



PSCANTARES

PROCJEMBENI ELABORAT NEKRETNINE

BROJ ELABORATA: 48-18/PSC



Nekretnina: Udio u garaži

Lokacija: Ulica braće Pesel 9, Rovinj

Naručitelj: STAMBENI INŽENJERING D.O.O., ISTARSKA 13, PULA

Vlasnik: IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, ULICA ANTE STARČEVIĆA 5, ROVINJ

Pravni status: LEGALNA NEKRETNINA

UTVRĐENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

IZNOSI: 55.300,00 Eur

ODGOVORNO DRUŠTVO:

PSC ANTARES D.O.O. – KOSTRENA,

IZVRŠITELJ:

ŽELJKO PANTELIĆ, DIPL.ING.GRAĐ.,

br. ovlaštenja 4 Su-91/2017-2

KOSTRENA, VELJAČA 2018

Ovaj izvještaj se sastoji od ukupno 45 stranica, uključujući i priloge.

Elaborat je izrađen u jednom ovjerenom primjerku, kopiji i u elektronskom obliku skeniranom originalu koji se čuva u evidenciji procjenitelja.

Poštovani,
temeljem prihvaćene ponude dostavljamo Vam procjenu udjela u garaži, na adresi Ulica braće Pesel
9, Grad Rovinj.

ZAKLJUČAK:

Vrijednost nekretnine označene kao zk.č.br. 9122/112; upisane u zemljišnu knjigu, ZK uložak broj 7583, etažno vlasništvo E-3, zk.o. Rovinj (k.č. br. 9122/112, k.o. Rovinj), kod Općinskog suda u Puli-Pola, ZK odjel Rovinj, po vlasničkom listu:

Broj ZK uložka: 7583

3. Suvlasnički dio: 127/436 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

3.10. Suvlasnički dio etaže: 4/8

1. 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

iznosi sveukupno:

55.300,00 Eur

BERISLAV CUCULIĆ, dipl.ing.
PSC Antares d.o.o.

Željko Pantelić dipl.ing.građ.,
stalni sudski vještak graditeljske struke



SADRŽAJ

1	SAŽETAK.....	5
2	OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU	6
2.1	PODACI O PREDMETU PROCJENE.....	6
2.2	PODACI O OČEVIDU.....	7
3	OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU	7
3.1	PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	8
4	OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU	9
4.1	POLOŽAJ NEKRETNINE.....	9
4.2	MAKROLOKACIJA.....	9
4.3	MIKROLOKACIJA	10
4.4	PRILAZ	11
4.5	VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE	11
4.6	OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA).....	11
4.6.1	<i>Prometnice.....</i>	<i>11</i>
4.6.2	<i>Komunalna infrastruktura</i>	<i>11</i>
4.6.3	<i>Promet u mirovanju</i>	<i>11</i>
4.7	BUKA I ZAGAĐENJE	11
5	OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA.....	11
5.1	OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI	11
5.2	OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE.....	12
5.3	GEOMETRIJA	12
5.4	KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE.....	12
5.4.1	<i>Konstrukcija i materijali.....</i>	<i>12</i>
5.4.2	<i>Instalacije nekretnine i ocjena stanja</i>	<i>13</i>
6	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	13
6.1	PODACI O NEKRETNINI.....	13
6.2	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	13
6.3	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
6.4	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	14
6.5	GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA	15
6.6	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA	15
6.7	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	15
6.8	KOEFICIJENT POVOLJNOSTI	16
6.9	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI.....	17
6.10	REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE	17

7	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	18
8	IZJAVA PROCJENITELJA.....	18
9	PRILOZI	19
9.1	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	19
9.2	PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA	22
9.3	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	23
9.4	TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	24
9.4.1	GLAVNI PROJEKT.....	24
9.5	UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE.....	30
9.6	ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA	32
9.7	RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU	37
9.8	FOTODOKUMENTACIJA	41
10	OVLAŠTENJE.....	43
10.1	PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM GRADITELJSKE STRUKE, BROJ 4 SU-91/2017-2, OD 14. OŽUJKA 2017.GODINE	43
10.2	POTVRDA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ 4 SU-4/15, OD 25. SVIBNJA 2015.GODINE – OVLAŠTENJE ZA OBAVLJANJE USLUGA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA	44
11	KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA	45
11.1	GRAĐEVINSKI PROPISI	45
11.2	PROPISI I LITERATURE O VREDNOVANJU NEKRETNINA	45
11.3	PROPISI O VLASNIŠTVU	45
11.4	PROPISI IZ PODRUČJA ENERGETSKE UČINKOVITOSTI.....	45
11.5	PROPISI O VODNOM DOPRINOSU	45
11.6	OSTALI PROPISI I PUBLIKACIJE.....	45

1 SAŽETAK

Broj elaborata		48-18/PSC	
Naručitelj	Ime i prezime	STAMBENI INŽENJERING D.O.O.	
	OIB	30889871639	
	Grad i poštanski broj	PULA	52 000
	Naziv ulica i k.br.	ISTARSKA 13	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Rovinj	52 210
	Naziv ulica i k.br.	Ulica braće Pesel 9	
	Gradska četvrt	-	
	zemljopisne koordinate	45.173661, 13.603429	
Tip nekretnine		Udio u garaži	
Namjena nekretnine		Stambena	
Zemljišna knjiga	zk.ul.	7583	
	poduložak	E-3	
	zk. čestica, br.	9122/112	
	katastarska općina	Rovinj	
Katastar	posjedovni list, br.	5136	
	k. čestica, br.	9122/112	
	katastarska općina	Rovinj	
Kat		Pod	
Pripadak		-	
Površina zemljišta [m ²]		-	
Površina udijela [m ²]		58,00	
Tržišna vrijednost nekretnine €		55.300,00	
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine	
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost	800 €/m ²	
	Ukupno	46.000 €	
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Rješenje o izvedenom stanju		DA	
Uvjerjenje o vremenu građenja		NE	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišne knjige i katastra		DA	
Godina izgradnje		2003./04.	
Godina adaptacije		-	
Datum vrednovanja (procjene)		13.02.2018.	
Procjenu izradio	Tvrtka	PSC Antares d.o.o.	
	Procjenitelj	Željko Pantelić dipl.ing.građ.	

2 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

2.1 Podaci o predmetu procjene

Vrsta nekretnine:	Udio u garaži
Adresa nekretnine:	Ulica braće Pesel 9, Rovinj
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, zemljišnoknjižni uložak 7583, etažno vlasništvo E-3
Podaci iz posjedovnog lista:	Podaci Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Rovinj-Rovigno, posjedovni list 5136

Tablica 1.- prikaz podataka iz zemljišno knjižnog uložka/poduloška

Broj ZK uložka: 7583

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	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 127/436 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
1.	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. VOD. KNJIZI POD. 494

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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)	

Tablica 2.- prikaz podataka Državne geodetske uprave

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

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			
			TERASA	22			
			DVORIŠTE	299			
Ukupna površina katastarskih čestica				450			

2.2 Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	13. veljače 2018. godine
Datum procjene kvalitete:	13. veljače 2018. godine
Datum očevida:	13. veljače 2018. godine
Opseg obilaska:	Izvršen je vanjski i unutarnji pregled nekretnine. Za dijelove nekretnine koji nisu vizualno pristupačni (instalacije, izolacija i dr.) stečeni se dojam tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
Na očevidu prisutni:	Željko Pantelić, stalni sudski vještak, predstavnik naručitelja
Korištena dokumentacija:	Izvadak iz zemljišne knjige Prijepis posjedovnog lista Izvod iz katastarskog plana Tehnička dokumentacija

3 OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU

Temeljem narudžbe naručitelja STAMBENI INŽENJERING D.O.O., očevida na terenu izvršenog u veljači 2018. godine, osobnog iskustva i pravila struke te konzultirajući dokumentaciju iz točke 11. naslova "Korišteni zakoni, propisi i literatura", izvršena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Gradu Rovinju, a što u stvarnosti predstavlja udio u garaži, sagrađeno evidencijom po zemljišnoj izmjeri na zk.č.br. 9122/112, k.o. Rovinj (k.č. br. 9122/112, k.o. Rovinj), upisano u Općinskom sudu u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, zemljišno knjižni uložak 7583, etažno vlasništvo E-3.

