



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

ELEKTRONIČKA ISPRAVA

ŽUPAN – PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 602-03/23-02/06
URBROJ/N.PROT: 2163-01/11-23-02
Pula-Pola, 15. veljače 2023.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p Predsjednice
Sandre Čakić Kuhar
Dršćevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: ODLUKA o zamjeni nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije (lječilišni - gradski bazen) i 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj – Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno)

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), Župan Istarske županije dana 15. veljače 2023. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o zamjeni nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije (lječilišni - gradski bazen) i 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj – Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno).
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Patricia Percan, pročelnica Upravnog odjela za obrazovanje, sport i tehničku kulturu Istarske županije.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Boris Miletić



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Na temelju članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), članka 32. i 33. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20, 23/20 –ispr.), a odgovarajućom primjenom članka 47. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18) i članka 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Skupština Istarske županije dana _____ g., donosi

ODLUKU

o zamjeni nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije (lječilišni - gradski bazen) i 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj – Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno)

Članak 1.

Utvrđuje se:

- da je nekretnina označena kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 10604 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Bolnica OAT „DR.M.H.“ 4, pov 3016 m2, u vlasništvu Istarske županije u 1/1 dijela;
- da je k.č.br. 10238 k.o. Rovinj opterećena pravom građenja, upisanog u zk.ulošku 10606 temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina“ zaključenog dana 01.06.2018. g. između Istarske županije kao osnivača prava građenja (KLASA: 940-03/18-01/02 URBROJ: 2163/1-18/6-19-19) i Grada Rovinja – Rovigno kao nositelja prava građenja (KLASA: 620-01/17-01-40 URBROJ: 2171-01-02/1-18-2), na određeno vrijeme u trajanju od 30 godina;
- da je temeljem Ugovora o prijenosu prava građenja KLASA/CLASSE: 371-05/18-01/63, URBROJ/NUMPROT: 2171-01-8-01/2-18-2 od 31.10.2018. g. pravo građenja osnovano u korist Grada Rovinja – Rovigno na k.č.br. 10238 k.o. Rovinj preneseno na društvo Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj, a čiji je osnivač Grad Rovinj-Rovigno;
- da je društvo Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj upisano kao nositelj prava građenja na k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, u zk. ulošku 10606 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj – Rovigno;
- da nekretnina označena kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u naravi predstavlja zemljište na kojem je osnovano pravo građenja u svrhu izgradnje lječilišnog-gradskog bazena, a nalazi se u sklopu kompleksa bolnice Dr. Martin Horvat;
- da nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj temeljem Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/19-06/0057, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-19-1 od 07.03.2019. g. ima svojstvo kulturnog dobra;
- da je nekretnina označena kao k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 11283 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Carduccijska ulica – Via Carducci, dvorište, škola, Rovinj – Rovigno, Carduccijska ulica – Via Carducci 13, pov 1819 m2, u suvlasništvu Strukovne škole Eugena Kumičića

Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno u 330/1829 dijela i Grada Rovinja – Rovigno u 1499/1829 dijela;

- da nekretnina k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u naravi predstavlja zgradu i dvorište srednje Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno;
- da je Istarska županija osnivač srednje Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno sukladno Zakonu o ustanovama (NN 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22) i Zakonu o odgoju i obrazovanju u osnovnoj i srednjoj školi (NN 87/08, 86/09, 92/10, 105/10, 90/11, 5/12, 16/12, 86/12, 126/12, 94/13, 152/14, 07/17, 68/18, 98/19, 64/20 i 151/22);
- da je dana 29. rujna 2022. godine izrađen, po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljani (tvrtka LUMME d.o.o., Pula) „Procjembeni elaborat“, elaborat broj: 10238 Rovinj kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj na kojem je zasnovano pravo građenja pri čemu je ukupna tržišna vrijednost zemljišta utvrđena u iznosu od 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura¹;
- da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 11. listopada 2022. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/22-01/205, URBROJ: 2163-18/4-22-04 da je „Procjembeni elaborat“, elaborat broj: 10238 rovinj izrađen od strane tvrtke LUMME d.o.o., Pula, po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljane dana 29. rujna 2022. godine, izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);
- da je dana 08. studenog 2022. godine izrađena, po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani (tvrtka PROVING d.o.o., Rijeka) „Revizija Procjembenog elaborata zemljište k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj“, broj elaborata: 49-2022 pri čemu je ukupna tržišna vrijednost 1499/1829 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine utvrđena u iznosu od 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura²;
- da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 28. studenog 2022. g. dalo Mišljenje KLASA: 360-01/21-01/175 URBROJ: 2163-18-10/2-22-08 da je „Revizija Procjembenog elaborata zemljište k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj“, broj elaborata: 49-2022, izrađena od strane tvrtke PROVING d.o.o., Rijeka, po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani dana 08. studenog 2022. godine, izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);
- da je Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 06. veljače 2023. g. dalo pozitivno mišljenje za provođenje postupka zamjene nekretnina označenih kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije i 1499/1829 dijela k.č.br 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno kao i o postojanju opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa od zamjene nekretnina za Istarsku županiju;
- da postojanje opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa proizlazi iz činjenice da bi predmetnom zamjenom nekretnina Istarska županija stekla u vlasništvo suvlasnički udio nekretnine označen kao 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, na kojoj se nalazi Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno, a koja nekretnina već je u suvlasništvu Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno čiji je osnivač Istarska županija, dok bi Grad Rovinj – Rovigno stekao u vlasništvo nekretninu označenu kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, u odnosu na koju je bio nositelj prava građenja, odnosno u odnosu na koju je prenio prava i obveze koje proizlaze iz osnovanog prava građenja na društvo Valbruna sport d.o.o., Rovinj čiji je osnivač Grad Rovinj – Rovigno, a na kojoj nekretnini je izgrađen lječilišni (gradski) bazen;
- da je, budući da se radi o zamjeni nekretnina u vlasništvu Istarske županije kao jedinice regionalne samouprave i Grada Rovinja – Rovigno kao jedinice lokalne samouprave,

a u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana dopušteno nekretninama raspolagati bez prethodne provedbe javnog natječaja.

^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11} Fiksni tečaj valute 1 euro = 7,53450 kuna

Članak 2.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. ove Odluke, Istarska županija sklopiti će sa Gradom Rovinjom – Rovigno Ugovor o zamjeni nekretnina označenih kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije (lječilišni - gradski bazen) i 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj – Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno).

Zamjena nekretnina izvršiti će se na način da Istarska županija postane vlasnik 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj koju u zamjenu daje Grad Rovinj – Rovigno, a da Grad Rovinj – Rovigno postane vlasnik nekretnine k.č.br. 10238 k.o. Rovinj koju u zamjenu daje Istarska županija.

Članak 3.

Budući da je vrijednost nekretnine k.č.br. 1023 k.o. Rovinj, sukladno Procjembenom elaboratu od 29.09.2022. g., izrađenom po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljani procijenjena u iznosu od 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura³, a da je vrijednost 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, sukladno Reviziji Procjembenog elaborata od 08.11.2022. g., izrađenoj po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani procijenjena u iznosu od 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura⁴ to će Grad Rovinj – Rovigno, na ime razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene biti u obvezi isplatiti Istarskoj županiji iznos od 30.000,00 kn/3.981,68 eura⁵.

Članak 4.

Grad Rovinj – Rovigno biti će u obvezi iznos od 30.000,00 kn/3.981,68 eura⁶ na ime razlike u vrijednosti nekretnina utvrđene u članku 3. ove Odluke isplatiti Istarskoj županiji u roku od 15 dana računajući od dana zaključenja Ugovora o zamjeni nekretnina.

Uplata iznosa iz stavka 1. ovog članka Odluke uvjet je za uknjižbu prava vlasništva Grada Rovinja – Rovigno na nekretnini označenoj kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

Članak 5.

Ova Odluka proizvodit će pravne učinke nakon očitovanja Republike Hrvatske o korištenju prava prvokupa sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22).

Članak 6.

Prijedlog Ugovora o zamjeni nekretnina sastavni je dio ove Odluke.

Članak 7.

Ovlašćuje se Župan Istarske županije na potpisivanje Ugovora o zamjeni nekretnina.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA:

URBROJ:

Pula - Pola, _____

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica

Sandra Ćakić Kuhar

DOSTAVITI:

1. Županu IŽ, kabinet@istra-istria.hr
2. Upravni odjel za obrazovanje, sport i tehničku kulturu IŽ
3. Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb IŽ
4. Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju IŽ
5. Grad Rovinj - Rovigno, pisarnica@rovini-rovigno.hr
6. Objava
7. Pismohrana

OBRAZLOŽENJE

1. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje akta sadržan je u članku 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članku 47. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18), članku 32. i 33. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20, 23/20 –ispr.), te članku 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst).

2. PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Nekretnina označena kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 10604 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Bolnica OAT „DR.M.H.“ 4, pov 3016 m², u vlasništvu je Istarske županije u 1/1 dijela, ima svojstvo kulturnog dobra i u naravi predstavlja zemljište na kojem je osnovano pravo građenja u svrhu izgradnje lječilišnog-gradskog bazena, a nalazi se u sklopu kompleksa bolnice Dr. Martin Horvat.

Predmetna nekretnina opterećena je pravom građenja, koje je upisano u zk.uložak 10606 temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina“ zaključenog dana 01.06.2018. g. između Istarske županije kao osnivača prava građenja (KLASA: 940-03/18-01/02 URBROJ: 2163/1-18/6-19-19) i Grada Rovinja – Rovigno kao nositelja prava građenja (KLASA: 620-01/17-01-40 URBROJ: 2171-01-02/1-18-2), na određeno vrijeme u trajanju od 30 godina.

Grad Rovinj – Rovigno je temeljem Ugovora o prijenosu prava građenja KLASA/CLASSE: 371-05/18-01/63, URBROJ/NUMPROT: 2171-01-8-01/2-18-2 od 31.10.2018. g. to pravo građenja prenio na društvo Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj, a osnivač kojega društva je Grad Rovinj – Rovigno.

Nekretnina označena kao k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 11283 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Carduccijska ulica – Via Carduci, dvorište, škola, Rovinj – Rovigno, Carduccijska ulica – Via Carducci 13, pov 1819 m², u suvlasništvu je Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno u 330/1829 dijela i Grada Rovinja – Rovigno u 1499/1829 dijela i u naravi predstavlja zgradu dvorište srednje Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno.

