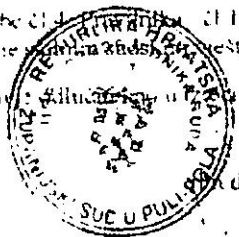
II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 19. listopada 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

OSVAZLOŽENJE

Jelena Velkavrh podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zahtjev za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, izvještje nadležnog općinskog suda da nije postojala straganja da se pristupiti neovisnom postupak potvrde o stručnom ispitivanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Ostvarenim uvjetima u smislu odredbe čl. 12. i čl. 12b. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnog sudskog vještaka.

Na temelju članka 12. Pravilnika važe: *Ilustrovano u ovom rješenju*



Predsjednik suda
Iztok Krbec

UPUTA I PRAVNOMIŠLENJE

Prilikom posjeta neproizvoljnim članovima Općine Pula, Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostavljanja žalbe u neproizvoljnom postupku, sahranjenim preporočnoj predstavnici Županijskog suda u Puli, Pula, 27. lipnja 2019. godine.

DNA

- 1. Jelena Velkavrh, Pula, Stajničeva 27
- 2. Općina, ulica Puli Poljana, Imenjski put, 5. kvart, Pula
- 3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

Na osnovu zaključka posl.br. ovr-6983/15, od 19. studenog 2018. godine određena sam za vještačenje, odnosno davanje NALAZA I MIŠLJENJA radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, u ovršnom postupku.

Predmet Nalaza i mišljenja je poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade izgrađene na katastarskoj čestici k.č 276/Z, upisan u ZK uložak br. 78 – 1. suvlasnički dio, od Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Rovinj, katastarska općina Rovinj, na adresi Rovinj, Trg na lokvi 2.

2. 2. ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

Očevid na nekretnini obavljen je 29.04.2019. godine, kada je obavljen pregled sa izmjerom, te fotografiranje iste nekretnine.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća službena i neslužbena dokumentacija (sa interneta):

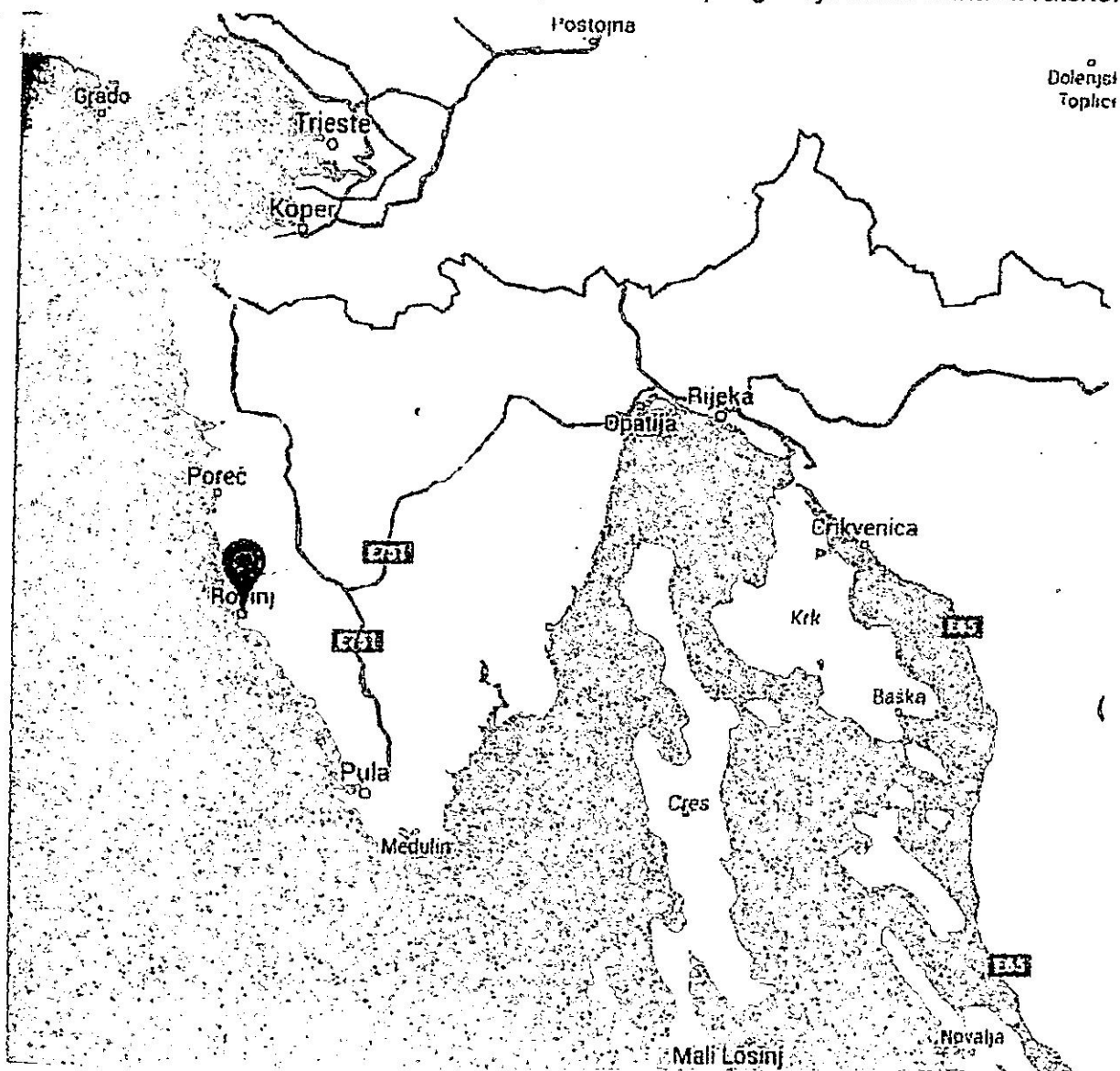
- e-ZK izvadak
- e- Prijepis posjedovnog lista
- e- kopija katastra
- TIP zgrade