Udio u garaži se nalazi u podrumu stambene zgrade u Gradu Rovinju.

Predmet procjene evidencijom zemljišnoknjižnog odjela ima slijedeću vlasničku strukturu.

ZK. UL. 7583

3. Suvlasnički dio: 127/436 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

3.10. Suvlasnički dio etaže: 4/8

o IVGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, ULICA ANTE STARČEVIĆA 5, ROVINJ, OIB: 41027495634

Izmjerom na terenu prigodom očevida, vizualnom percepcijom, uporabom metode iskustvenih vrijednosti te nakon prikupljanja podataka o stanju i prostorno-planskih mogućnosti daljnjeg korištenja nekretnine, izrađen je ovaj Elaborat kao procjena stanja i tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet ovog Elaborata nije provjera prava vlasništva niti provjera s upravno pravnog naslova.

3.1 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrđeno je slijedeće:

Za predmetnu nekretninu izdano je:

a) UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE, KLASA: 361-05/11-01/89, URBROJ: 2171-01-05-02-12-5, izdana od strane Upravnog odjela za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata Grada Rovinja, iz Rovinj, 17.04.2012. god.

b) RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, KLASA: UP/I-361-05/13-01/623, URBROJ: 2171-01-05-02-14-9, izdana od strane Upravnog odjela za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata Grada Rovinja, iz Rovinj, 22.10.2014. god.

Napomena:

Procjena je napravljena na temelju ZK izvatka, te je procijenjena površina uzeta kao površina garaže upisane u etažnom vlasništvu E3 množeno sa suvlasničkim dijelom etaže 4/8 u vlasništvu vlasnika predmeta procjene.

Naknadno je nakon izdavanja Rješenja o izvedenom stanju došlo do promjena u podrumskoj etaži a što je označeno u prilogima tehničke dokumentacije.

U teretnom listu C upisan teret u korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA , POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN

ZAKLJUČAK: LEGALNA NEKRETNINA

4 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

4.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



4.2 MAKROLOKACIJA

Istarska županija, najzapadnija hrvatska županija koja uključuje najveći dio Istarskog poluotoka. Upravno sjedište županije je Pazin. Sastoji se od 10 gradova i 31 općine.

Više od 208.000 žitelja ili 4,85% nacionalnog stanovništva živi u Istarskoj županiji. Gustoća naseljenosti je 73 stanovnika/km²; prosječna starost stanovništva je 43 godine. Pula je najveća urbana cjelina s 82.000 stanovnika. Oko 70,7% stanovništva živi u gradovima. Uz 29 općina brojna su i mnoga sela kojih u cijeloj Istri ima više od 600.

Dužina obale iznosi 445 km, a s otocima 539.9 km. Manji dio Istre pripada Primorsko-Goranskoj županiji. Najzapadnija točka je u Savudriji, dok je najjužnija točka u blizini Premanture.

Tlo je pretežito vapneničko, pretežito s nedovoljno vode zbog tipičnog krškog reljefa. Sjeverno-istočni dio je produžetak Dinarskih Alpi. Najviša točka je Vojak na planini Učka 1,401 metara nadmorske visine. Postoje tzv. "bijela", "siva" i "crvena" Istra. Bijela Istra je u okolo planinskih vrhova, siva Istra je plodna zemlja u unutrašnjosti Istre dok je crvena Istra u blizini obale.

Područja poput Jame Baredine blizu Poreča ili podzemna rijeka Foiba u Pazinu su popularne geološke atrakcije. Kamenolom u blizini Rovinja je posebno prilagođen proučavanju geologije. Najduža rijeka, Mirna, samo je 32 km duga s ušćem blizu Novigrada. Ostale rijeke u Istri su Dragonja, Raša...

Kontinentalne ravnice i doline su primarno namijenjene poljoprivredi. Bliže moru, zemlja se koristi za uzgoj grožđa, smokvi te maslina. Glavne značajke poljoprivrede u Istri su proizvodnja ekološki uzgojene hrane i kvalitetnog vina, te maslinarstvo. Obalna područja i otoci obiluju raznovrsnom mediteranskom vegetacijom, prvenstveno crnogoričnom šumom - zelenom makijom. Drveće, većinom hrastovina i borovina, pokrivaju trećinu teritorija.

Poznati prirodni rezervati, nacionalni park Brijuni i Park prirode Učka, zakonom su zaštićena područja. Ostala zanimljiva mjesta su Limski kanal, šuma u blizini Motovuna, Zlatni Rt, Šijanska šuma u blizini Pule, zaštićeni krajolik Kamenjak na najjužnijoj točki poluotoka, rezervat Palud u blizini Rovinja. Brijunski arhipelag je zanimljivo odredište s biljnim staništem od oko 680 biljnih vrsta.

Klima je mediteranska, veoma ugodna, s najvišom prosječnom temperaturom zraka od 24°C u kolovozu i najnižom prosječnom temperaturom od 5°C u siječnju. Ljeta su suha i topla s više od 10 sati sunca dnevno. Temperature iznad 10°C su prisutne više od 240 dana u godini. Ekstremne vrućine traju najviše tri tjedna. Iako su temperature zraka niže od onih u Dalmaciji, Jadransko more je toplije, dosežući 26°C u Kolovozu, a najhladnije u ožujku. Ovdje postoje dvije vrste vjetrova - bura koja donosi hladno i vedro vrijeme sa sjevera zimi, i jugo koje donosi kišu ljeti. Maestral je lagani ljetni povjetarac koji puše s kopna na more. Salinitet mora je 0.37%.

Vrlo je razvijena prerađivačka industrija, s tradicionalnom poljoprivredom, ribolov, izgradnja i proizvodnja građevnih materijala, trgovina i transport. Najrazvijenije grane industije su brodogradnja i prerada metala, drva, stakla, plastike, tekstila, duhana... Prema ekonomskim pokazateljima, vodeće djelatnosti su prerađivačka industrija, turizam i trgovina. Ulažu se veliki naponi u poljoprivredu i proizvodnju ekološki uzgojene hrane, vina i uzgoj maslina. Bruto domaći proizvod županije 2006. godine iznosio je 2,07 milijardi eura, što je 6% BDP-a Republike Hrvatske. Po osobi to iznosi 9.768 eura, što je 26,8% više od prosjeka Republike Hrvatske.

Organizirani turizam u Istri potječe još iz doba Rimljana, kada je car Vespazijan sagradio amfiteatar u Puli u svrhu zabave. Za vrijeme vladavine Austro-Ugarskog carstva, članovi Austrijske i Mađarske kraljevske obitelji počeli su posjećivati lokalna mjesta i otkrili Poreč. Značajni naponi su uloženi u razvoj turističke infrastrukture nakon završetka Drugog svjetskog rata. U kombinaciji s prirodnim ljepotama, bogatom povijesnom i kulturnom baštinom, sva uložena sredstva su se višestruko isplatila rezultirajući brzim razvojem zapadne obale Istre. Na istočnoj strani obale razvila su se turistička središta Rabac i Opatija.

Istra je bila i još uvijek je najznačajnija turistička destinacija u Hrvatskoj, koja ugošćava goste iz zapadne i središnje Europe. Istra je najposjećenija turistička regija s 27% svih posjetitelja u Hrvatskoj.

4.3 MIKROLOKACIJA

Rovinj gradić u Hrvatskoj, na zapadnoj obali Istre, na 45° 01' geografske širine i 13° 38' geografske dužine istočno od Greenwicha. Jedan je od devet gradova u Istarskoj županiji koja pokriva gotovo cijeli istarski poluotok, i čija površina iznosi 2.815,09 km² ili 5% Republike Hrvatske.

Prema popisu stanovništva 1991., Istarska županija broji 204.346 stanovnika u 71.185 domaćinstava, gustoća naseljenosti je 73 st./km² a prosječan broj članova u obitelji je 2,87. Od navedenog broja stanovnika 158.726 su katolici.