Grad Rovinj – Rovigno podnio je Istarskoj županiji, u cilju rješavanja imovinsko pravnih odnosa glede k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj dana 05. studenog 2021. g. prijedlog za zamjenu zemljišta označenog kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije i suvlasničkog udjela Grada Rovinja – Rovigno na k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj.

Dana 29. rujna 2022. godine izrađen je, po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljilijani (tvrtka LUMME d.o.o., Pula) „Procjembeni elaborat“, elaborat broj: 10238 rovinj kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj na kojem je zasnovano pravo građenja pri čemu je ukupna tržišna vrijednost zemljišta utvrđena u iznosu od 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura⁷.

Dana 08. studenog 2022. godine izrađena je, po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani (tvrtka PROVING d.o.o., Rijeka) „Revizija Procjembenog elaborata zemljište k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj“, broj elaborata: 49-2022 pri čemu je ukupna tržišna vrijednost 1499/1829 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine utvrđena u iznosu od 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura⁸.

Na oba elaborata, Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo dalo je pozitivno mišljenje utvrđujući da su isti izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 06. veljače 202. g. dalo je pozitivno mišljenje za provođenje postupka zamjene nekretnina označenih kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije i 1499/1829 dijela k.č.br 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno kao i o

postojanju opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa od zamjene nekretnina za Istarsku županiju.

Sklapanjem Ugovora o zamjeni nekretnina Istarska županija stekla bi u vlasništvo 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj (suvlasnički udio nekretnine na kojoj se nalazi srednja Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno), a koja nekretnina je dijelom (330/1829 dijela) u suvlasništvu navedene srednje škole čiji je osnivač Istarska županija, dok bi Grad Rovinj – Rovigno stekao u vlasništvo nekretninu k.č.br. 10238 k.o. Rovinj (na kojoj je izgrađen lječilišni (gradski) bazen) u odnosu na koju je bio nositelj prava građenja, odnosno u odnosu na koju je prava i obveze koje proizlaze iz osnovanog prava građenja prenio na društvo Valbruna sport d.o.o., Rovinj čiji je osnivač Grad Rovinj – Rovigno. Slijedom toga, a uzimajući u obzir namjenu nekretnina koje bi bile predmet zamjene, utvrđeno je postojanje opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa za zamjenu predmetnih nekretnina.

S obzirom da je vrijednost nekretnine k.č.br. 10238 k.o. Rovinj procijenjena u iznosu od 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura⁹, a vrijednost 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u iznosu od 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura¹⁰, Grad Rovinj – Rovigno bi bio u obvezi, na ime razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene isplatiti Istarskoj županiji iznos od 30.000,00 kn/3.981,68 eura¹¹.

Budući da bi u konkretnom slučaju ugovor o zamjeni nekretnina bio zaključen između Istarske županije kao jedinice regionalne samouprave i Grada Rovinja – Rovigno kao jedinice lokalne samouprave, a u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana to je sukladno čl. 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i čl. 32. i 33. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 9/18) dopušteno nekretninama raspolagati bez prethodne provedbe javnog natječaja.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje Odluke o zamjeni nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije (lječilišni - gradski bazen) i k.č.br. 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj – Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno).

S obzirom da nekretnina k.č. 10238 k.o. Rovinj ima svojstvo kulturnog dobra koje je upisano u zemljišnu knjigu, sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) za raspolaganje istom potrebno je prethodno provesti postupak propisan člankom 37. tog Zakona kojim je uređeno ostvarivanje prava prvokupa te će predmeta odluka proizvoditi pravne učinke po provedbi tog postupka.

3. PRIJEDLOG AKTA

Tekst nacrtu Odluke dostavlja se u pravitku.

4. FINACIJSKA SREDSTAVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Ova Odluka ima utjecaj na proračun Istarske županije na način da će u proračun biti uplaćena sredstva koja nisu planirana i to u iznosu od 30.000,00 kn/3.981,68 eura, a što predstavlja razliku u procijenjenoj vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Člankom 19. Zakona o proračunu (NN144/21) propisano je da prijedlozi akata moraju sadržavati Fiskalnu procjenu. Sukladno odredbama Zakona o proračunu, Upravi odjel za proračun i financije dao je suglasnost na prijedlog ove Odluke, KLASA: 400-01/23-01/02, URBROJ: 2163-07-01/5-23-43 od 08. veljače 2023. g.

Na temelju članka 43. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), članka 32. i 33. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20, 23/20 –ispr.), a odgovarajućom primjenom članka 47. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18) i članka 391. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), Skupština Istarske županije dana _____ g., donosi

ODLUKU

o zamjeni nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije (lječilišni - gradski bazen) i 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj – Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno)

Članak 1.

Utvrđuje se:

- da je nekretnina označena kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 10604 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Bolnica OAT „DR.M.H.“ 4, pov 3016 m², u vlasništvu Istarske županije u 1/1 dijela;
- da je k.č.br. 10238 k.o. Rovinj opterećena pravom građenja, upisanog u zk.ulošku 10606 temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina“ zaključenog dana 01.06.2018. g. između Istarske županije kao osnivača prava građenja (KLASA: 940-03/18-01/02 URBROJ: 2163/1-18/6-19-19) i Grada Rovinja – Rovigno kao nositelja prava građenja (KLASA: 620-01/17-01-40 URBROJ: 2171-01-02/1-18-2), na određeno vrijeme u trajanju od 30 godina;
- da je temeljem Ugovora o prijenosu prava građenja KLASA/CLASSE: 371-05/18-01/63, URBROJ/NUMPROT: 2171-01-8-01/2-18-2 od 31.10.2018. g. pravo građenja osnovano u korist Grada Rovinja – Rovigno na k.č.br. 10238 k.o. Rovinj preneseno na društvo Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj, a čiji je osnivač Grad Rovinj-Rovigno;
- da je društvo Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj upisano kao nositelj prava građenja na k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, u zk. ulošku 10606 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj – Rovigno;
- da nekretnina označena kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u naravi predstavlja zemljište na kojem je osnovano pravo građenja u svrhu izgradnje lječilišnog-gradskog bazena, a nalazi se u sklopu kompleksa bolnice Dr. Martin Horvat;
- da nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj temeljem Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/19-06/0057, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-19-1 od 07.03.2019. g. ima svojstvo kulturnog dobra;
- da je nekretnina označena kao k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 11283 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Carduccijeva ulica – Via Carducci, dvorište, škola, Rovinj – Rovigno, Carduccijeva ulica – Via Carducci 13, pov 1819 m², u suvlasništvu Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno u 330/1829 dijela i Grada Rovinja – Rovigno u 1499/1829 dijela;
- da nekretnina k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u naravi predstavlja zgradu i dvorište srednje Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno;
- da je Istarska županija osnivač srednje Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno sukladno Zakonu o

- ustanovama (NN 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22) i Zakonu o odgoju i obrazovanju u osnovnoj i srednjoj školi (NN 87/08, 86/09, 92/10, 105/10, 90/11, 5/12, 16/12, 86/12, 126/12, 94/13, 152/14, 07/17, 68/18, 98/19, 64/20 i 151/22);
- da je dana 29. rujna 2022. godine izrađen, po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljani (tvrtka LUMME d.o.o., Pula) „Procjembeni elaborat“, elaborat broj: 10238 Rovinj kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj na kojem je zasnovano pravo građenja pri čemu je ukupna tržišna vrijednost zemljišta utvrđena u iznosu od 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura¹;
 - da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 11. listopada 2022. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/22-01/205, URBROJ: 2163-18/4-22-04 da je „Procjembeni elaborat“, elaborat broj: 10238 rovinj izrađen od strane tvrtke LUMME d.o.o., Pula, po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljane dana 29. rujna 2022. godine, izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);
 - da je dana 08. studenog 2022. godine izrađena, po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani (tvrtka PROVING d.o.o., Rijeka) „Revizija Procjembenog elaborata zemljište k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj“, broj elaborata: 49-2022 pri čemu je ukupna tržišna vrijednost 1499/1829 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine utvrđena u iznosu od 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura²;
 - da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 28. studenog 2022. g. dalo Mišljenje KLASA: 360-01/21-01/175 URBROJ: 2163-18-10/2-22-08 da je „Revizija Procjembenog elaborata zemljište k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj“, broj elaborata: 49-2022, izrađena od strane tvrtke PROVING d.o.o., Rijeka, po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani dana 08. studenog 2022. godine, izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);
 - da je Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 06. veljače 2023. g. dalo pozitivno mišljenje za provođenje postupka zamjene nekretnina označenih kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije i 1499/1829 dijela k.č.br 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno kao i o postojanju opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa od zamjene nekretnina za Istarsku županiju;
 - da postojanje opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa proizlazi iz činjenice da bi predmetnom zamjenom nekretnina Istarska županija stekla u vlasništvo suvlasnički udio nekretnine označen kao 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, na kojoj se nalazi Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno, a koja nekretnina već je u suvlasništvu Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno čiji je osnivač Istarska županija, dok bi Grad Rovinj – Rovigno stekao u vlasništvo nekretninu označenu kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, u odnosu na koju je bio nositelj prava građenja, odnosno u odnosu na koju je prenio prava i obveze koje proizlaze iz osnovanog prava građenja na društvo Valbruna sport d.o.o., Rovinj čiji je osnivač Grad Rovinj – Rovigno, a na kojoj nekretnini je izgrađen lječilišni (gradski) bazen;
 - da je, budući da se radi o zamjeni nekretnina u vlasništvu Istarske županije kao jedinice regionalne samouprave i Grada Rovinja – Rovigno kao jedinice lokalne samouprave, a u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana dopušteno nekretninama raspolagati bez prethodne provedbe javnog natječaja.

^{1,2,3,4,5,6,7, 8,9,10,11} Fiksni tečaj valute 1 euro = 7,53450 kuna

Članak 2.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. ove Odluke, Istarska županija sklopiti će sa Gradom Rovinjom – Rovigno Ugovor o zamjeni nekretnina označenih kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije (Iječilišni - gradski bazen) i 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj – Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno).

Zamjena nekretnina izvršiti će se na način da Istarska županija postane vlasnik 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj koju u zamjenu daje Grad Rovinj – Rovigno, a da Grad Rovinj – Rovigno postane vlasnik nekretnine k.č.br. 10238 k.o. Rovinj koju u zamjenu daje Istarska županija.