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

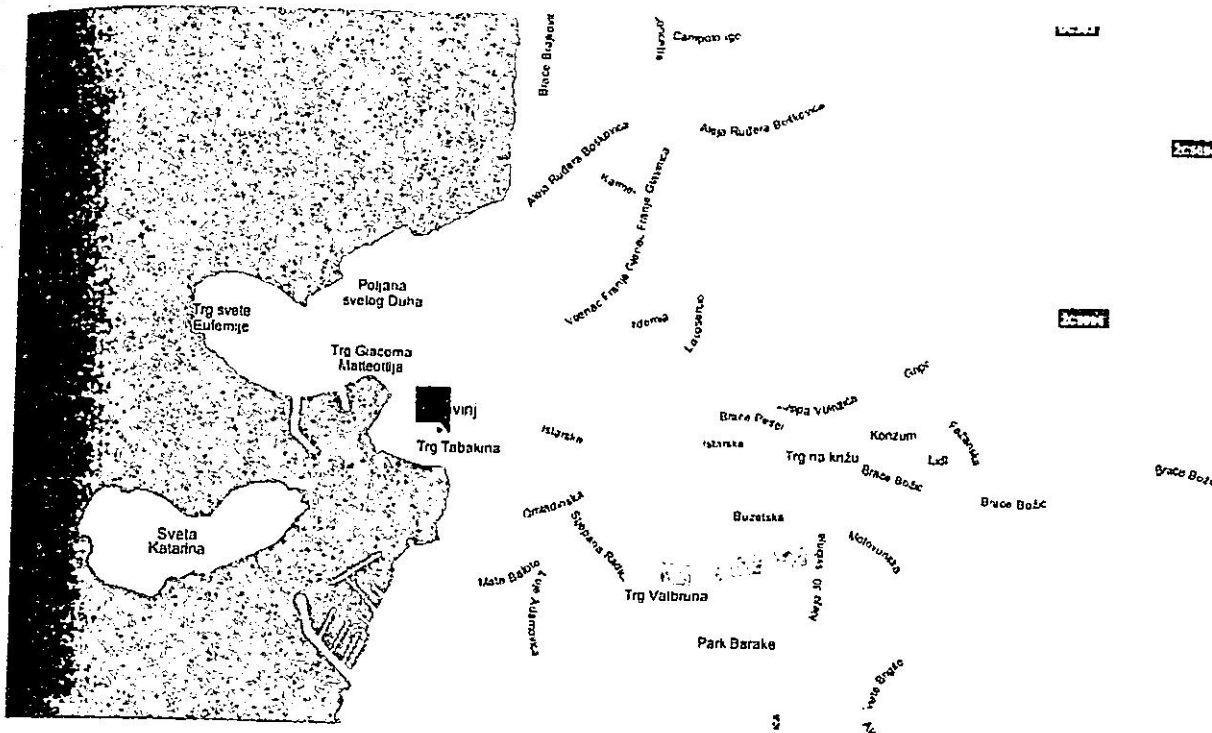
Makrolokacija

Rovinj se nalazi se na zapadnoj obali Istre. Skupa s Porečom je najjači turistički centar Istre, te jedan od najjačih na Jadranu. Područje grada Rovinja graniči s općinama Bale, Kanfanar, Sv. Lovreč i Vrsar. Grad Rovinj ima svega 2 naselja; Rovinj i Rovinjsko Selo. Grad Rovinj je po Popisu stanovništva 2011. godine na površini od 88 km² imao 14.294 stanovnika, što predstavlja 6,87% od ukupnog broja stanovnika Istarske županije, odnosno 0,33% od ukupnog broja stanovnika Hrvatske.



www.hak.hr

Mikrolokacija



www.hak.hr



www.geoportal.hr

Predmetna nekretnina nalazi se u Rovinju, u centru grada, starogradske jezgri, na adresi Trg na lokvi 2.

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

Stanje na dan: 15.06.2019.

ZK uložak br. 78 / k.o. Rovinj

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prinjedba
			jutro	člv	m2	
I.	276/Z	KUCA POP.BR.955				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prinjedba
I. Suvlasnički dio: 1/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
I. Uknjiženo je pravo vlasništva na tri prostorije u prizemlju označ. sl."A" sada sl."G" sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade sl "r" TIP 76 knće upisane u z.knjegu 1/prvom/ za korist: "PULJANKA-BRIONKA" D.O.O., PULA, TRŠĆANSKA 35		
1.3	Zaprimljeno 28.03.2019.g. pod brojem Z-4749/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 4 ST-433/2018-12.26.03.2019	na 1 (11)
1.4	Zaprimljeno 12.06.2019.g. pod brojem Z-8985/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 4 ST-433/18-17.07.06.2019	na 1 (13)