Županijski centar je Pazin, dok je najveći grad Istarske županije Pula kao turističko, kulturno i gospodarsko središte.

Poljoprivreda uz ribarstvo podmiruje sve županijske potrebe, a turizam je osnovna gospodarska djelatnost s 205.000 turističkih postelja, što čini 28% hrvatske ponude.

U rovinjskom arhipelagu nalazi se 22 otočića od kojih, Sv. Andrija i Sv. Katarina kao najveći i najljepši.

Posebno vrijedni i zaštićeni objekti prirode, specijalni rezervati na području Rovinja su: otoci i priobalno područje od otočića Sv. Ivana do Dvije sestrice, more i podmorje Limskog kanala i dio Limske drage, park šuma "Punta Corrente", močvara Palud, Romualdova pećina na južnoj strani Limskog kanala i kamenolom "Cave di Monfiorenzo" svojevrsan geološki "spomenik prirode".

4.4 PRILAZ

Nekretnina ima neposredan pristup javno prometnoj površini.

4.5 VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE

U okruženju procjenjivanih nekretnina prevladavaju stambene zgrade te uslužni sadržaji.

4.6 OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

4.6.1 Prometnice

Prilazna cesta je prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa te opremljena komunalnom infrastrukturom.

Udaljenost od centra grada Rovinja – cca 800 m

Udaljenost od čvora Kanfanar na istarskom ipsilonu – cca 15 km

Udaljenost od zračne luke Pula – cca 37 km

4.6.2 Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom utvrđeno je da je stambena zgrada u kojoj se nalazi predmet procjene priključena na svu komunalnu infrastrukturu.

4.6.3 Promet u mirovanju

Promet u mirovanju riješen je u garaži.

4.7 BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja zraka ili tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Testiranje na eventualna zagađenja ne podrazumijeva se ovom izvještaju i ne spada pod ovlasti niti su predmet prilikom izrade ovog elaborata

5 OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA

5.1 OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI

Sva saznanja o predmetnoj nekretnini su u okvirima obilaska terena i provjere izvedenog stanja zgrade sa priloženom dokumentacijom. Opis zgrade načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije podne ploče, fasade i krova i sl.) procjenjuje se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

5.2 OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Vrsta: udio u garaži,
Godina izgradnje: 2003./04.,
Energetski certifikat: nije dostavljen,
Vanjski izgled: uredno,

5.3 GEOMETRIJA

Prema Pravilniku (NN 105/15), Prilog 1. – Koeficijenti korisne vrijednosti površina

PROSTOR	tlocrtna površina cijele garaže m2	suvlasnički dio etaže	površina udjela	koef.	korisna vrijednost površine m2
---------	--	--------------------------	--------------------	-------	--------------------------------------

UDIO U GARAŽI

1.	udio u garaži	116,00	4/8	58,00	0,50	29,00
----	---------------	--------	-----	-------	------	-------

UKUPNO:	116,00		58,00		29,00
---------	--------	--	-------	--	-------

Napomena: površina nekretnine uzeta za vrednovanje predmetne nekretnine je tlocrtna površina udjela od 58,00 m2, zbog toga što su podatci usporednih nekretnina također upisani punih tlocrtnih površina.

5.4 KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

5.4.1 Konstrukcija i materijali

POVRŠINA UDIJELA: 58,00 m²
NKP: 29,00 m²
KATNOST ZGRADE: Pod+P+2+Pot
KONSTRUKCIJA ZGRADE:

- temelji – AB trakasti,
- nosivi zidovi – opeka i AB serklaži,
- pregradni zidovi – opeka,
- međukatna konstrukcija – AB puna ploča,
- krovšte – koso, pokrov crijep,

PROČELJE ZGRADE: ožbukano i obojano,
LIMARIJA NA ZGRADI: izvedena pocinčana,
OBRADA ZIDOVA: ožbukani i oličeni,
OBRADA PODOVA: zaravnati beton,
VRATA I PROZORI: ulazna vrata – bravarija,
VLAŽNOST: nije primjećena,

VANJSKO UREĐENJE: uredno,
OCJENA STANJA: dobro stanje.

5.4.2 Instalacije nekretnine i ocjena stanja

VODOVODNE INSTALACIJE ZGRADE:

- centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode,

ELEKTRIČNE INSTALACIJE ZGRADE:

- opremljeno,

KANALIZACIJSKI SUSTAV ZGRADE:

- priključak na kanalizacijsku mrežu,

SUSTAV GRIJANJA: -,

VENTILACIJSKI SUSTAV: prirodnim putem, posredstvom otvora,

OCJENA STANJA: dobro stanje.

6 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1 Podaci o nekretnini

Svrha ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi udio u garaži na adresi Ulica braće Pesel 9, Rovinj.

6.2 Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Predmetna nekretnina može se procijeniti poredbenom metodom, gdje se referentna prodajna cijena računa po €/m², te se obavlja procjena vrijednosti na temelju poredbenih cijena iz kupoprodajnih cijena koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19 Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina (N.N. 79/2014, NN 105/2015).

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl. 35, 36, 37 i 38 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Podaci korišteni za izradu ove procjene dobiveni iz baze kupoprodajnih cijena eNEKRETNINE.

6.3 Utvrđivanje vrijednosti nekretnine


Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primijeniti će se sukladno čl. 23. Stavak 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **POREDBENA METODA**.

Usporedivim postupkom se tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, realizirane unatrag četiri godine. U ovom slučaju u poredbenoj metodi koristit će se tri kupoprodajne cijene koje su bile dostupne i radi se o sličnim zgradama koje se nalaze na istom području i posjeduju slična podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

6.4 Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i da su od izbijanja krize i recesije u 2008. godini trendovi negativni, na cijene dobivene u nacrtu izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena provesti će se međuvremensko izjednačenje na temelju službeno objavljene tablice Državnog zavoda za statistiku tablica 13.1.3. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.

Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS				
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,31	105,73	103,60
	Q2	103,16	105,24	104,98
	Q3	103,19	106,99	101,84
	Q4	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,04	103,26	103,24
	Q2	102,23	104,71	103,47
	Q3	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,92	100,01	99,14
	Q4	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	100,43	101,77	100,21
	Q2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
	Q3	106,45	105,46	100,20

Tablica 3: Državni zavod za statistiku, tablica 13.1.3, indeks cijena stambenih nekretnina (izvor DZS)

6.5 Grubo čišćenje izvatka

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica						
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Namjena	Ukupna površina	Kupoprodajna cijena po NKP-u	Nadnevak sklapanja ugovora
1	k.č. 8436/1, k.o. Rovinj	GARAŽA	STAMBENA	14,30	6.925,04	18.09.2014.
2	k.č. 8556/105, k.o. Rovinj	GARAŽA	STAMBENA	18,00	7.144,70	08.08.2015.
3	k.č. 4476, k.o. Poreč	GARAŽA	STAMBENA	22,76	6.643,23	30.10.2017.

Transakcija br.	Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnijeg izračuna:
	Neadekvatna površina za usporedbu
	Neadekvatna cijena za usporedbu

Tablica 4: Grubo čišćenje izvatka kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina (izvor baza kupoprodajnih cijena eNEKRETNINE)

6.6 Međuvremensko izjednačenje cijena

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 6. i 7. Pravilnika							
Redni broj transakcije	Vrsta nekretnine	Kupoprodajna cijena Kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Indeks DZS* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Indeks DZS* na dan vrednovanja 13.02.2018. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m ²
1	KUĆA	6.925,04	18.09.2014.	102,69	105,46	1,03	7.111,84
2	KUĆA	7.144,70	08.08.2015.	100,01	105,46	1,05	7.534,05
3	KUĆA	6.643,23	30.10.2017.	105,46	105,46	1,00	6.643,23

* izvor: www.dzs.hr

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina (izvor DZS)

6.7 Interkvalitativno izjednačenje

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika)

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.