Članak 3.

Budući da je vrijednost nekretnine k.č.br. 1023 k.o. Rovinj, sukladno Procjembenom elaboratu od 29.09.2022. g., izrađenom po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljani procijenjena u iznosu od 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura³, a da je vrijednost 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, sukladno Reviziji Procjembenog elaborata od 08.11.2022. g., izrađenoj po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani procijenjena u iznosu od 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura⁴ to će Grad Rovinj – Rovigno, na ime razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene biti u obvezi isplatiti Istarskoj županiji iznos od 30.000,00 kn/3.981,68 eura⁵.

Članak 4.

Grad Rovinj – Rovigno biti će u obvezi iznos od 30.000,00 kn/3.981,68 eura⁶ na ime razlike u vrijednosti nekretnina utvrđene u članku 3. ove Odluke isplatiti Istarskoj županiji u roku od 15 dana računajući od dana zaključenja Ugovora o zamjeni nekretnina.

Uplata iznosa iz stavka 1. ovog članka Odluke uvjet je za uknjižbu prava vlasništva Grada Rovinja – Rovigno na nekretnini označenoj kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

Članak 5.

Ova Odluka proizvodit će pravne učinke nakon očitovanja Republike Hrvatske o korištenju prava prvokupa sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22).

Članak 6.

Prijedlog Ugovora o zamjeni nekretnina sastavni je dio ove Odluke.

Članak 7.

Ovlašćuje se Župan Istarske županije na potpisivanje Ugovora o zamjeni nekretnina.

Članak 8.



Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA:

URBROJ:

Pula - Pola, _____

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica

Sandra Ćakić Kuhar

ISTARSKA ŽUPANIJA, Pazin, Dršćevka 3, OIB: 90017522601 zastupana po _____, a temeljem Odluke Skupštine Istarske županije KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____, s jedne strane,

i
GRAD ROVINJ - ROVIGNO, Rovinj - Rovigno, Matteottijev trg – Piazza Matteotti 2, OIB: 04556743585 zastupan po gradonačelniku **Paliaga Marku**, a temeljem Odluke Gradskog vijeća Grada Rovinja, KLASA: _____ URBROJ: _____ od _____, s druge strane, zaključuju

UGOVOR o zamjeni nekretnina

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je nekretnina označena kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 10604 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Bolnica OAT „DR.M.H.“ 4, pov 3016 m², u vlasništvu Istarske županije u 1/1 dijela;
- da je k.č.br. 10238 k.o. Rovinj opterećena pravom građenja, upisanog u zk.ulošku 10606 temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina“ zaključenog dana 01.06.2018. g. između Istarske županije kao osnivača prava građenja (KLASA: 940-03/18-01/02 URBROJ: 2163/1-18/6-19-19) i Grada Rovinja – Rovigno kao nositelja prava građenja (KLASA: 620-01/17-01-40 URBROJ: 2171-01-02/1-18-2), na određeno vrijeme u trajanju od 30 godina;
- da je temeljem Ugovora o prijenosu prava građenja KLASA/CLASSE: 371-05/18-01/63, URBROJ/NUMPROT: 2171-01-8-01/2-18-2 od 31.10.2018. g. pravo građenja osnovano u korist Grada Rovinja – Rovigno na k.č.br. 10238 k.o. Rovinj preneseno na društvo Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj, a čiji je osnivač Grad Rovinj-Rovigno;
- da je društvo Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj upisano kao nositelj prava građenja na k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, u zk. ulošku 10606 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj – Rovigno;
- da nekretnina označena kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u naravi predstavlja zemljište na kojem je osnovano pravo građenja u svrhu izgradnje lječilišnog-gradskog bazena, a nalazi se u sklopu kompleksa bolnice Dr. Martin Horvat;
- da nekretnina k.č.br. 10238 k.o. Rovinj temeljem Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA: UP/I-612-08/19-06/0057, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-19-1 od 07.03.2019. g. ima svojstvo kulturnog dobra;
- da je nekretnina označena kao k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, upisana u z.k. ulošku 11283 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Carduccijeva ulica – Via Carducci, dvorište, škola, Rovinj – Rovigno, Carduccijeva ulica – Via Carducci 13, pov 1819 m², u suvlasništvu Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno u 330/1829 dijela i Grada Rovinja – Rovigno u 1499/1829 dijela;
- da nekretnina k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj u naravi predstavlja zgradu i dvorište srednje Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno;
- da je Istarska županija osnivač srednje Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno sukladno Zakonu o ustanovama (NN 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22) i Zakonu o odgoju i obrazovanju u osnovnoj i srednjoj školi (NN 87/08, 86/09, 92/10, 105/10, 90/11, 5/12, 16/12, 86/12, 126/12, 94/13, 152/14, 07/17, 68/18, 98/19, 64/20 i 151/22);

- da je dana 29. rujna 2022. godine izrađen, po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljani (tvrtka LUMME d.o.o., Pula) „Procjembeni elaborat“, elaborat broj: 10238 Rovinj kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj na kojem je zasnovano pravo građenja pri čemu je ukupna tržišna vrijednost zemljišta utvrđena u iznosu od 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura¹;
- da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 11. listopada 2022. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/22-01/205, URBROJ: 2163-18/4-22-04 da je „Procjembeni elaborat“, elaborat broj: 10238 rovinj izrađen od strane tvrtke LUMME d.o.o., Pula, po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljane dana 29. rujna 2022. godine, izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);
- da je dana 08. studenog 2022. godine izrađena, po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani (tvrtka PROVING d.o.o., Rijeka) „Revizija Procjembenog elaborata zemljište k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj“, broj elaborata: 49-2022 pri čemu je ukupna tržišna vrijednost 1499/1829 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine utvrđena u iznosu od 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura²;
- da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 28. studenog 2022. g. dalo Mišljenje KLASA: 360-01/21-01/175 URBROJ: 2163-18-10/2-22-08 da je „Revizija Procjembenog elaborata zemljište k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj“, broj elaborata: 49-2022, izrađena od strane tvrtke PROVING d.o.o., Rijeka, po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani dana 08. studenog 2022. godine, izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);
- da je Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 06. veljače 2023. g. dalo pozitivno mišljenje za provođenje postupka zamjene nekretnina označenih kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije i 1499/1829 dijela k.č.br 9158/29 k.o. Rovinj u vlasništvu Grada Rovinja – Rovigno kao i o postojanju opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa od zamjene nekretnina za Istarsku županiju;
- da postojanje opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa proizlazi iz činjenice da bi predmetnom zamjenom nekretnina Istarska županija stekla u vlasništvo suvlasnički udio nekretnine označen kao 1499/1829 dijela k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, na kojoj se nalazi Strukovna škola Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno, a koja nekretnina već je u suvlasništvu Strukovne škole Eugena Kumičića Rovinj - Scuola di formazione professionale Eugen Kumičić Rovigno čiji je osnivač Istarska županija, dok bi Grad Rovinj – Rovigno stekao u vlasništvo nekretninu označenu kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, u odnosu na koju je bio nositelj prava građenja, odnosno u odnosu na koju je prenio prava i obveze koje proizlaze iz osnovanog prava građenja na društvo Valbruna sport d.o.o., Rovinj čiji je osnivač Grad Rovinj – Rovigno, a na kojoj nekretnini je izgrađen lječilišni (gradski) bazen;
- da je, budući da se radi o zamjeni nekretnina u vlasništvu Istarske županije kao jedinice regionalne samouprave i Grada Rovinja – Rovigno kao jedinice lokalne samouprave, a u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka građana dopušteno nekretninama raspolagati bez prethodne provedbe javnog natječaja.
- da se Republika Hrvatska Dopisom KLASA:_____ URBROJ:_____ od dana _____ očitovala da se ne namjerava koristiti pravom prvokupa sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22).

^{1,2,3,4,5} Fiksni tečaj valute 1 euro = 7,53450 kuna

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da će sukladno Odluci Skupštine Istarske županije KLASA: _____, URBROJ: _____ od _____ i Odluci Gradskog vijeća Grada Rovinja, KLASA: _____ URBROJ: _____ od _____ izvršiti zamjenu nekretnina navedenih u članku 1. ovog Ugovora kojih su vlasnici/suvlasnici i to na način da Istarska županija postane vlasnik 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, upisane u z.k. ulošku 11283 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Carduccijeva ulica – Via Carduci, dvorište, škola, Rovinj – Rovigno, Carduccijeva ulica – Via Carducci 13, pov 1819 m2 koju u zamjenu daje Grad Rovinj – Rovigno, a da Grad Rovinj – Rovigno postane vlasnik nekretnine k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, upisane u z.k. ulošku 10604 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Bolnica OAT „DR.M.H.“ 4, pov 3016 m2 koju u zamjenu daje Istarska županija.

Članak 3.

Ugovorne strane utvrđuju da tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, sukladno Procjembenom elaboratu od 29.09.2022. g., izrađenom po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljani iznosi 3.610.000,00 kn/479.129,34 eura³, dok vrijednost 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, sukladno Reviziji Procjembenog elaborata od 08.11.2022. g., izrađenoj po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani iznosi 3.580.000,00 kn/475.147,65 eura⁴.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da, na ime razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, a sukladno Procjembenom elaboratu od 29.09.2022. g., izrađenom po ovlaštenom sudskom vještaku Mardešić Ljiljani i Reviziji Procjembenog elaborata od 08.11.2022. g., izrađenoj po ovlaštenom sudskom vještaku Vrtodušić Mihelčić Vedrani, Grad Rovinj - Rovigno isplati Istarskoj županiji iznos od 30.000,00 kn/3.981,68 eura⁵.

Članak 5.

Grad Rovinj - Rovigno se obvezuje iznos iz članka 4. ovog Ugovora na ime razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene uplatiti u cijelosti najkasnije u roku od 15 dana računajući od dana zaključenja ovog Ugovora na račun Istarske županije IBAN: HR7924020061800018003, model HR68, poziv na broj: 7315-04556743585.

Istarska županija se obvezuje, odmah po primitku uplate cjelokupnog iznosa iz članka 4. ovog Ugovora izdati Gradu Rovinju – Rovigno Potvrdu o potpunoj isplati.

Članak 6.