Tereti i zabilježbe viljivi su iz priloženog izvadka

<https://oss.uredjenazemlja.hr>

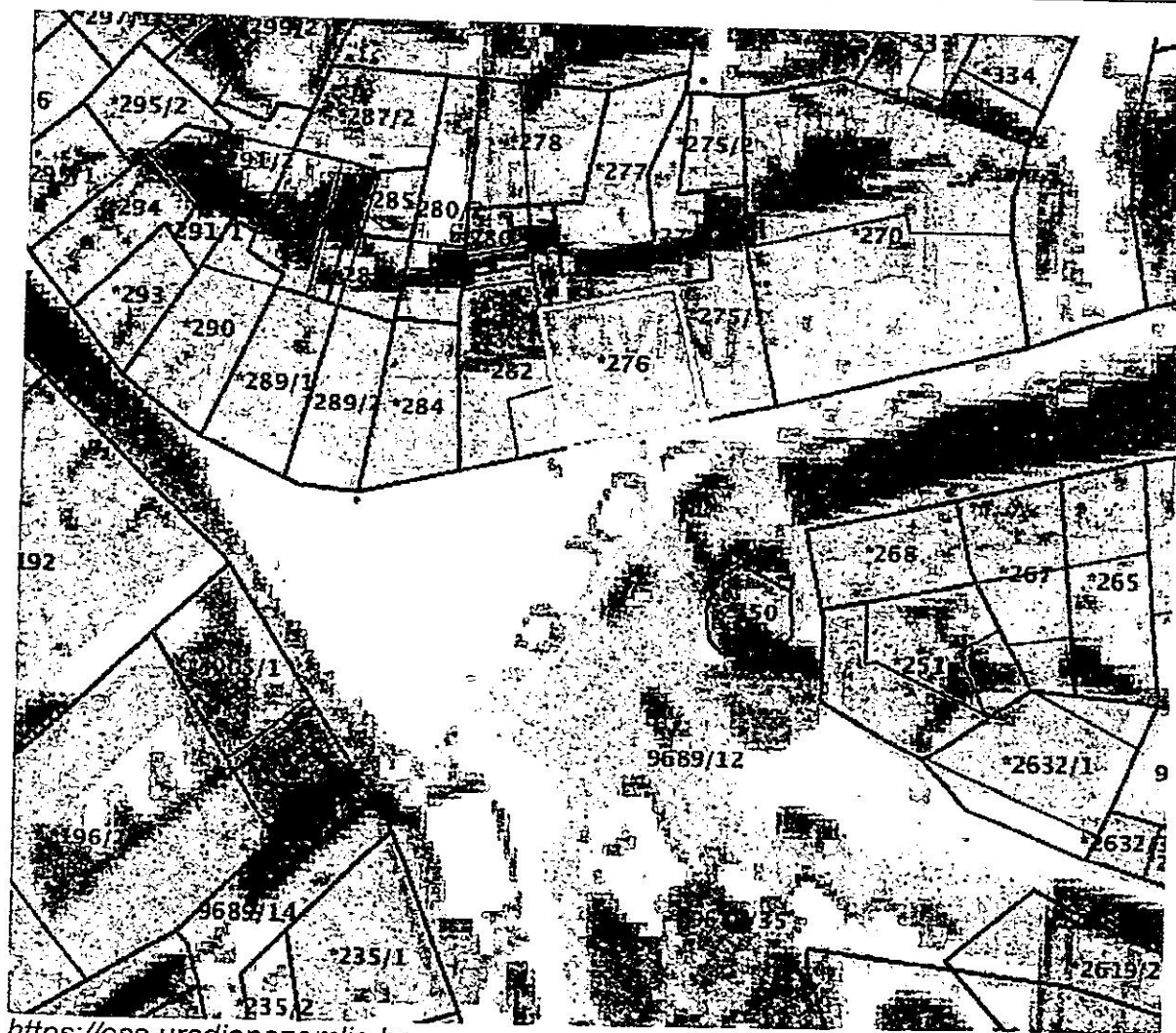
3.2.2. Katastar

Stanje na dan: 15.06.2019.

Posjedovni list br. 6156

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice. Način uporabe katastarske čestice. Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina: m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		276	ROVINJ	104	21		
			KUĆA. ROVINJ	104			
Ukupna površina katastarskih čestica				104			