6.8 Koeficijent povoljnosti

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = ax_k + bx_{k_0} + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Postoji udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za stambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_0} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_0 = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_0	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI) Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika								
Redni broj transakcije	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m ²	Koeficijent katnosti k _k	Koeficijent orijentacije k _o	Koeficijent geografskog položaja k _{gps}	Koeficijent utjecaja okoliša k _{uo}	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja k _{sks}	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m ²
1	7.111,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.111,84
2	7.534,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.534,05
3	6.643,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.643,23

Tablica 6: Interkvalitativno izjednačenje

6.9 Statistička obrada i izračun vrijednosti

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika										
Redni broj transakcije	Adresa	Namjena	Ukupna površina	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena Kn/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	k.č. 8436/1, k.o. Rovinj	STAMBENA	14,30	18.09.2014.	6.925,04	7.111,84	7.111,84	-0,22%	-15,47	239,22
2	k.č. 8556/105, k.o. Rovinj	STAMBENA	18,00	08.08.2015.	7.144,70	7.534,05	7.534,05	-6,17%	-437,68	191.559,61
3	k.č. 4476, k.o. Poreč	STAMBENA	22,76	30.10.2017.	6.643,23	6.643,23	6.643,23	6,39%	453,14	205.337,65

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine

Površina (m ²):	58,00
Lokacija:	Ulica braće Pesel 9, Rovinj
Namjena:	Stambena
Približna godina izgradnje:	2003./04.
Katnost zgrade:	Pod+P+2+Pot
Dan vrednovanja:	13.02.2018.

Prosjeak (medijan):	7.096,37	397.136,49
Standardno odstupanje (±):	445,61	6,28%
Pravilo dva-sigma (±):	891,22	
Tržišna vrijednost =	412.000,00 Kn	
1 € na dan 13.02.2018. =	7,44 Kn	
Tržišna vrijednost nekretnine =	55.300,00 €	
Tržišna vrijednost €/m ² =	953,81 €	

Tablica 7: statistička obrada i izračun vrijednosti

6.10 Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

S obzirom na prethodno navedeno u dijelu o legalnosti objekta utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 13.02.2018. godine:

412.000,00 Kn ili 55.300,00 Eur



7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane poduzeća PSC Antares d.o.o. je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH. Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove i naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti.

Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Preslike dobivene dokumentacije koje su korištene prilikom izrade ovog elaborata dobiveni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Nisu naručene niti napravljene nikakve studije o u utjecaju na okoliš. Pretpostavljeno je da postoji potpuno pridržavanje državnih i lokalnih propisa ukoliko nije drugačije navedeno. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog elaborata, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane Vas ili trećih osoba je nevažeće. Zadržavamo pravo uključivanja Vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo po pravnoj obvezi smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

8 IZJAVA PROCJENITELJA

- Usluga pružena od strane poduzeća PSC Antares d.o.o. je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH.
- Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
- Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
- Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podatka koji su nam predočeni.
- Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.

9 PRILOZI

9.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ROVINJ
Stanje na dan: 15.02.2018. 23:37

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10006/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7583

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: 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 gradnji (NNbr. 90/2011) Zabilježuje se da je za upis objekta na k.č. 9122/112 priloženo Uvjerjenje 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)	
1.	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)

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

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 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)	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (127/436)			
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 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 stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, sve do dana isplate, - 11.93 Kn od dana 30. rujna 2009. godien po stopi 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 zateznih 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 posputka 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 narodne 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		
2. Na suvlasnički dio: 3 (127/436)			

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7583

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 Elektrizista Pula, koja je ovrha bila određena rješenjem Općinskog suda u Rovinju br. Ovr- 37/08 od 27. svibnja 2008 godine, ovrhovoditelja Mirjane Radovanac, Orbanic Vladimira, Marije Orbanic, 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 15.02.2018.

9.2 PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.02.2018. 23:37

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)	
59/436	BURIĆ ALFRED, PESEL BRAĆE 9, ROVINJ (VLASNIK)	29574992760
44/436	PILAT NEVENKA, MARCANI 131/K, GRAČIŠĆE (VLASNIK)	
59/436	MATOŠEVIĆ KORDIŠ ORNELA, PESEL BRAĆE 9, ROVINJ (VLASNIK)	
44/872	HOLUB-VERŠIĆ GORANA, TURININA 10, ZAGREB (VLASNIK)	39791425647
59/872	TROSKOT ZORAN, GARZOTTO 13, ROVINJ (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9122/112	LAMANOVA	450	13		
			KUĆA, LAMANOVA	129			
			TERASA	22			
			DVORIŠTE	299			
Ukupna površina katastarskih čestica				450			

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

9.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ROVINJ, 324914
k.č. br.: 9122/112

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 16.02.2018

9.4 TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

9.4.1 GLAVNI PROJEKT

Investitor : *"Ivgradnja" d.o.o. Rovinj*

Gradjevina : **stambena zgrada**

Lokacija : **k.o. Rovinj**
k.č. 9122/112

S A D R Ž A J

PROJEKTNO-TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
GLAVNOG PROJEKTA

POPIS POJEDINIH DIJELOVA GLAVNOG PROJEKTA:

1. ARHITEKTONSKI PROJEKT list 1 do 16
2. PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE list 17 do 21

ukupno listova: 21

ARHITEKTONSKI PROJEKT

"urbis-rovinjbiro"
d.o.o.Rovinj



52210 ROVINJ - OBALA ALDO RISSMONDO broj 18
tel. 052-811-122 fax. 052-813-477

URBIS 72 d.d. • URBANIZAM • PROJEKTIRANJE • KONZALTING • INŽENJERING
52100 Pula • Sv. Teodora 2 • CROATIA • Tel: +385 (0) 52 591 200 • direktor 591 300 • fax: +385 (0) 52 591 397 • e-mail: urbis72@pu.tel.hr

Investitor: "IVGRADNJA" d.o.o. Rovinj

Naziv
građevine: STAMBENA ZGRADA

Broj
projekta: 5358/2

Faza
projekta: glavni projekt

Glavni
projektant: Ljubomir Vlačić viši a.t.

Projektant: Ljubomir Vlačić viši a.t.

Ljubomir
Vlačić viši arh. teh.
ovlašten arhitekt
"urbis 72" d.d. - Pula
br. 549

Suradnik: Zlata Stanojević

Vrsta
projekta: ARHITEKTONSKI PROJEKT

U Rovinju, dne siječanj 2002.

urbis-rovinjbiro
15. 1. 2002.

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI, STAMBENO
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
ZADANJE
Ovaj dokument
Klasa: br. 361-03/02-01/12
Ur. broj: 12-02-6
od 30.04.2002.