Grad Rovinj – Rovigno ovlašćuje Istarsku županiju da, na temelju ovog Ugovora može bez ikakvih daljnjih privola i odobrenja zatražiti i postići u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 2. ovog Ugovora i to na 1499/1829 dijela nekretnine k.č.br. 9158/29 k.o. Rovinj, upisane u z.k. ulošku 11283 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Carduccijeva ulica – Via Carduci, dvorište, škola, Rovinj – Rovigno, Carduccijeva ulica – Via Carducci 13, pov 1819 m2 na svoje ime i u svoje vlasništvo.

Istarska županija ovlašćuje Grad Rovinj - Rovigno da, na temelju ovog Ugovora i Potvrde o potpunoj isplati iz stavka 2. članka 5. ovog Ugovora može bez ikakvih daljnjih privola i odobrenja zatražiti i postići u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 2. ovog Ugovora i to na k.č.br. 10238 k.o. Rovinj, upisane u z.k. ulošku 10604 Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj - Rovigno, oznake Bolnica OAT „DR.M.H.“ 4, pov 3016 m2 na svoje ime i u svoje vlasništvo.

^{1,2,3,4,5} Fiksni tečaj valute 1 euro = 7,53450 kuna

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sklapanjem ovog Ugovora, a nakon isplate iznosa na ime razlike u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene, a utvrđene u članku 4. ovog Ugovora, nemaju jedna prema drugoj nikakva daljnja potraživanja.

Članak 8.

Ugovorne strane – Istarska županija i Grad Rovinj – Rovigno uzajamno jamče da su nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora isključivo vlasništvo/suvlasništvo ugovornih strana te da iste nisu opterećene nikakvim knjižnim ni izvan knjižnim teretima, osim prava građenja upisanog u zk. ulošku 10606 k.o. Rovinj, u korist društva Valbruna sport d.o.o. – Valbruna sport s.r.l., Rovinj - Rovigno, OIB:87214487155. a kao teret na nekretnini označenoj kao k.č.br. 10238 k.o. Rovinj.

Članak 9.

Ugovorne strane su suglasne da će sve troškove koji se odnose na realizaciju ovog Ugovora snositi na način da će svaka strana snositi svoje troškove.

Članak 10.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 11.

Sve sporove koji proisteknu iz ovog Ugovora stranke će riješiti mirnim putem, a u protivnom ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Pazinu.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u dva (2) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika, a 1 (jedan) za potrebe ovjere 3 (tri) preslike Ugovora, od kojih izvornik i 1 (jedna) preslika Ugovora za Istarsku županiju, a 2 (dvije) preslike za Grad Rovinj - Rovigno.

U Puli – Pola, dana _____.

ISTARSKA ŽUPANIJA

Župan
Boris Miletić

GRAD ROVINJ - ROVIGNO

Gradonačelnik
Marko Paliaga

KLASA:
URBROJ:

KLASA:
URBROJ:

Ljiljana Mardešić
Stalni sudski vještak graditeljske struke
e mail:lili.sudskivjestak@gmail.com

Pula,29.09. 2022.god.

NARUČITELJ:

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za zdravstvo i
socijalnu skrb
Pula, Splitska 14

LJILJANA Digitally signed
by LJILJANA
MARDEŠIĆ MARDEŠIĆ
Date: 2022.10.07
09:18:42 +02'00'

PROCJEMBENI ELABORAT
Nalaz i mišljenje

Dan vrednovanja: 29.09.2022.godine
Dan kakvoće: 29.09.2022.godine
Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Zadatak procjene:	Procjena trzisne vrijednosti zemljišta na kojem je zasnovano pravo građenja
Nekretnina:	Zemljište
Katastarska čestica :	k.č.br.10238 k.o.Rovinj
Svrha :	Svrha zadatka je rješavanje imovinsko pravnih odnosa zamjenom suvlasničkog dijela k.č.9158/29 k.o.Rovinj
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	3.610.000,00 kuna
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENA PRAVOM GRAĐENJA:	2.470.000,00 kuna

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 21 stranica, uključujući i priloge.Elaborat je izrađen u 2 ovjerena primjerka, a digitalni primjerak čuva u evidenciji sudskog vještaka.

OPĆI UVJETI PROCJENE

- Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

- Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

- Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnik ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

- Trzisna vrijednost i trzisni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

- Ogranicenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

- Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno

autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

SADRZAJ

0.ZADATAK

1.POPIS PRIMJENJENE LITERATURE

2.DOKUMENTACIJA

2.1.Vlasništvo

2.2.Lokacija

2.3.Legalnost zgrade

2.4.Ocevid

3.UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

4.ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJISTA

5,TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTERECENOG ZEMLJISTA

6.ZAKLJUČAK

7.IZJAVA

Prilozi

0. Zadatak

**REPUBLIKA HRVATSKA****ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb
Assessorato alla sanità e la previdenza sociale
Pula-Pola, Splitska – Via Spalato 14
Tel: 052/352-155, Fax: 052/352-154
KLASA/CLASSE: 940-01/22-01/07
URBROJ/N.PROT: 2163-06/6-22-03
Pula-Pola, 29. rujna 2022.

ELEKTRONIČKA ISPRAVA**LUMME d.o.o.**Emova ulica 4
52100 Pula

lili.sudskivjestak@gmail.com

Predmet: Procjena vrijednosti nekretnine
- traži se

Poštovana,

molimo Vas da za potrebe zamjene nekretnine izvršite procjenu vrijednosti nekretnine u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Istarske županije, označene kao k.č. br. 10238, Bolnica OAT „DR.M.H“ 4, površine 3016 m², upisana u zk.ul. 5417 k.o. Rovinj, a u cilju rješavanja imovinsko – pravnih odnosa zamjenom suvlasničkog dijela k.č. 9158/29 k.o. Rovinj.

Na navedenoj nekretnini osnovano je pravo građenja u korist grada Rovinja, upisano u zk.ul. 10606, kao nositelja prava građenja, a radi izgradnje „Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice „DR. Martin Horvat – zamjenska građevina“ sukladno Idejnom rješenju projektanta Archidea studio d.o.o. Rijeka, br 17-004-iR iz rujna 2017. godine.

Za sva daljnja pitanja, stojimo na raspolaganju.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 29.09.2022.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 29.09.2022.

S poštovanjem,

PROČELNICA
Gordana Antić

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 59/20)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

- Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

- Važeći građevinski normativi i propisi u RH

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 16 od veljače 2016., HNB, www.hnb.hr

- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

2. Dokumentacija : Ugovor o pravu građenja iz Teretovnice vlasnickog lista zk.ul.br.10604 k.o.Rovinj

2.1. Vlasništvo : ISTARSKA ŽUPANIJA

2.1.1. Upisana prava i tereti (a koja utjecu na vrijednost nekretnine): DA

UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 10606, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA U PULI-DENIS KRAJCAR BR.OV-5576/18) 01.06.2018, radi izgradnje "Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina na određeno vrijeme u trajanju od 30 godina, uz raskidni uvjet prema kojem pravni učinci Ugovora, odnosno pravo građenja prestaje ukoliko se izgrade "Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice dr. Martin Horvat - zamjenska građevina" u cijelosti ne realizira u roku od 5 godina od dana zaključenja od dana zaključenja predmetnog Ugovora

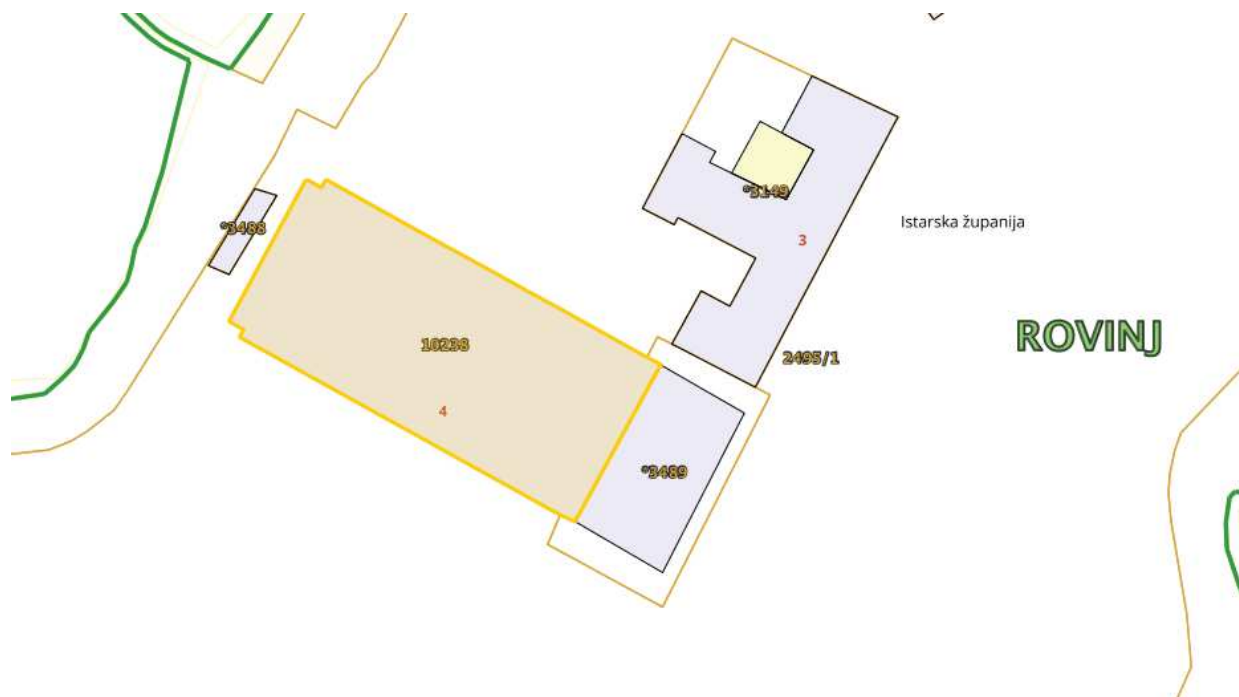
2.2. Lokacija

Lokacija nekretnine :

