

5.2. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**5.2.1. Obilježja zemljišta - Zk.ul.br. 1481 k.o. Rovinjsko selo k.č.br. 951/7**

Razvojni stupanj:	građevinsko zemljište
Vrsta korištenja:	izgrađeno
Cjenovni blok:	Rovinjsko selo - stambeno
Položaj:	dobar
Orijentacija:	sjeverozapad - jugoistok
Uknjiženi tereti:	Tereta nema!

5.2.2. Poredbene nekretnine

- - procjenjivano zemljište (k.č. br. 951/7 k.o. Rovinjsko selo)
- 1, 2, ... - poredbene nekretnine - ID izvotka: 48495

POSREDSKA VREDNOST	LOKACIJA k. št. št. k. o. / općinski blok	POLOŽAJ U UPU-A Rovinjisko selo	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	DATUM UGOVORA
1	k. št. št. 1305/4 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	860	88.580,00	103,00	15.1.2024.
2	k. št. št. 951/3 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	751	60.444,00	80,49	10.12.2021.
3	k. št. št. 1305/2 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.4	687,50	46.452,98	69,59	25.10.2021.
4	k. št. št. 247/1 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	2.834	156.755,33	55,31	4.2.2022.
5	k. št. št. 1312/234 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.4	830	90.000,00	108,43	24.1.2022.
6	k. št. št. 945/3 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.4	835,40	60.285,06	72,16	18.3.2022.
7	k. št. št. 1325/5 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	551	85.000,00	154,26	15.4.2022.
8	k. št. št. 925/5 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	1.039	80.000,00	77,00	2.8.2021.
9	k. št. št. 1113/4 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.4	2.005,50	287.000,00	143,11	19.7.2021.
10	k. št. št. 1032/4 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	551	40.000,00	72,60	24.5.2022.
11	k. št. št. 951/8 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	793	81.500,00	102,77	1.6.2022.
12	k. št. št. 955/6 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.4	1.102	75.000,00	68,06	2.9.2022.
13	k. št. št. 935/1 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.4	980	113.000,00	115,31	23.9.2022.
14	k. št. št. 951/3 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.3	804,50	104.000,00	129,27	26.9.2022.
15	k. št. št. 1113/4 k. o. Rovinjisko selo/Rovinjisko selo - stambeno	Stambena namjena S, uvjetl. smještaja i način gradnje - oznaka 1.5	1.975	570.000,00	288,61	30.11.2023.

Temeljem Zakona o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12 - pročišćeni tekst) detalji kupoprodajnih ugovora za poredbene nekretnine neće biti iskazani.

Iz daljnijeg izračuna isključuje se usporedna nekretnina 15. Razlog isključivanja nekretnine 15 iz daljnijeg izračuna jer je za istu već izdana građevinska dozvola.

Iz daljnijeg izračuna isključuje se usporedne nekretnine 1, 6, 8 i 12. Razlog isključivanja nekretnina 1, 6, 8 i 12 iz daljnijeg izračuna su za iste upisana prava služnosti u korist i za korist navedenih čestica.

Iz daljnijeg izračuna isključuje se usporedna nekretnina 3, 5, 9 i 13. Razlog isključivanja nekretnina 3, 5, 9 i 13 je što su navedene čestice prema UPU-a imaju uvjet smještaja i način gradnje - oznake 1.4 i 1.5.

5.2.3. Prilagodba vrijednosti zemljišta

Preostala poredbena zemljišta imaju sljedeće karakteristike u odnosu na procjenjivano:

1. Kategorije zemljišta: 1. kategorije
2. Upisani tereti i prava: nema

Pretpostavlja se da na poredbenim zemljištima nema:

1. Izgrađenih nadzemnih ili podzemnih građevina
2. Nedostataka i posebnih obilježja (zagađenja tla poredbenog zemljišta ili zemljišta u okruženju, prirodnih obilježja koji ograničavaju mogućnost gradnje itd.)

5.2.4. Međuvremensko izjednačenje poredbenih zemljišta korištenjem indeksa cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾			Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostala Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,79
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

5.2.6. Prosječna jedinična cijena poredbenih zemljišta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

Poredbeno zemljište	Izjednačena jedinična cijena zemljišta (€/m ²)
2	101,42
4	67,48
7	182,03
10	85,67
11	121,27
14	148,66
Prosječna cijena	117,76

5.2.7. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta

Poredbeno zemljište:	2	4	7	10	11	14
Podudarnost poredbenih i procjenjivanog zemljišta (max. ± 40%):	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Odstupanje od prosjeka:	16,34	50,28	-64,28	32,09	-3,52	-30,91
	14%	43%	-55%	27%	-3%	-26%
Odstupanje od prosječne cijene u postotku (max. ± 30%):	zadovoljava	ne zadovoljava	ne zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	266.8322	2527.5756	4131.2756	1029.4472	12.3552	955.1190
Kvadrat odstupanja od prosjeka:		38,56			32,75%	
Standardno odstupanje:						
Dvostruko standardno odstupanje (2 - sigma):	77,13					
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Iz daljnijeg izračuna isključuju se usporedne nekretnine pod rednim brojem 4 i 7. Razlog isključenja usporednih nekretnina 4 i 7 je zbog toga što odstupa više od 30% od prosječne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