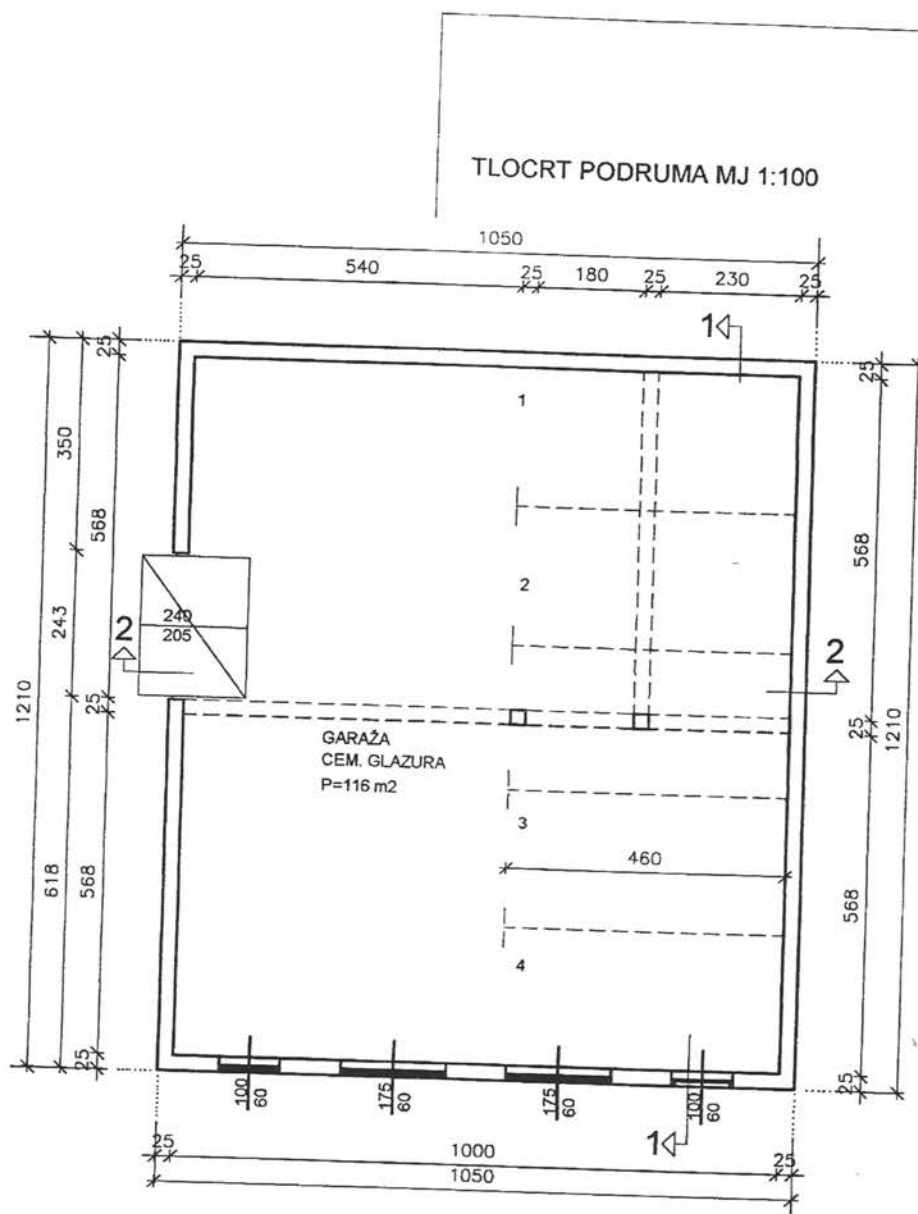
[Signature]




~~Na osnovu ovog dokumenta, koji je ovaj
glavni dokument, izdati i izdati s
ovaj dokument, prostora i lokacije
dovoditi.~~
Klasa: UP/1-350-05/01-01/79
Ur. broj: 2163-05/2-01-19
od 18.12.2001.
Rovinj, 30.04.2002.

[Signature]





Ljubomir Vlačić vrb arh. tek.
Ovlašteni arhitekt
"Urbis 72" d.d. - Pula
br. 549

	INVESTITOR:	"TVGRADNJA" d.o.o. Rovinj	BR. PROJEKTA	5358/1
	NAZIV GRAĐEVINE	stambena zgrada	DATA PROJEKTA	01.10.2
	VISTA PROJEKTA	arhitektonski	PROJEKTOVALAC	Ljubomir Vlačić, arh. tek.
	FAZA PROJEKTA	glavni	PROJEKTOVANJE	16
	NAZIV LISTA	TLOCRT PODRUMA	ELABORAT	5

PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE

TIP - 1001

IZMJENA i DOPUNA

k.o. Rovinj

zgr.č. (k.č.) 9122/112

z.k.ul. 7583

PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE

A	vlasnik: MURATI DŽENET	P= 40,75 m ²	41/493
B	vlasnik: MATOŠEVIĆ KORDIŠ ORNELA	P= 54,85 m ²	55/493
C	vlasnik: VERŠIĆ VICE (u 1/2 dijela)		
	HOLUB-VERŠIĆ GORDANA (u 1/2 dijela)	P= 44,45 m ²	45/493
D	vlasnik: BURIĆ ALFRED	P= 54,85 m ²	55/493
E	vlasnik: PILAT NEVENKA	P= 44,45 m ²	45/493
F	vlasnik: ŽARKOVIĆ TROSKOT MILAN (u 1/2 dijela)		
	TROSKOT ZORAN (u 1/2 dijela)	P= 111,45 m ²	111/493
G	vlasnik: "IVGRADNJA" d.o.o. Rovinj	P= 22,00 m ²	22/493
H	vlasnik: "IVGRADNJA" d.o.o. Rovinj	P= 22,00 m ²	22/493
I	vlasnik: "IVGRADNJA" d.o.o. Rovinj	P= 22,00 m ²	22/493
K	vlasnik: "IVGRADNJA" d.o.o. Rovinj	P= 22,00 m ²	22/493
L	vlasnik: "IVGRADNJA" d.o.o. Rovinj	P= 53,40 m ²	53/493
zajednički dijelovi zgrade:			
s = predprostor-pristup u garažu (suvlasništvo: G-H-I-K)			
h = stubište sa podestima			
ukupno:			
		P= 492,20 m ²	493/493

IZRADA IZMJENE I DOPUNE TIP 1001:
Zlata Stanićević

Rovinj, prosinac / 2003.g.

5 d.d. FULCA

Na temelju čl. 73. Zakona o
vlasništvu i drugim stvarnim
pravima ("NN" broj 91/96)
POTVRĐUJE SE DA U PLANU OZNAČENI
POSEBNI DIJELOVI ZGRADE ČINE
SAMOSTALNU UPORABNU CIJELINU

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša
graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA ROVINJ

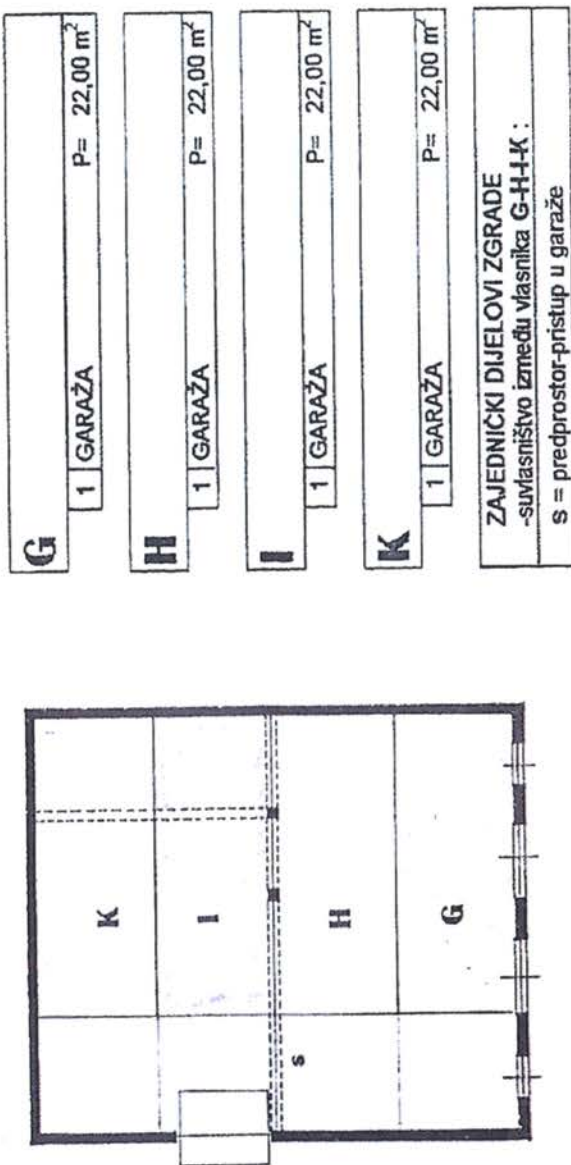
PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA
VODITELJ PODODSJEKA:

Armando Višić d.l.g.

364-01/04-01/2
2163-12/05-04-2
14. Siječnja 2004.