Unutar administrativnih granica Grada Rovinj

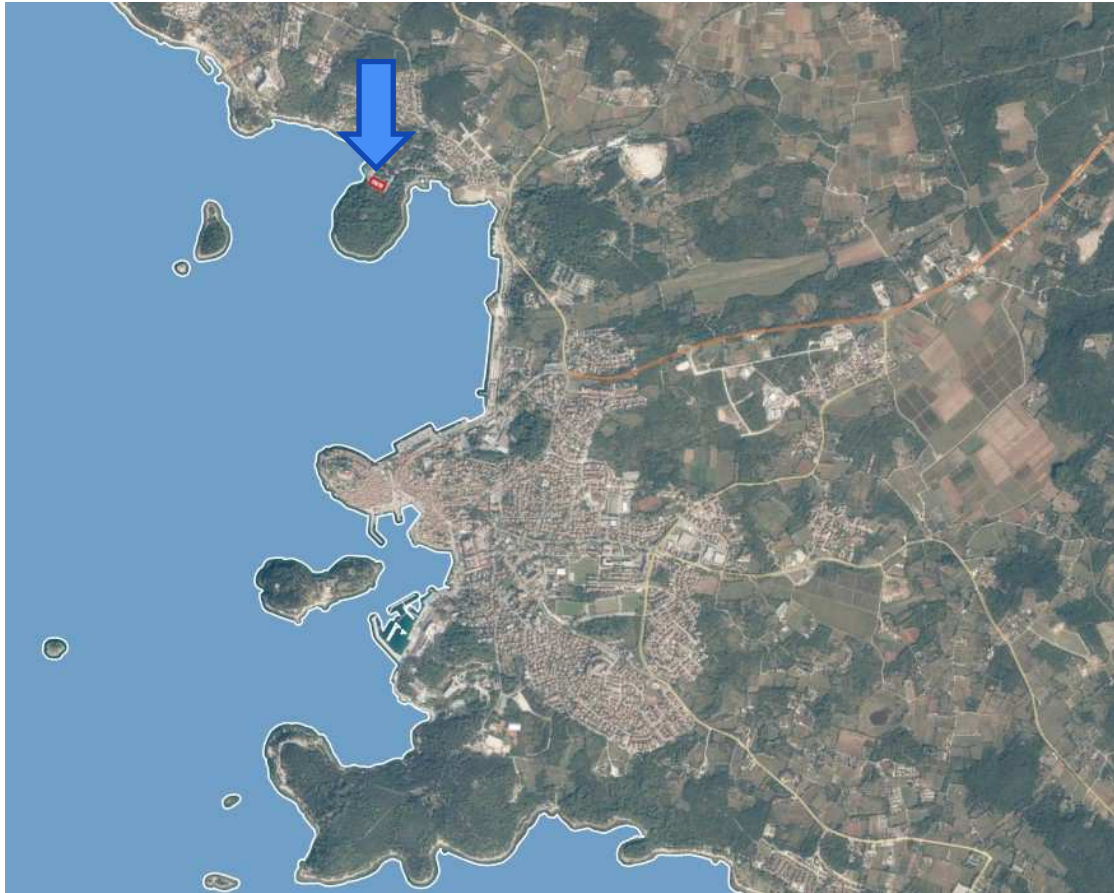
Mikrolokacija zone predstavljaju katastarske čestice unutar kompleksa BOLNICE DR.MARTIN HORVAT , poluotok Muccia.

Područje karakterizira otvorenost prema moru.



www.katastar.hr





www.geoportal.hr

2.3. Legalnost zgrade

Na predmetnoj katastarskoj čestici izgrađena je zgrada u funkciji fizikalne terapije, a u sklopu kompleksa Bolnice.

Iz javno dostupnih dokumenata može se tvrditi kako se radi o postojećoj građevini namjene zdravstva.

2.4. Očevid

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Zemljište je u naravi izgrađeno zgradom koja je u funkciji bolničkog kompleksa.



3.UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Prostorni planovi na snazi:

□ IZMJENE I DOPUNE POSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ROVINJA- ROVIGNO
(„Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 9a/05, 06/12, 01/13 – pročišćeni tekst,07/13, 07/13 – ispravak, 03/17, 07/17– pročišćeni tekst, 7/19, 8A/19-procisceni tekst, 9/21), utvrđeno je kako se predmetna katastarska cestica nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, unutar obuhvata GUP-a

□ III ZMJENE I DOPUNE GENERALNOG PLANA UREĐENJA GRADA ROVINJA- ROVIGNO
(„Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 7a/06, 03/08, 02/13, 7/19, 8A/19-procisceni tekst) utvrđeno je kako se predmetna katastarska cestica nalazi unutar zone javne i društvene namjene D3-zdravstvena, zaštita i uređivanje lječilišne zone, zona lječilišnog kompleksa

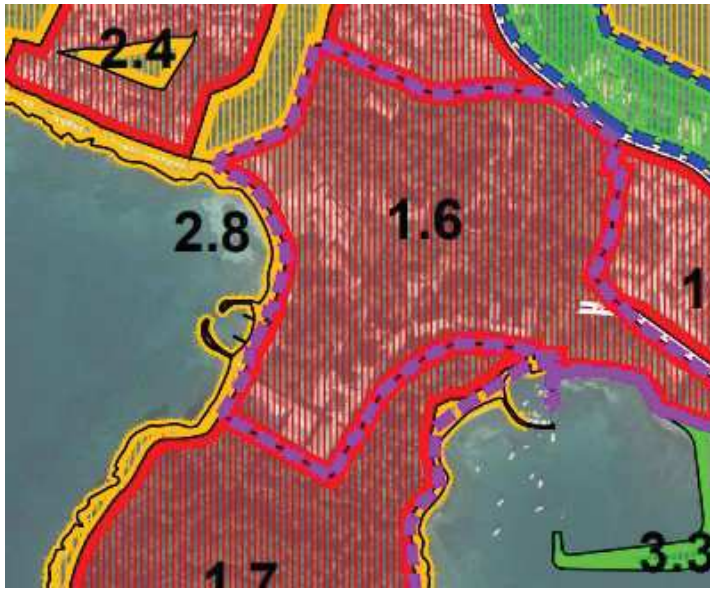


K.P.br.1. Koristenje i namjena prostora

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



D1 - UPRAVNA	D5 - ŠKOLSKA
D2 - SOCIJALNA	D6 - KULTURNA
D3 - ZDRAVSTVENA	D7 - ZNANSTVENA
D4 - PREDŠKOLSKA	D8 - VJERSKA



1.6 ZAŠTITA I UREĐIVANJE LJEČILIŠNE ZONE

K.P.br..4.3.2. Pravila gradjenja I uredjenja prostora



K.P.br..4.3.3.Nacin gradnje



ZONA LJEČILIŠNOG KOMPLEKSA
E_{max}= do P+3

Clankom 14.GUP-a je određeno i:

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine. Iznimno, u zoni bolnice Dr. Martin Horvat dio građevina može se prenamijeniti u hotel kao dio sustava zdravstvenog turizma.

K.Č.	POVRŠINA	OZNAKA ZEMLJISTA	KATEGORIJA ZEMLJISTA
10238	3016,0	BOLNICA OAT "DR.M.H." 4	I

4. ODREĐIVANJE TRŽISNE VRIJEDNOSTI ZEMLJISTA

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

4.1. ZEMLJISTE – Poredbena metoda

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od Naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci **E-nekretnina**, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj u daljnjoj je ekspanziji s trendom rasta cijena koje obaraju rekorde.

Nalazimo se na tržištu prodavatelja koje karakterizira veću potražnju od ponude, zbog čega prodavatelji mogu diktirati cijene i uvjete, a kupci se nalaze u nezavidnom položaju.

Ulazak Hrvatske u eurozonu, uvođenje eura kao službene valute što HNB najavljuje za 1. siječanj 2023. te ulazak u europski jedinstveni gospodarski prostor EU tzv. Schengen tijekom 2022. godine imat će za

posljedicu jednostavnije procedure, olakšavanje putovanja i poslovanja te samim time pozitivne posljedice na cjelokupno gospodarstvo i rast broja transakcija nekretninama.

Pretpostavlja se da će utjecaj eura i Schengena najviše osjetiti tržište nekretnina na obali.

Proteklu godinu obilježila je specifična situacija u sektoru građevine. Rast cijena sirovina i opreme (između 30 – 40% u prosjeku u odnosu na 2020. godinu) zbog disrupcije globalnih kanala nabave te visoka cijena energenata utjecala je na ukupan porast cijene nekretnina.

ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Poredbene nekretnine

Temeljem svih dostupnih izvora (e-nekretnine, odluke načelnika ili gradonačelnika o otkupu zemljišta jedinica lokalne uprave i samouprave) uočeno je kako zemljišta javne i društvene namjene nisu zastupljena u otkupu ili prodaji)

Izbor poredbenih nekretnina svesti će se na ključnu karakteristiku a koja je lokacija, odnosno neposredna blizina. Zemljišta u okruženju su zemljišta mješovite – pretežito stambene namjene.

Zbirka ima mali, ali propisan broj kupoprodaja unutar zone građevinskih zemljišta I kategorije, uzimajući u obzir sto manju prostornu udaljenost i sto manju starost transakcija.

Cijene su vrlo ujednačene te vještak smatra da je dobivena zbirka dostatna za kvalitetnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2022. godinu, koji iznosi 147.28.

Transakcije starije od 4 godine (te one koje će kroz kraci vremenski tok biti starije od 4 godine) nisu se uključile u izračun.

U Interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $kis=1$

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	ID	Površina čestice	Kupoprodajna cijena kn	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine
1	ROVINJ	2441/5	1555991	1534,0	1145,0	17.03.2021.
2	ROVINJ	2441/10	1613636	1553,0	999,0	11.06.2021.
3	ROVINJ	2441/50	1494314	1404,0	1148,0	31.08.2021.

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (nema)

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Hrvatski zavod za statistiku

2019	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
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

Br	ID	Površina katastarske čestice (m ²)	Jedinicna cijena (kn/m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Bazni indeks*	Bazni indeks* 2022	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zaokruženo
1	1555991	1534,0	1145,0	17.03.2021.	132.80	147.28	1.109	1.269,0
2	1613636	1553,0	999,0	11.06.2021.	134.34	147.28	1.096	1.095,0
3	1494314	1404,0	1148,0	31.08.2021.	138.18	147.28	1.065	1.223,0

INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE

ID	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1555991	1.269,0	1.2	1.2	1	1.269,0	kn
1613636	1.095,0	1.2	1.2	1	1.095,0	kn
1494314	1.223,0	1.2	1.2	1	1.223,0	kn

Statistička obrada podataka

Prilagođena prodajna cijena po m ² *			1,269	1,095	1,223
indikator vrijednosti po m ²		1,196	1,269	1,095	1,223
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m ²)	1196				
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-73.33	100.67	-27.33
Ostupanje od prosjeka (%)			94.22	8.42	-2.29
Kvadrat odstupanja			5,377.78	10,133.78	747.11
σ (standardno odstupanje)	73.62	6%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	147.24	0.12	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta

k.č.	površina (m ²)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta 1.kategorije (kn/m ²)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta 1.kategorije (eura/m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	Tržišna vrijednost zemljišta (eura)
10238	3016,0	1.196,0	159,0	3.607.136,00	479.544,00

5. IZRACUN PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJISTA

Tržišna vrijednost prava građenja i tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja ovise o brojnim tržišnim i ugovorom definiranim parametrima.