Digitalna kopija katastra



<https://oss.uredjenazemlja.hr>

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

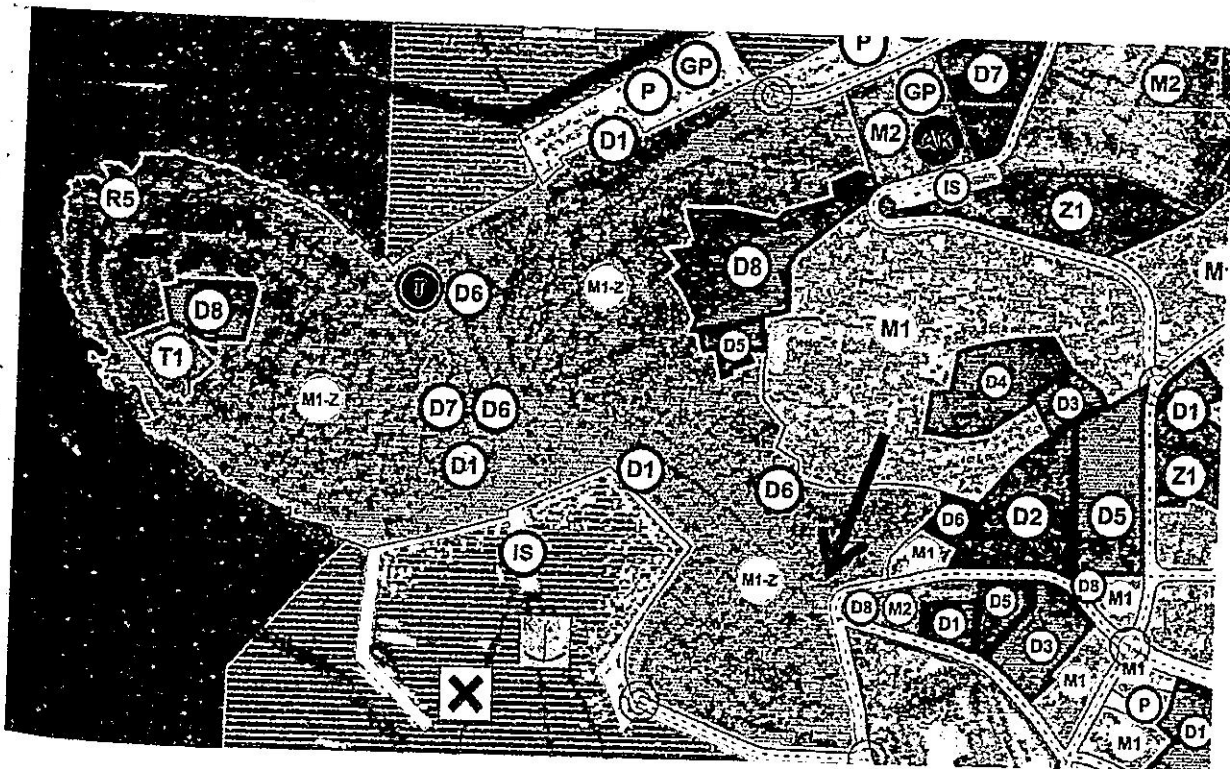
Za razmatrano područje na snazi su Prostorni plan uređenje Grada Rovinja – Rovigno (Službeni glasnik Grada Rovinja – Rovigno 9a/05, 06/12, 1/13, 7/13, 3/17 i 7/17 – pročiš. tekst) i Generalni urbanistički plan uređenja Grada Rovinja (Službeni glasnik Grada Rovinja 7a/06, 3/08 i 2/13).

Prema PPUG razmatrano zemljište nalazi se:

- Unutar granica građevinskog područja naselja Rovinj
- Unutar granica obuhvata GUP-a
- Unutar zaštićenog obalnog područja mora

Prema GUP-u:

Prema GUP-u, kartografskom prikazu br. 1 – Korištenje i namjena prostora – nalazi se unutar zone M1-Z – pretežito stambena namjena, unutar kulturno-povjesne cjeline Grada Rovinja



Predmetna nekretnina se temeljem odredba PPU-a i GUP-a Grada Rovinja nalazi se unutar kulturno-povjesne cjeline Grada Rovinja, koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i evidentirana kao zona B – djelomična zaštita povjesnih struktura.

Za predmetno područje postoji obveza izrade konzervatorske podloge, koja će detaljno dati uvjete gradnje i uređenja na predmetnom području. Nemamo saznanja da li je ista podloga izrađena.

Na kulturnom dobru radovi se mogu izvoditi tek uz posebne uvjete, odnosno potvrde i predhodno odobrenje Konzervatorskog odjele u Puli.

3.4. OPIS ZATEČENOG STANJA

3.4.1. Opis nekretnine

Objekat u kojem se nalazi predmetna nekretnina je stambeno-poslovna zgrada izgrađena na katastarskoj čestici k.č. 276/Z k.o. Rovinj. Zgrada je starina izgrađena u XIX stoljeću, kao ugrađeni objekt, katnosti prizemlje, dva kata i potkrovlje.

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju. Unutar prostora trenutno se odvija trgovačko uslužna djelatnost, prodaja pekarskih proizvoda. Prostor se sastoji od prodajnog dijela, pripreme sa skladištem, te sanitarija. Prema navodima korisnika isti je renoviran oko 2010. godine. Prostor ima izlog prema ulici, Trgu na lokvi.

3.4.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje infrastruktura)

Prometnice / parkiranje:

Pristup se sa javne prometne površine Trga na lokvi.