1:200

PODRUM - GARAŽE
P= 88,00 m²



9.5 UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE



REPUBLIKA HRVATSKA – REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ – ROVIGNO
CITTÀ DI ROVINJ – ROVIGNO

Upravni odjel za prostorno planiranje,
zaštitu okoliša i izdavanje akata
Settore amministrativo per la pianificazione territoriale,
la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti
Odsjek za izdavanje akata
Sezione per il rilascio degli atti
Klasa / Classe: 361-05/11-01/89
Urbroj / Numprot: 2171-01-05-02-12-5
Rovinj – Rovigno, 17. travnja 2012. godine

Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata Grada Rovinja - Rovigno, temeljem članka 333. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine RH" broj: 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) i Sporazuma o povjeravanju poslova iz samoupravnog djelokruga Istarske županije Gradu Rovinju-Rovigno Klasa:023-01/07-01/68, Urbroj:2171/01-1-08-19 od 09. listopada 2008. god., zaključenog uz suglasnost Središnjeg ureda za upravu Republike Hrvatske Klasa:350-01/07-01/8, Urbroj:515-12-01/1-08-4 od 12. svibnja 2008. god., povodom zahtjeva TROSKOT ZORANA iz Rovinja, B. Pesel 9, za izdavanje uvjerenja za uporabu građevine, izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je stambena građevina na k.č. 9122/112 k.o. Rovinj, u Rovinju, B. Pesel 9, tlocrtna površine 129,00 m², katnosti Po+P+2, u pogledu vanjskih gabarita i namjene, izvedena u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom izdanom od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Rovinj Klasa:UP/I-361-03/02-01/12 Ur.broj:2163-05/2-02-6 od 30. travnja 2002. god.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 09. ožujka 2012. god., te nakon uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspekcijskog nadzora, Područne jedinice u Pazinu, Klasa:362-01/11-12/1 Urbroj:531-07-1-22-1-11-766 od 13.12.2011. god. da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovoga uvjerenja i njezina evidentiranja u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.


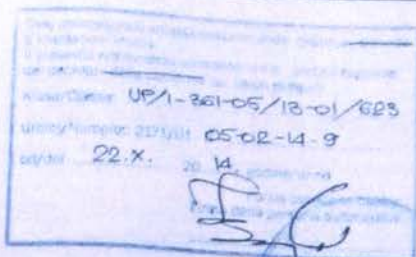
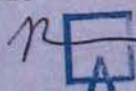
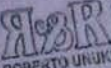
PROČELNIK:
Ivan Begić, dipl.iur.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga uvjerenja po Tar.broju 63. točki 5. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine RH" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 800,00 plaćena je u cijelosti.

DOSTAVITI:

- ①. Zoran Troskot, Rovinj, B. Pesel 9, x3
2. Evidencija Odsjeka, ovdje
3. Pismohrana, ovdje

9.6 ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA

 ZAJEDNIČKI PROJEKTANTSKI URED ROBERTO UNUKIĆ I ROBERT MAVRIĆ ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA 473/13		<div><p>UP/1-361-05/13-01/623 05-02-14-9 22.X.</p><p>20.14</p><p>ROBERTO UNUKIĆ ing. arh.</p></div> 
INVESTITOR:	Milana ŽARKOVIĆ TROSKOT Rovinj, Braće Pesel 9, OIB: 02587430016 Zoran TROSKOT Rovinj, Braće Pesel 9, OIB: 38626292457	
NAZIV GRAĐEVINE:	STAMBENA GRAĐEVINA – BRP>400 m2 – ZAHTJEVNA ZGRADA PREMA ČL. 11 ZAKONA O POSTUPANJU S NEZAKONITO IZGRAĐENIM ZGRADAMA (NN 86/12)	
LOKACIJA:	k. č. 9122/112, k.o. Rovinj Braće Pesel 9, Rovinj	
BROJ PROJEKTA:	473/13	
KNJIGA:	1	
FAZA PROJEKTA	ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA ZA IZDAVANJE RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU	
IZRADIO:	Roberto UNUKIĆ ing. arh.	
Rovinj, kolovoz, 2013.	 ROBERTO UNUKIĆ ing. arh. OVLAŠTENI ARHITEKT A 381	
Voditelj ureda: Robert Mavrić dipl.ing.grad.		
 ZAJEDNIČKI PROJEKTANTSKI URED ROBERTO UNUKIĆ I ROBERT MAVRIĆ ROVINJ br. 1		
Zajednički projektantski ured Roberto UNUKIĆ i Robert MAVRIĆ Egidia Bullessicha 1, 52 210 ROVINJ Tel/fax: +385 (0)52 811 788, E-mail: roberto.unukic@pu.t-com.hr		

SADRŽAJ:

INVESTITOR:

BROJ PROJEKTA I DATUM:

ARHITEKTONSKI SNIMAK

IZVEDENO STANJE

Milana Žarković Troskot i Zoran Troskot, Rovinj,
Braće Pesel 9

473/13 - kolovoz, 2013.

LIST:

3

C. ARHITEKTONSKI OPIS ZGRADE

Predmetna izgrađena zgrada na k.č. 9122/112, k.o. Rovinj je stambene namjene čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m². Zgrada ima odstupanja od građevinske dozvole a kako je BRP>400 m², ona predstavlja nezakonito izgrađenu zgradu i nalazi se u kategoriji zahtjevnih zgrada sukladno članku 11 Zakona (NN 86/12).

Podnositelji zahtjeva žele ozakoniti istu te su stoga naručili izradu arhitektonskog snimka izvedenog stanja.

Zgrada posjeduje Lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I-350-05/01-01/78, Urbroj: 2163-05/2-01/19 od 18. prosinca 201. godine. Za potrebe građenja ishodena je Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/02-01/12, Urbroj: 2163-05/2-02-6 od 30. 04. 2002. godine. Preslik istih nalazi se u općem dijelu ove dokumentacije.

Glavni projekt se sastojao od tri knjige:

- Knjiga 1 Arhitektonski projekt i plan posebnih dijelova zgrade
br. El. 5358/1 od siječnja 2002. godine izrađen od
URBIS ROVINJBİRO d.o.o. Rovinj
- Knjiga 2 Građevni projekt i projekt dovoda i odvoda vode
br. El. 31/01 od prosinca 2001. Izrađen od KONIN d.o.o.
Rijeka
- Knjiga 3 Projekt elektroinstalacija br. El. 10-222/02 od 02/2002
Izrađen od tvrtke ELNIS d.o.o. Rovinj.

Tijekom građenja odstupljeno je od projekta i nikad se nije tražila izmjena Građevne dozvole kao niti Uporabna dozvola.

Podnositelj zahtjeva je međutim, ishodio Uvjerenje za uporabu građevine: Klasa: 361-05/11-01/89 Urbroj: 2171-01-05-02-12-5 od 17. travnja 2012. godine. Uvjerenje je izdano u svrhu uporabe građevine i njezina evidentiranja u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu.

Predmet ovog ozakonjenja je podrumski prostor, zatim dograđeni ulazni prostor prizemlja, kao i stan na II katu s južne strane zgrade i stanovi u potkrovlju kojih nije bilo u Građevnoj dozvoli i Glavnom projektu.

Zajednički projektantski ured Roberto UNUKIĆ i Robert MAVRIĆ
Egidia Bullessicha 1, 52 210 ROVINJ
tel/fax: +385 (0)52 811 788, E-mail: roberto.unukic@pv.t-com.hr

SADRŽAJ: ARHITEKTONSKI SNIMAK
IZVEDENO STANJE
INVESTITOR: Milana Žarković Troskot i Zoran Troskot, Rovinj,
Braće Pesel 9
BROJ PROJEKTA I DATUM: 473/13 - kolovoz, 2013.

LIST: 4

Površina zemljišta pod stambenom građevinom je cca 149,00 m².

Stambena zgrada je samostojeća, etažnosti podrum, prizemlje, 1.kat 2.kat i potkrovlje (Po+P+2+Pk), sa sedam (7) stambenih jedinice. Jedna stambena na etaži II kata i potkrovlja s južne strane je dvoetažna.

Stambena zgrada je najveće dužine 14.11 m i najveće širine 12.65 m.
Visina zgrade je 12.60 m i ukupna visina zgrade je 14.96 m. Krov je dvostrešan i pokriven je mediteran crijepom, nagiba 20°.

Etaža podruma ima spremišta i jednu garažu.

Na etaži prizemlja se nalaze dvije stambene jedinice

Na etaži 1. kata se nalaze dvije stambene jedinice.