Najčešći (osnovni) parametri koje treba uzeti u obzir prilikom izrade procjene su:

- Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja
- Kamata na nekretninu
- Kamata na pravo građenja
- Održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo
- Tržišna vrijednost građevine neovisno o vijeku trajanja prava građenja
- Vijek trajanja osnovnog prava građenja odnosno njegov ostatak
- Naknada za građevinu
- Rok za revalorizaciju

Kamata na pravo građenja, odnosno, godišnja naknada za zemljište, u pravilu se definira ugovorom o pravu građenja. Prema ZV nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije ugovoreno.

Vijek trajanja prava građenja kao i rok za revalorizaciju definiraju se ugovornim klauzulama.

Ovisno o vijeku trajanja prava građenja i održivom vijeku korištenja građevine, ugovorom se utvrđuje naknada za građevinu koju vlasnik zemljišta plaća nositelju prava građenja. Prema ZV vlasnik je dužan nositelju prava građenja, po isteku, dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje, ako nije što drugo određeno.

Kamata na nekretninu i održivi vijek korištenja preporučeni su u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Rok za revalorizaciju..preporuka poslovne zgrade 10 godina

UGOVORENO TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

30 GODINA

KAMATNA STOPA PRAVA GRAĐENJA

3 %

OPIS NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKA STOPA	Prilagodavanje kamatnih stopa	ODABRANA STOPA
Rehabilitacija Klinike	od 6,00 % do 7,50 %	prema položaju nekretnine: vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici -0,5 do -1,0 % Razvojni potencijal: Uočljiv Do -1.0 %	5.00 %

OSNOVICA I POLAZIŠTE ZA PRAVO GRAĐENJA

Tržišna vrijednost zemljišta	159.00	€/m ²
Površina:	3016	m ²
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	479,544.00	€
Trajanje prava građenja:	30	godina
Ostatak trajanja prava građenja:	26	godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	5.00	%
Kamatna stopa prava građenja:	3.00	%

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA

Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	479,544.00	€
Faktori diskontiranja za 26 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 5,00% kamatne stope nekretnina (tablica br. 4):	0.2812	
Diskontirana vrijednost zemljišta:	134,847.77	€
Kamata na pravo građenja:	14,386.32	€
Multiplikator za 26 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 5,00% kamatne stope na nekretnine (tablica br. 6):	14.38	
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:	206,875.28	€
Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice	341,723.05	€
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika (nema podataka):	1.00	
	341,723.05	€

Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta: 341,723.05 €

6. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti pravom građenja opterećenog zemljišta k.č.br.10238 k.o.Rovinj, zasnovanog prava građenja na 30 godina, te ostatka trajanja prava građenja 26 godina.

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost zemljišta

(zaokruženo)

3.610.000,00 kuna

Odnosno

480.000,00 eura

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta

(zaokruženo)

2.470.000,00 kuna

Odnosno

342.000,00 eura

HRVATSKA NARODNA BANKA -
1 euro=7.522 kuna

U Puli, 29.09.2022.

Procjena trzisne vrijednosti nekretnine radena je bez ukalkuliranih poreza na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.

Porez na dodanu vrijednost (PDV) na dan vrednovanja iznosi 25%.

Procjenom dobivena trzisna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretninama, ovisno o poreznom status isporucitelja I nekretnine, ukoliko dode do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

7. IZJAVA VJEŠTAKA

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su po mojim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenila sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke

Vjestak izjavljuje kako je nalaz izraden nepristrano I neovisno.

PROCJENU IZRADIO:

PROCJENU OVJERIO:

Sudski vještak i procjenitelj

LUMME d.o.o.

Ljiljana Mardešić, struč.spec.ing.aedif.

Ljiljana Mardešić, struč.spec.ing.aedif.



Prilog:

-zk.ul.

-rjesenje sudski vjestak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 04.10.2022. 09:27

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6501/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10604

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10238	BOLNICA OAT "DR.M.H." 4			3016	
		UKUPNO:			3016	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-21537/2018 Prvenstveni red upisa: Z-1419/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO KLASA:UP/I-932-07/17-02/508 UR.BROJ:541-27-07/1-18-5 10.01.2018, na temelju koje se zabilježuje da je sukladno odredbama čl.148.a.st.3.zakona o gradnji (NN.153/13 i 20/17) u katastarskom operatu katastarske općine Rovinj evidentirana građevina na k.č.10238 (prije *4121) za koju u postupku provedbe promjene nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 ŽUPANIJA ISTARSKA		
1.2	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-6501/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/19-06/0057, URBROJ: 532-04-01-03-02/1-19-1 07.03.2019, IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA, da k.č. 10238 ima svojstvo kulturnog dobra	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-21537/2018 UKNJIZBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 10606, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA U PULI-DENIS KRAJCAR BR.OV-5576/18) 01.06.2018, radi izgradnje "Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice Dr. Martin Horvat - zamjenska građevina na određeno vrijeme u trajanju od 30 godina, uz raskidni uvjet prema kojem pravni učinci Ugovora, odnosno pravo građenja prestaje ukoliko se izgrade "Lječilišnog gradskog bazena u sklopu bolnice dr. Martin Horvat - zamjenska građevina" u cijelosti ne realizira u roku od 5 godina od dana zaključenja od dana zaključenja predmetnog Ugovora		



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-1461/12
Datum: 19. srpnja 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 19. srpnja 2021.,

riješio je

I LJILJANA MARDEŠIĆ, OIB: 50555829319, od oca Maria, rođena 21. prosinca 1971. stručna specijalistica inženjerka građevinarstva iz Pule, Emova 5, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina.

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

Obrazloženje

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

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

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

Prosjednik suda
Iztok Krbec



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-145/18-
Datum: 21. ožujka 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 21. ožujka 2022.,

riješio je

Tvrtki LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica 4, OIB: 09224704566, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja traje 4 (četiri) godine računajući od 21. ožujka 2022., nakon čega se može ponovno izdati odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

1. Ljiljana Mardešić, struč. spec. ing. aedig, direktorica tvrtke Lumme d.o.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja iz Pule, Emova ulica 4, podnijela je zahtjev za ponovno izdavanje odobrenja pravnoj osobi – tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja. Uz zahtjev je priložena i potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana za usluge vještačenja, rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke Ljiljane Mardešić koja je ponovno imenovana za stalnu sudsku vještakinju graditeljske struke i procjena nekretnina, rješenjem od 19. srpnja 2021. broj 4Su-1461/12, uvjerenje nadležnog općinskog suda da pravna osoba nije pod istragom i da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

2. Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci.

- 2 -

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

Predsjednik suda

Robert Fabris

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Tvrtka LUMME d.o.o. Pula, Emova 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika – po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

Blažičevo B 53, 51000 Rijeka

e-mail adresa: vedrana.mihelcic@gmail.com

BROJ ELABORATA: 49-2022

NARUČITELJ: **GRAD ROVINJ**
Upravni odjel za upravljanje imovinom i geodetske poslove
Rovinj, Matteottijev trg 2
OIB: 25677819890

ADRESA NEKRETNINE: Rovinj, Carduccijeva ulica 13

VRSTA NEKRETNINE: zemljište

SVRHA: raspolaganje nekretninom u suvlasništvu Grada Rovinja

VRSTA ELABORATA:

REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA

zemljište k.č.br. 9158/29 u k.o. Rovinj

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG
DIJELA NEKRETNINE U VLASNIŠTVU**

GRADA ROVINJA: **3.580.000,00 kn**
475.147,65 €

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ

Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=PROVING D.O.O., 2.5.4.97=HR70078329007, l=RIJEKA, sn=VRTODUŠIĆ
MIHELČIĆ, givenName=VEDRANA, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ,
serialNumber=HR56571711217.1.21
Date: 2022.11.21 23:34:56 +01'00'

Rijeka, studeni 2022.

Direktor:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ

Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=PROVING D.O.O., 2.5.4.97=HR70078329007, l=RIJEKA, sn=VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ,
givenName=VEDRANA, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, serialNumber=HR56571711217.1.21
Date: 2022.11.21 23:35:22 +01'00'

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

S A D R Ź A J :

1. Isprave
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Fotodokumentacija
8. Izjava vještaka procjenitelja

PRILOZI

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvadci iz prostornih planova

ISPRAVE



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

Upravni odjel za upravljanje imovinom i geodetske poslove
Settore amministrativo per la gestione del patrimonio e gli affari geodetici

Klasa / Classe: 371-05/21-01/97
Ur.broj / Numprot: 2163-8-08-02/1-22-4
Rovinj – Rovigno, 07.11. 2022.

PROVING d.o.o.
Blažičevo B 53
RIJEKA 51 000
n/r Vedrana Vrtdušić Mihelčić

PREDMET: revizija procjemenog elaborata

- traži se

Poštovana,

molimo Vas da, zbog proteka vremena, a za potrebe raspolaganja nekretninom u suvlasništvu Grada Rovinja – Rovigno (sukladno važećem Zakonu) izvršite reviziju Procjemenog elaborata, Broj elaborata 75-2021 od listopada 2021. godine nekretnine označene kao k.č. 9158/29 k.o. Rovinj, koja je u suvlasničkom omjeru Grada Rovinja – Rovigno upisana u 1499/1829 dijela.

Dan vrednovanja: 2022.godine	08.11.
Dan kakvoće: 2022.godine	08.11.

S poštovanjem,

Pročelnica
Mirjana Bratulić, dipl. iur.