Otažana parkirna situacija tipična za starogradske jezgre gradova. Parkiranje na javnim parkirnim površinama uz naplatu.

Infrastruktura:

U naselju postoje priključci na elektro mrežu, vodovodnu mrežu, kanalizacionu mrežu i telekomunikacije. Prostor ima izvedene priključke na iste komunalne mreže.

3.4.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

3.4.4. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)
1. suvl. dio - prostor u prizemlju			
PRODAJNI DIO	33,88	1,00	33,88
SKLADIŠTE + PRIPREMA	26,65	1,00	26,65
SANITARIJE	2,32	1,00	2,32
SVEUKUPNO :	62,85		62,85

Svjetla visina prostora 2,8 m – 3 m

3.4.5. Tehnički opis objekta

NKP:	62,85 m2	
Namjena:	poslovna	
Godina izgradnje:	XIX st.	
Adaptacija	oko 2010.	
Katnost:	P+2+Potk	
Konstrukcija:	Temelji:	kameni
	Nosiva k.:	zidani kameni zidovi
	Međukatna k.:	podaci nisu poznati
	Preg. zidovi:	opeka, knauf
	Krovna k.:	koso, drveno, pokrov crijep
	Limarija:	pocinčana
Pročelje:	Ožbukano i obojano	
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, dijelom obloženi keramika	
Obrada stropova:	Ožbukani i obojani, dijelom knauf	
Obrada podova:	Keramika, kamen	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	Ulično pročelje al stolarija – izo ostakljenje / ostalo drvo
Instalacije:	Električne:	provedene
	Telefon:	proveden
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	-
	Grijanje:	klima
Ostalo:	-	
Održavanje i oprema:	Redovito održavano / oprema u skladu sa srednjim standarima iste tipologije izgradnje	
Nedostaci i oštećenja:	Nema većih nedostataka, osim vidljivih oštećenja od vlage na stropovima	

3.4.6. Fotodokumentacija

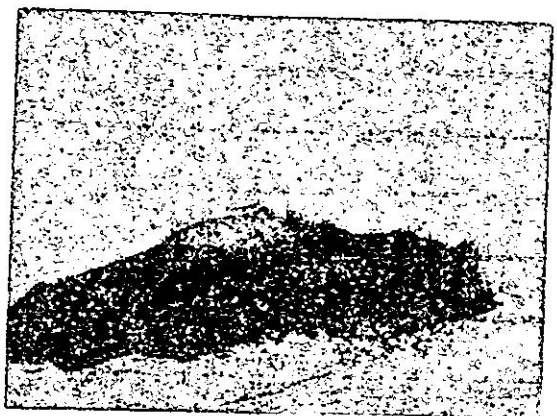
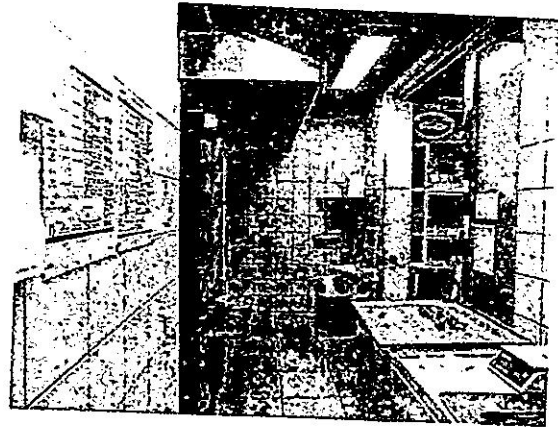


Ulično pročelje



dvorišno pročelje





vidljiva oštećenja zbog vlage na stropovima

3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

Za potrebu ovog nalazi i mišljenja korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta, e-izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-kopija katastarskog plana.

Za potrebu elaborata izvršen je neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju www.rovinj.hr.

Obzirom na tipologiju i način gradnje moguće je ustvrditi da je zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina izgrađena je prije 15. veljače 1968. godine.

Identifikacija nekretnine izvršena je temeljem TIP-a zgrade br. 76.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka.

Nekretnina ima osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.