

7.1. Mjera građevinskog korištenja cijele nekretnine - iskoristivost zemljišta

Iznos naknade prava služnosti prema članku 29. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina utvrđuje se na temelju okrnjenosti koju proizvode umanjnja vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti zaštitnog pojasa ili umanjnje mjere korištenja cijele nekretnine.

Na području k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo na snazi je Urbanističkom planu uređenja Naselja Rovinjsko selo.

Prema Urbanističkom planu uređenja Naselja Rovinjsko selo na cijeloj k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo je predviđena izgradnja stambene/servisne ulice i nije moguća gradnja nikakvih drugih građevina.

Zbog navedenog k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo prema Urbanističkom planu uređenja Naselja Rovinjsko selo nije svrstana ni u jednu zonu i za nju prostornim planom nije propisana mjera građevinskog korištenja - iskoristivost zemljišta, te ista ne može ni biti umanjena.

Na osnovu navedenog pravom služnosti mjera građevinskog korištenja (iskoristivosti) zemljišta cijele nekretnine k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo nije umanjena.

7.2. Umanjenje vrijednosti zbog onečišćenja zgraka i buke okoliša

Kako je Urbanističkom planu uređenja Naselja Rovinjsko selo na cijeloj k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo je predviđena izgradnje stambene/servisne ulice i to kao jedne od više čestica koje čine ulicu. Postojeće čestice ulice na sjeveroistočnoj strani čestice kao takve proizvodi emisije onečišćenja zraka i buku okoliša, te iz tog razloga nema dodatnih emisija onečišćenja zraka i buke okoliša na k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo.

Iz navedenog razloga izračun umanjnja vrijednosti zbog emisijskih izvora onečišćenja zraka i zbog buke okoliša neće biti predmet ove procjene.

7.3. Okrnjenost poslužne nekretnine na površini služnosti

Prema podacima navedenim u izvratku iz zemljišne knjige - Ugovora o osnivanju služnosti ovjerenog kod Javnog bilježnika Rino Zujčić iz Rovinja br. OV-2780/09 od 09. 04. 2009. i ovjerenog kod Javnog bilježnika Davor Dušić iz Rovinja br. OV1781/09 od 17. 04. 2009. kojim se uknjižuje pravo stvarne služnosti puta (služnost staze, služnost progona stoke i služnost kolnika) na teret k.č. 951/5 kao poslužne nekretnine (k.č.br. 951/7), a u korist svagdašnjeg vlasnika k.č. 951/5 (k.č.br. 951/5) kao povlasne nekretnine vodljivo je da nije upisana okrnjenost za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini, tj nije određena veličina prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini.

Na osnovu navedenog okrnjenost za izvršavanje služnosti puta je na cijeloj površini poslužne nekretnine k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo.

8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST**8.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST SLUŽNOSTI PUTA**

Tržišna vrijednost služnosti puta prema članku 30. i 31. ZPVN-a: Prifog 2. Pravilnika iznosi:

Umanjenje vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini - umjerenog intenziteta (0,70 x 102,79 €/m ² x 85 m ²)	6.116,01	€
Umanjenje vrijednosti zbog emisija izvora onečišćenja zraka	0,00	€
Umanjenje vrijednosti zbog buke okoliša	0,00	€
Umanjenje vrijednosti zbog drugih gubitaka na poslužnoj nekretnini - iskoristivost	0,00	€
Tržišna vrijednost služnosti puta	6.116,01	€

8.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLUŽNE NEKRETNINE - k.č.br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo

Tržišna vrijednost poslužne nekretnine prema članku 33. ZPVN-a iznosi:

Tržišna vrijednost služnošću puta neopterećene čestice (102,79 €/m ² x 85 m ²)	8.737,15	€
Okmjnost zbog trajnog ograničenja prava vlasništva na cijeloj površini čestice (102,79 €/m ² x 85 m ²)	-8.737,15	€
Tržišna vrijednost služnosti puta	6.116,01	€
Tržišna vrijednost nekretnine -	k.č.br.	6.116,01 €
951/7 k.o. Rovinjsko selo		
Zaokruženo:	6.120,00	€

B. MIŠLJENJE: SAU LJUBAR

IZ OBLASTI VEŠTAČENJA I PROJEKTOVANJA GRAĐEVINARSTVA I PROMETA NEKRETNIM PRAVIMA
UL. BEOGRADSKA 1481 K. B. BEOGRADSKA ZAST. K. B. B. 95177 – Put, površina
100 m², površina objekta 100 m²

8.150,00 €

U Beogradu, dana 05. lipnja 2024. god.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
prometa nekretnim pravima:
Edvard Blajer, ing. građ.

**EDVARD
BLAJER**

Digitalno potpisao:
EDVARD BLAJER
Datum: 2024.06.05
08:11:33 +02'00'

16. VEŠTAČA O NEUVIANOSTI I NEPRISTRANOSTI

Veščak mora na začetku vsake svoje elaborata proučiti vrstni red in vsebino vsakega od delovnega lista, ki ga mora podpisati, in se prepričati, da vsebina delovnega lista ustreza vrsti in vsebini proučevane zadeve in predmetu dela.

✓ *Sklepi so skladni z vsebino dela*

Stalni guddel veščak za področje gradbenarstva /
prejema vrstni red in vsebino delovnega
lista, in ga podpisuje, ing. grad

**EDVARD
BLAJER**

Digitalno podpisano:
EDVARD BLAJER
Datum: 2024.06.05
08:11:56 +02'00'

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pull-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Starje na dan: 04.06.2024. 10:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324922, ROVINJSKO SELO

Broj ZK uložka: 1481

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6956/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedomnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	951/7	PUT			85	
		UKUPNO:			85	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.04.2009. broj Z-1681/09	
2.1	Temeljem Ugovora o osnivanju služnosti ovjerenog kod Javnog bilježnika Rino Zujic iz Rovinja br. OV-2780/09 od 09. 04. 2009. i ovjerenog kod Javnog bilježnika Davor Dušić iz Rovinja br. OV-1781/09 od 17. 04. 2009. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta (služnost staze, služnost progona stoke i služnost kolnika) na teret kč. 951/5 kao poslužne nekretnine, a u korist svagdašnjeg vlasnika kč. 951/5 kao povlasne nekretnine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 A.D.E. D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88387434334, VRHOVČEV VIJENAC 83, 10000 ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 01.06.2017.g. pod brojem Z-16265/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, IZJAVA O OSNIVANJU DRUŠTVA S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU SASTAVLJENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA U ZAGREBU-ŽELJKA MAROSLAVAC POD BR.OU-626/16 31.08.2016, IZVJEŠĆE REVIZORA, predlagatelja Terra Mira d.o.o. radi uknjižbe prava vlasništva	na 1 (4.1)
1.4	Zaprimljeno 11.04.2024.g. pod brojem Z-6956/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-2578/23-12 OD 11.04.2024, nad trgovačkim društvom A.D.E. d.o.o., OIB: 88387434334, Vrhovčev vijenac 83, Zagreb.	na 1 (1.2)

SEVAJANJE IZ ZEM. JAVNI VEŠTAČE
Katastarska opština: 224022, BEOGRADSKO BEOLO

Veštacki broj: 22/2024
Broj ZK: 22/2024

C
Terzlovnica

Redni broj	Opis objekta	Ime	Projevanje
1	Terzlovnica		

Veštacki broj se za ovaj izveštaj odgovara stanju zemljane knjige na datum 04.06.2024.

Izveštaj je upisan pod GOS evidencijskim brojem 4037262024



Kontrolni broj: 243005067a05256