Na etaži 2. kata se nalaze dvije stambene jedinice, te se na etaži potkrovlja nalazi jedna kompletna stambena jedinica, kao i dio dvoetažnog stana s II.kata.

Nacrti iz Glavnog projekta su priloženi u ovom snimku izvedenog stanja kao i korišteni prilikom obračuna volumena zgrade, a radi obračuna volumena za doprinose koje je potrebno platiti prilikom izdavanja Rješenja o izvedenom stanju.

Kod izračuna volumena izračunat je izvedeni stvarni volumen i volumen zgrade prema projektu.

Izradio:
Roberto Unukić, ing. arh.



Zajednički projektantski ured Roberto UNUKIĆ i Robert MAVRIĆ
Egidia Bullessicha 1, 52 210 ROVINJ
tel/fax: +385 (0)52 811 788, E-mail: roberto.unukic@pu.t-com.hr

SADRŽAJ:

ARHITEKTONSKI SNIMAK
IZVEDENO STANJE

LIST: 6

INVESTITOR:

Milana Žarković Troskot i Zoran Troskot, Braće Pesel 9, Rovinj

BROJ PROJEKTA I DATUM:

473/13 - kolovoz, 2013.

E. ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

BRUTTO RAZVIJENA POVRŠINA ZGRADE:

Podrum	m2	$149.00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 74,50 \text{ m}^3$
Prizemlje	m2	$122.80 + (4,25 \times 0,50) = 124,93 \text{ m}^2$
1. kat	m2	$118,10 + (8,94 \times 0,50) = 122,57 \text{ m}^2$
II. kat	m2	$118,10 + (8,94 \times 0,50) = 122,57 \text{ m}^2$
Potkrovlje	m2	127,05 m2
SVEUKUPNO BRP ZGRADE:	m2	571,62 m2

BRUTTO TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE

Površina zemljišta pod građevinom iznosi cca 149.00 m2.

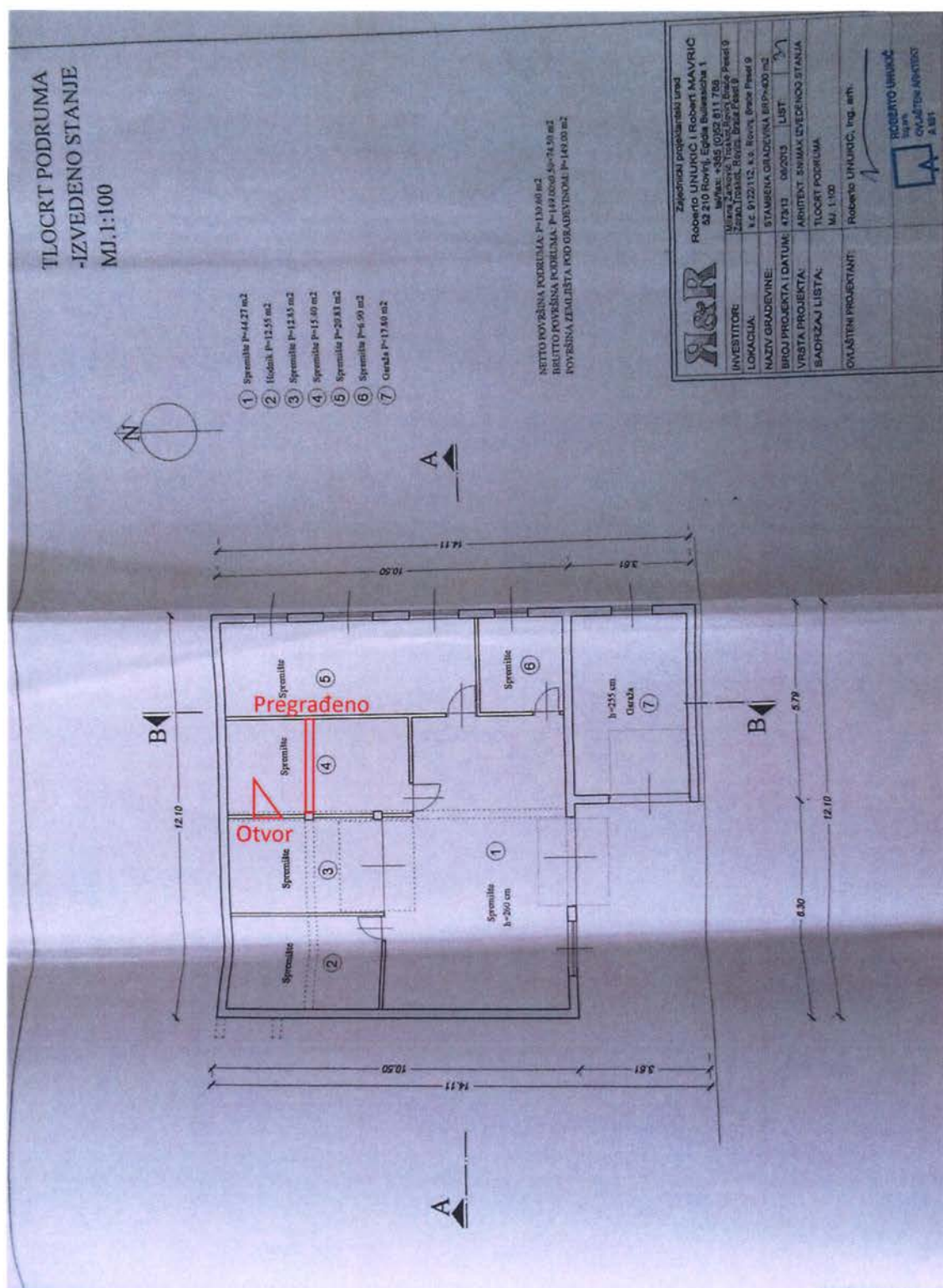
NETTO KORISNA POVRŠINA S TABLIČNIM PRIKAZOM POVRŠINA SVAKE ETAŽE-IZVEDENO STANJE:

Netto površina-izvedeno stanje


Podrum	m2	130,60 m2
Prizemlje	m2	111,67 m2
1. kat	m2	106,73 m2
II. kat	m2	107,29 m2
Potkrovlje	m2	108,53 m2
SVEUKUPNO NETTO POVRŠINA ZGRADE:	m2	564,82 m2

MAKSIMALNA DUŽINA I ŠIRINA ZGRADE

Maksimalna dužina zgrade iznosi cca 14,11 m.
Maksimalna širina zgrade iznosi cca 12,65 m.

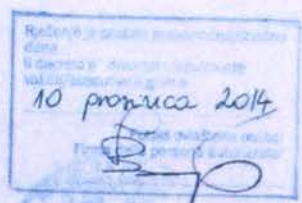
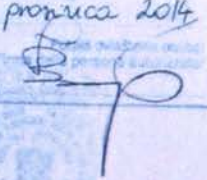


9.7 RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



REPUBLIKA HRVATSKA – REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ – ROVIGNO
CITTÀ DI ROVINJ – ROVIGNO

Upravni odjel za prostorno planiranje,
zaštitu okoliša i izdavanje akata
Settore amministrativo per la pianificazione territoriale,
la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti
Odsjek za izdavanje akata
Sezione per il rilascio degli atti
Klasa / Classe: UP/I-361-05/13-01/623
Urbroj / Numprot: 2171-01-05-02-14-9
Rovinj – Rovigno, 22. listopada 2014. godine


10. prosinca 2014.