Prilog: - e -izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 22.03.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040378344

OIB:

70078329007

EUID:

HRSR.040378344

TVRTKA:

- 1 PROVING društvo s ograničenom odgovornošću za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina
- 1 PROVING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Rijeka (Grad Rijeka)
Blažičevo B 53

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 2 vedrana.mihelcic@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- 1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - djelatnost tehničkog savjetovanja
- 1 * - djelatnost vještačenja u građevinarstvu
- 1 * - djelatnost procjena nekretnina

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažičevo B 53

Izrađeno: 2022-03-22 09:55:10
Podaci od: 2022-03-22

D004
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 22.03.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažičevo B 53
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno temeljem odluke od 28.
kolovoza 2017.

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju sastavljena je 28. kolovoza 2017.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	27.04.21	2020	01.01.20 - 31.12.20	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-17/5828-4	30.08.2017	Trgovački sud u Rijeci
0002	Tt-21/1975-2	01.04.2021	Trgovački sud u Rijeci
eu	/	24.07.2019	elektronički upis
eu	/	08.05.2020	elektronički upis
eu	/	27.04.2021	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Izrađeno: 2022-03-22 09:55:10
Podaci od: 2022-03-22

D004
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDsjedNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-393/2021-8

Rijeka, 15. rujna 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, OIB: 70078329007, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtdušić Mihelčić, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem ovoga suda broj 4 Su-471/2017 od 14. rujna 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-21/1975-2 od 1. travnja 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtdušić Mihelčić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-493/2020 od 26. siječnja 2021. godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.





REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
 URED PREDsjedNIKA
 Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-493/2020-6
 Rijeka, Rijeka, 26. siječnja 2021.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE


VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Blažičevo B 53, OIB: 56571711217, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Vedrana Vrtodušić Mihelčić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Vedrana Vrtodušić Mihelčić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim brojem 4 Su-599/2016 od 25. siječnja 2017. godine, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da ista ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.


 PREDsjedNIK SUDA:
 Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

- ① Vedrani Vrtodušić Mihelčić iz Rijeke, Blažičevo B 53
 (e-mail: vedrana.mihelcic@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

PROCJENA VRIJEDNOSTI

2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, a temeljem zadatka klase: 371-05/21-01/97, ur.br.: 2163-8-08-02/1-22-4 od 7.11.2022. i narudžbenice br. 53/2022 od 21.11.2022., izvršiti reviziju Procjembenog elaborata, br.el. 75-2021 od 10.2021. nekretnine označene kao k.č. 9158/29 u k.o. Rovinj, površine 1819 m² koja je u suvlasničkom omjeru Grada Rovinja upisana u 1499/1829 dijela.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na dan vrednovanja, temeljem očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva cijeneći sve parametre nekretnine.

Procjembeni elaborat izrađuje se u svrhu raspolaganje nekretninom u suvlasništvu Grada Rovinja.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršila sam očevid na predmetnoj nekretnini dana 24. listopada 2021. g., tijekom kojeg sam obavila pregled i fotografiranje iste

2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 8.11.2022.

Dan kakvoće: 8.11.2022.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

Za predmetno zemljište izradila sam procjenu tržišne vrijednosti Procjembenim elaboratom br. 75-2021 u listopadu 2021. S obzirom da je od tada prošlo više od godine dana, u kojem periodu je prisutan skok vrijednosti nekretnina, zatim realizirane kupoprodaje nekih poredbenih nekretnina su u odnosu na današnje vrijeme starije od četiri

godine, a koje prema zakonskoj regulativi za danas su nevažeće, nadalje promijenio se tečaj pretvorbe kune u euro na način da od 5.9.2022. imamo fiksni tečaj konverzije, sve navedeno su razlozi uslijed kojih je nužno izvršiti reviziju navedene procjene.

U izradi revizije procjene koristili su se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, Prostorni plan Istarske županije s izmjenama i dopunama (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05, 10/08, 7/10, 16/11, 13/12, 9/16 i 14/16), Prostorni plan uređenja Grada Rovinja (SN Grada Rovinja br. 9A/05, 6/12, 1/13, 7/13, 3/17, 7/17, 7/19, 8A/19, 9/21 i 10/22, dalje PPUG), Generalni urbanistički plan Grada Rovinja (SN Grada Rovinja br. 7A/06, 3/08, 2/13, 7/19 i 8A/19, dalje GUP), digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine te u svrhu istoga, izvršio se uvid na licu mjesta dana 24. listopada 2021.

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17 dalje ZV), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19 i 128/22, dalje ZZK) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje ZPU).

Pored cijena realiziranih prodaja nekretnina, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, izvedena komunalna i prometna infrastruktura te mogućnost priključenja na njih, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, urbanistički razvoj na lokaciji, konfiguracija terena, pogled. Obilježja nekretnine ključna su za kvalitetnu procjenu vrijednosti nekretnine putem pravilnog određivanja njene kakvoće.

Tržišna procijenjena vrijednost nekretnine data je posebno po m² kao i ukupna za čitavu površinu te je iskazana u kunama i u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022. g.

Nakon izvršenog očevida na predmetnoj nekretnini, te uvida u predočenu mi dokumentaciju i temeljem svega iznijetog, podnosim sljedeći:

- Nalaz zatečenog stanja i
- Reviziju procjene vrijednosti nekretnine

3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.2.1. LOKACIJA I OBILJEŽJA NEKRETNINE

Neposrednim opažanjem ustanovljeno je sljedeće

Procjenjivano zemljište nalazi se u Rovinju u Carduccijevoj ulici 13, na području reguliranom Prostornim planom uređenja Grada Rovinja (Sl. gl. Grada Rovinja br. 9A/05, 6/12, 01/13, 07/13, 7/13, 03/17, 07/17, 7/19, 8A/19, 9/21 i 10/22,) i Generalnim urbanističkim planom Grada Rovinja (Sl. gl. Grada Rovinja br. 7A/06, 03/08, 02/13, 7/19 i 8A/19), prema kojima je utvrđeno da se korištenje i namjena prostora novoformirane k.č. 9158/29 nalazi *unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio, namjene javne i društvene, školska, oznake D5, pravila građenja i uređenja prostora - nedovršeni dio grada, uređivanje i urbana obnova kompleksa isključive namjene, oznake 2.3.*



Čestica pripada prvoj kategoriji zemljišta, prema čl. 10. Pravilnika, a u svezi čl. 3. ZPU-a pojma građevne čestice.

Predmetna čestica je površine 1819 m², od čega površina zemljišta ispod zgrade škole je 867 m², a površina dvorišta 952 m². Na čestici se nalazi srednja škola s

održavanom i ozelenjenom okućnicom. Lokacija je vrlo dobra, u centru grada, uz dvije strane parcele neposredno prolaze asfaltirani nogostupi gradskih ulica s kojih ima pristup, a na istima je regulirano parkiranje vozila. U neposrednoj blizini je Hitna pomoć Rovinj, Gimnazija, stambene kuće, poslovni objekti.

Nalaze se u području izvedene komunalne i elektro infrastrukture na koje je čestica priključena.

3.2.2. BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi, niti nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

3.2.3. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI

k.č. **9158/29**

- OZNAKA	škola i dvorište
- POVRŠINA ČESTICE	1819 m ²
- Z.K. ULOŽAK BROJ	11283
- KATASTARSKA OPĆINA	ROVINJ

4. PROCJENA

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama ZPVN-a i Pravilnika.

Navedeni Zakon čl. 23. predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

U skladu s navedenim, za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta odabrana je **poredbena** metoda.

Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine

unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti.

Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje odstupaju više od $\pm 30\%$ od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te će se u svrhu istoga primijeniti pravilo 2-sigma.

Za procjenu predmetne nekretnine koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

4.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nekretnina je na vrlo dobroj lokaciji te postoji interes za predmetnu nekretninu prema obilježjima koja su već navedena.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

- POREDBENE NEKRETNINE

Odabrane čestice iz navedenih poredbenih kupoprodajnih ugovora, nalaze se u istoj k.o. i u blizini procjenjivane te svojom lokacijom i karakteristikama pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s predmetnom te pripadaju istom cjenovnom bloku.

- PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Poredba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a ostale poznate prednosti odnosno nedostatke nekretnina uzimaju se u obzir pomoću faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama u vrijeme izvršene kupoprodaje nije bilo neuknjiženih tereta.

4.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:- REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:- poredba 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1662273
Datum pregleda	8.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4176131
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	44,00
Vrijednost nekretnine (KN)	61.417,78
Datum ugovora	27.12.2019

POREZI:

<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Oprisanje 	25
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: ROVINJ - KULTURNO POVIJESNA CJELINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1-Z - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (UNUTAR KULTURNO-POVIJESNE CJELINE)

- poredba 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1663202
Datum pregleda	8.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4251910
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	21,00
Vrijednost nekretnine (KN)	61.257,63
Datum ugovora	19.05.2020

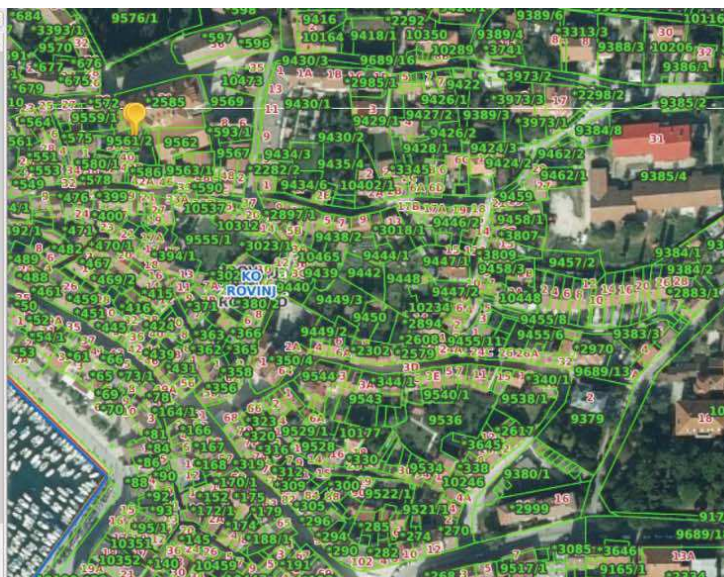
POREZI:

<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Oprisanje 	25
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