3.2.8. **Prosječne jedinične cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti**

Redbena zemljišta	Izjednačena jedinična cijena zemljišta (€/m ²)
2	101,42
10	88,67
11	121,27
14	148,66
Prosječne cijene	114,26

3.2.9. **Dostupnije jedinične cijene poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti**

Redbena zemljišta	2	10	11	14
Prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti	0%	0%	0%	0%
Prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti	12,22%	20,52%	7,02%	-34,41%
Prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti	11%	20%	6%	-30%
Prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti	na nedostupnosti	na nedostupnosti	na nedostupnosti	na nedostupnosti
Prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti	12%	18%	18,702%	1188,7040
Prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti	20%	20%	20,59%	
Prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti	na nedostupnosti	na nedostupnosti	na nedostupnosti	na nedostupnosti

U tabeli broj 14 prikazane su prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti. Razlog isključenja su poredbena zemljišta koja su bila nedostupna zbog toga što su imali negativnu razliku od 30% od prosječne cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti.

3.2.10. **Prosječne jedinične cijene poredbenih zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog nedostupnosti**

Redbena zemljišta	Izjednačena jedinična cijena zemljišta (€/m ²)
2	101,42
10	88,67
11	121,27
Prosječne cijene	102,79

6.2.11. Odstupanja jediničnih cijena poredbenih zemljišta od prosječne jedinične cijene zemljišta nakon isključivanja poredbenih zemljišta zbog odstupanja

Poredbeno zemljište:	2	10	11
Podudarnost poredbenih i procjenjivanog zemljišta (max. ± 40%):	0% zadovoljava	0% zadovoljava	0% zadovoljava
Odstupanje od prosjeka:	1,37	17,12	-18,48
Odstupanje od prosječne cijene u postotku (max. ± 30%):	1% zadovoljava	17% zadovoljava	-18% zadovoljava
Kvadrat odstupanja od prosjeka:	1,8678	292,9803	341,6336
Standardno odstupanje:	14,57		14,17%
Dvostruko standardno odstupanje (2 - sigma):	29,13		zadovoljava

6. PODACI O PRAVU SLUŽNOSTI

U izvanku iz zemljišne knjige - povijesni prikaz za nekretninu upisanu u ZK-uk. br. 1483 k.o. Rovinj, ulica 4. kč.br. 95117 stoji:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVINJO

Starije na dan: 04.06.2024. 19:25

Katastarska općina: 324922, ROVINJSKO SELO

Broj zadnjeg dnevnika Z-6956/2024

Aktivne prombe

Izdatnik: ZK-uk. br.

Broj ZK-uk. br.: 1483

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZA
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Prilogištva
			kat	m ²	
1.	*95115	ORANICA			667 (opisano u Z. 1981/17)
2.	*95115	ORANICA			667 (opisano u Z. 1981/17)
3.	*95116	ORANICA			134 (opisano u Z. 1981/17)
4.	95117	PUT			66
		UKUPNO:			66

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa		Prilogištva
1.1		Zaprimljeno 03.09.2008. broj Z-2623/08.		
		Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika u Rovinju-Davor Dušić pod br. OVI-2595/08, od 10.04.2008. uvidenja o preporuku PP Rovinj Broj: 511-08-2815-78-1367/2008 od 02.06.2008.g. te Ugovora o osnivanju služnosti ovjerenog kod javnog bilježnika u Rovinju-Davor Dušić pod br. OVI-2597/08, od 10.04.2008. otpisuje se k.č.95116, te se prenosi u noga Z.K. uk. 1623 k.o. Rov. Selo nalime i Maslinšvo Gesti Lutrović Blaženke i Ivaković Savo.		
2.1		Zaprimljeno 15.04.2009. broj Z-1681/09		
		Temeljem Ugovora o osnivanju služnosti ovjerenog kod javnog bilježnika Rado Zujic iz Rovinja br. OVI-2780/09 od 09. 04. 2009. i ovjerenog kod javnog bilježnika Davor Dušić iz Rovinja br. OVI-1781/09 od 17. 04. 2009. uvidjele se pravo stvarne služnosti puta (služnost staze služnost progara stoke i služnost kolnika) na teret k.č. 95115 kao poslužne nekretnine, a u korist svagdašnjeg Maslinika k.č. 95115 kao povlasne nekretnine.		
3.1		Zaprimljeno 17.10.2011. broj Z-2509/11.		
		Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave-Projektirni ured za katastar Pula-Pola ispostava Rovinj br. LPPI-932-07111-02119 od 12.05.2010 sa knjižnim plana od 12.05.2010. pravomoćno rješenje isle službe od 16.05.2011. te čl. 10. ZZK, dioća k.č.95115 oranica sa 667 m ² u nove k.č.95115 oranica sa 667 m ² i k.č. 95117 put sa 66 m ²		