Upravni odjel za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i izdavanje akata, Odsjek za izdavanje akata Grada Rovinja - Rovigno, na temelju Sporazuma o povjeravanju poslova iz samoupravnog djelokruga Istarske županije Gradu Rovinju-Rovigno Klasa:023-01/07-01/68, Urbroj:2171/01-1-08-19 od 09. listopada 2008. god., zaključenog uz suglasnost Središnjeg ureda za upravu Republike Hrvatske Klasa: 350-01/07-01/8, Urbroj: 515-12-01/1-08-4 od 12. svibnja 2008. god., a povodom zahtjeva **MILANE ŽARKOVIĆ TROSKOT (OIB 02587430016)** i **ZORANA TROSKOTA (OIB 38626292457)** oboje iz Rovinja, Braće Pesel 9, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine RH" br. 86/12 i 143/13), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuje se:
Rekonstruirana (izvšene su dogradnja u prizemlju i prenamjena tavana) **dovršena, slobodnostojeća, zahtjevna stambena zgrada**, dvostrešnog kosog krova, visine građevine 12,6m' (do vijenca) i ukupne visine građevine 14,96m' (do sljemena), površine zemljišta pod građevinom cca 149m². Zgrada se sastoji od podruma, prizemlja, dva kata i potkrovlja (Po+P+2+Pk) u kojima se nalazi sedam (7) stanova, smještena je na k.č. 9122/112 k.o. Rovinj, na adresi Braće Pesel 9 u Rovinju, a prikazana je na kopiji katastarskog plana u Mj. 1:1440 Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Rovinj-Rovigno, Klasa: 935-06/14-01/342, Urbroj: 541-27-07/2-14-2,3,4 od 19.5.2014., i u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja broj: 473/13, iz kolovoza 2013., izrađenoj po ovlaštenom arhitektu Robertu Unukiću, ing. arh. iz zajedničkog projektantskog ureda Roberto Unukić i Robert Mavrić iz Rovinja.
- Za zahtjevu zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva Robert Mavrić, dipl. ing. građ., iz Rovinja, dao je izjavu, broj 01-473 od 25. kolovoza 2013., da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Kopija katastarskog plana i arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, te izjava iz točke 2. istoga, sastavni su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.
4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu (osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti), te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

Obrazloženje

MILANA ŽARKOVIĆ TROSKOT i ZORAN TROSKOT, oboje iz Rovinja, Braće Pesel 9, podnijeli su dana 10. lipnja 2013.god. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelji zahtjeva su uz zahtjev i tijekom postupka priložili propisane dokumente i to:

- tri primjerka kopije katastarskog plana navedene u točki 1. izreke ovog rješenja,
- tri primjerka arhitektonskog snimka navedenog u točki 1. izreke ovog rješenja,
- kao sastavni dio arhitektonskog snimka:
 - izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva navedenu u točki 2. izreke ovog rješenja,
 - presliku lokacijske dozvole klasa: UP/I-350-05/01-01/78, urbroj: 2163-05/2-01-19, od 18. prosinca 2001.
 - preslike građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/02-01/12, urbroj: 2163-05/2-02-6, od 30. travnja 2002., i nacrti koji su njen sastavni dio.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan grada Rovinja-Rovigno (Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno 7a/06, 3/08 i 2/13), arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojemu je predmetna zgrada izgrađena, te očevidom održanim dana 24. lipnja 2014. godine, utvrđeno je da:

- se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana i to unutar građevinskog područja grada Rovinja definiranog oznakom *M1-mješovita namjena*, pretežito stambena,
- se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata zaštićenog obalnog područja mora,
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene odredbom članka 5. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
- se predmetna zgrada ne nalazi u području i na površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,

- predmetna zgrada nije izgrađena na međi sa susjednom građevnom česticom i nema istake koji prelaze na drugu građevnom česticu,
- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o utvrđivanju visine naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, Klasa: UP/I-361-08/14-01/754, Urbroj: 2171-01-08-01-14-2 od dana 11. kolovoza 2014. i potvrdu Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i opće poslove Grada Rovinja-Rovigno Klasa: UP/I-361-08/14-01/754, Urbroj: 2171-01-08-01-14-3 od dana 21. kolovoza 2014., utvrđeno je da je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu 667,56 kuna (slovima: šestošezdesetisedam kuna i pedesetišest lipa) plaćena jednokratnom uplatom.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i Grad Rovinj-Rovigno, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 26. lipnja 2014. koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 26. lipnja do 11. srpnja 2014.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 11. srpnja 2014, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 14. srpnja 2014. od strane ovoga upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbama članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

PROČELNIK:
Ivan Begić, dipl.iur.

DOSTAVITI:

1. Milana Žarković Troskot i Zoran Troskot, Braće Pesel 9, Rovinj, (3x),
2. Oglasna ploča, ovdje, 8 dana,
3. Evidencija Odsjeka, ovdje (2x),
4. Odsjek za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, ovdje,
5. Upravni odjel za komunalne djelatnosti i opće poslove, ovdje,
6. Pismohrana, ovdje.

NA ZNANJE (po izvršnosti):

1. Građevinska inspekcija, Pazin, Prilaz F. Matejčića 8
2. Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za slivno područje Raša-Boljunčica, Labin, Zelenica 18,
3. Grad Rovinj-Rovigno, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i opće poslove, ovdje,
4. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, M.B.Rašana 2/4,
5. Ured državne uprave, Ispostava Rovinj, Istarska 13a.

9.8 FOTODOKUMENTACIJA





10 OVLAŠTENJE

10.1 Preslika Rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, broj 4 Su-91/2017-2, od 14. ožujka 2017.godine



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDsjedNICE SUDA
Broj: 4 Su-91/2017-2
Rijeka, 14. ožujka 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 14. ožujka 2017. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

ŽELJKO PANTELIĆ, dipl.ing.građ. iz Kastva, Spinčiči 259A, OIB: 74114840584, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 10. ožujka 2017. godine obratio se Željko Pantelić, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjeniteljem vrijednosti nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovanog za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovani ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjedNICA SUDA
Ika Mohorović

**10.2 Potvrda Trgovačkog suda u Rijeci broj 4 Su-4/15, od 25. svibnja 2015.godine – OVLAŠTENJE
za obavljanje usluga vještačenja i procjene nekretnina**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Broj: 49 Su-4/15
Rijeka, 25. svibnja 2015.

PSC ANTARES d.o.o.
KOSTRENA

POTVRDA

kojom se potvrđuje da PSC ANTARES d.o.o. KOSTRENA, Žuknica 2, ima registriranu djelatnost obavljanja usluge vještačenja i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci.



SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Ika Mohorović

11 KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA

11.1 Građevinski propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13),

11.2 Propisi i literature o vrednovanju nekretnina

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (NN 59/10),
- Načela procjene tržišne vrijednost nekretnina, Vladimir Krtalić, svibanj. 2007.godine,
- Sustavi planiranja korištenja zemljišta, Povijesni prikaz, Postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić, Zagreb 2004.godine,
- Procjenjivost stvari (nekretnina) obzirom na cijenu kao bitan sastojak ugovora o kupoprodaji. Zbornik radova, II stručno savjetovanje HDSV, Procjena nekretnina, Vlado Belaj, Zagreb 2005.godine,
- Procjena vrijednosti građevinskih objekata i nekretnina, Zbornik radova II, Petar Đukan, Saša Đukan, Zagreb 2005.godine,
- Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, Informator broj 5067, Ines Čengić, Vladimir Krtalić, Zagreb rujan 2002.godine,

11.3 Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 22/00, NN 73/00, NN 114/2001, NN 79/2006 i NN 141/2006),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 114/01, NN 100/04, NN 107/07, NN 152/08, NN 126/10, NN 55/13, NN 60/13),

11.4 Propisi iz područja energetske učinkovitosti

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 48/14., 150/14.)
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (NN 18/15),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada (NN 81/12., 64/13.)

11.5 Propisi o vodnom doprinosu

- Uredba o visini vodnog doprinosa od 28.05.2010.godine,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa od 26.08.2014.godine,

11.6 Ostali propisi i publikacije

- Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, G.Bučar, I.C.G. Omišalj 1999.godine,
- Prodaja nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb, listopad 2012.godine,
- Pravilnik o amortizaciji, Tablica godišnjih amortizacijskih stopa, NN 91/94,
- Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji IGH Zagreb, rujan 2012.godine,
- Važeći Zakoni, građevinski propisi i normativi RH,
- Podaci iz glasila o posredovanju i prometu nekretnina na području Istarske županije (sječanj/veljača 2018. godine),
- Informacije s web stranica oglasnika za posredovanje u prometu nekretnina, recentno.