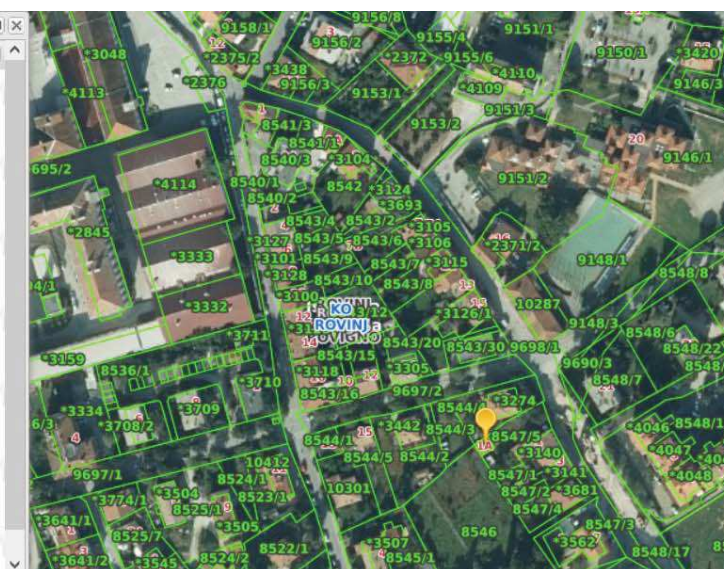
- poredba 3

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1613376
Datum pregleda	21.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4539386
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.03.2022
Površina u prometu	100,00
Vrijednost nekretnine (KN)	130.557,21
Datum ugovora	22.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Opiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - KULTURNO POVIJESNA CIJELINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1-Z - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA (UNUTAR KULTURNO-POVIJESNE CIJELINE)



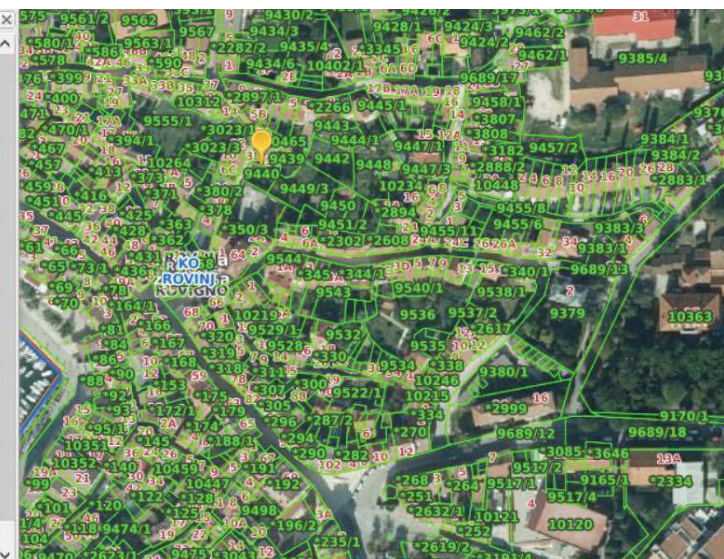
- poredba 4

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1677947
Datum pregleda	7.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4724723
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2022
Površina u prometu	44,00
Vrijednost nekretnine (KN)	51.360,55
Datum ugovora	13.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Opiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



-poredba 5

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1703092
Datum pregleda	7.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4739296
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.07.2022
Površina u prometu	148,00
Vrijednost nekretnine (KN)	368.022,00
Datum ugovora	10.05.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Opiranje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 9
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



4.3.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:

S obzirom na to da nema dostupnih podataka o realiziranim kupoprodajama zemljišta koja su prema prostorno-planskoj dokumentaciji javne i društvene namjene i to u širokom okruženju procjenjivanog zemljišta kao niti u udaljenim krajevima, ali sličnih obilježja i cjenovnih blokova, uzet će se za poredbene nekretnine one poredbne koje se nalaze u blizini predmetne i čija je namjena stambena jer za obje namjene svrha nije stvaranje izravne prihodovne koristi kao npr. u područjima gospodarske, proizvodne, poslovne namjene u kojima je gradnja objekata kojima je svrha stvaranje prihoda.

Prema Prilogu 4. Pravilnika, udjel vrijednosti zemljišta 2. ktg. u odnosu na 1. ktg. kreće se 50 - 80% te će se u ovom slučaju u izračun uzeti koeficijenti uvećanja od 60% i 70% pri poredbama sa česticama 2. kategorije ovisno o parametrima koji ih čine negrađevnim parcelama, a sve iz razloga što je procjenjivano zemljište u 1. kategoriji.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena zemljišta:

	procjenjivana nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4	poredba 5
kupoprod. cijena (kn/m ²)	1.395,86	2.917,03	1.305,57	1.167,29	2.486,64	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
bazni indeks na dan kupop.(A)	120,35	126,30	138,18	151,52	151,52	
bazni indeks na dan vrednov.(B)	151,52	151,52	151,52	151,52	151,52	
<i>korekcijski faktor (B/A)</i>	1,2590	1,1997	1,0965	1,0000	1,0000	
međuvremen. izjednač.cijena (kn/m ²)	1.757,39	3.499,56	1.431,56	1.167,29	2.486,64	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
kategorija	1.	2.(70%)	2.(70%)	2.(65%)	2.(60%)	1.
<i>koef. prilagodbe</i>		1,43	1,43	1,54	1,67	1,00
interkvalitativno izjednač.cijena (kn/m ²)	2.513,07	5.004,37	2.204,60	1.949,37	2.486,64	
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m ²)	2.513,07	5.004,37	2.204,60	1.949,37	2.486,64	
prosječna vrijednost (kn/m ²)	2.831,61					
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	2.831,61					
odabrana jedinična vrijednost (€/m²)	375,82					

Iz daljnjeg postupka procjene vrijednosti moraju se *isključiti poredbne 2 i 4* jer konačno izjednačene kupopodajne cijene poredbenih nekretnine odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *znatno više od ± 30%* te su odabrane kupopodajne cijene *pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika), stoga će se prosječna vrijednost računati bez njihovog udjela.

	poredba 1	poredba 3	poredba 5
prilagođena. kupoprod. cijena (kn/m ²)	2.513,07	2.204,60	2.486,64
prosječna vrijednost (kn/m ²)	2.401,40		
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	2.401,40		
odabrana jedinična vrijednost (€/m²)	318,72 fiksni tečaj konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€		

	por 1	por 3	por 5
ukup. razlika korištenih dodat. i odbitaka za interkv. izjed., razlika ukupno interkv. izjednač. i međuvrem. izjed. cijene cijene u odnosu na ukupno interkv. izjednač. cijenu	30%	40%	0%

Poredbene katastarske čestice svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane čestice jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl.19. Pravilnika).

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m ²	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	2.513,07	111,67	5%	111,67	12470	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	2.204,60	-196,80	-8%	196,80	38730	prihvatljivo	prihvatljivo
5.	2.486,64	85,24	4%	85,24	7266	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena:	2.401,40
Standardno odstupanje:	170,98
Dvostruko standardno odstupanje:	341,96
Prosječno apsolutno odstupanje:	131,24

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od ± 30%*, tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta k.č. 9158/29 u k.o. Rovinj na dan 8.11.2022. iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA:

2.401,40 kn/m²

5. ZAKLJUČAK

- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m^2): **2.401,40 kn/m^2**
- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA ($€/m^2$): **318,72 $€/m^2$**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELA ZEMLJIŠTA k.č.br. **9158/29** u k.o. Rovinj U POVRŠINI **ISPOD ZGRADE ŠKOLE** na dan 8.11.2022. g. iznosi (kn) $867 m^2 \times 2.401,40 kn/m^2 = 2.082.013,80 kn$

(zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

2.080.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 $kn/€$ iznosi:

276.063,44 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **SUVLASNIČKOG DIJELA U VLASNIŠTVU GRADA ROVINJA** DIJELA ZEMLJIŠTA k.č.br. **9158/29** u k.o. Rovinj U POVRŠINI **ISPOD ZGRADE ŠKOLE** na dan 8.11.2022. g. iznosi (kn)

$1499/1829 \times 867 m^2 \times 2.401,40 kn/m^2 = 1.706.363,42 kn$

(zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

1.710.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 $kn/€$ iznosi:

226.956,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELA ZEMLJIŠTA k.č.br. **9158/29** u k.o. Rovinj U POVRŠINI **DVORIŠTA** na dan 8.11.2022. g. iznosi (kn) $952 m^2 \times 2.401,40 kn/m^2 = 2.286.132,80 kn$

(zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

2.290.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 $kn/€$ iznosi:

303.935,23 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **SUVLASNIČKOG DIJELA U VLASNIŠTVU GRADA ROVINJA** DIJELA ZEMLJIŠTA k.č.br. **9158/29** u k.o. Rovinj U POVRŠINI **DVORIŠTA** na dan 8.11.2022. g. iznosi (kn)

$1499/1829 \times 952 m^2 \times 2.401,40 kn/m^2 = 1.873.653,95 kn$

(zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

1.870.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 $kn/€$ iznosi:

248.191,65 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **CJELOKUPNOG** ZEMLJIŠTA k.č.br. **9158/29** u k.o. Rovinj na dan 8.11.2022. g. iznosi (kn)
 $1819 \text{ m}^2 \times 2.401,40 \text{ kn/m}^2 = 4.368.146,60 \text{ kn}$
(zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):
4.370.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:
579.998,67 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST **SUVLASNIČKOG DIJELA U VLASNIŠTVU GRADA ROVINJA** **CJELOKUPNOG** ZEMLJIŠTA k.č.br. **9158/29** u k.o. Rovinj na dan 8.11.2022. g. iznosi (kn)
 $1499/1829 \times 1819 \text{ m}^2 \times 2.401,40 \text{ kn/m}^2 = 3.580.017,36 \text{ kn}$
(zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):
3.580.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:
475.147,65 €

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Elaborat je izrađen u dva istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

U Rijeci, 8. studenog 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ

Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=PROVING D.O.O., 2.5.4.97=HR70078329007, l=RJEKA, sn=VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ,
givenName=VEDRANA, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ,
serialNumber=HR657171217.1.21
Date: 2022.11.21 23:36:19 +01'00'

6. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15),
- Zakon o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19 i 128/22),
- Zakon o porezu na promet nekretnina (Nar. nov. 115/16 i 106/18),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIZ, Zagreb 2016. god.,
- Prostorni plan Istarske županije s izmjenama i dopunama (SN Istarske županije br. 2/02, 1/05, 4/05, 14/05, 10/08, 7/10, 16/11, 13/12, 9/16 i 14/16),
- Prostorni plan uređenja Grada Rovinja (SN Grada Rovinja br. 9A/05, 6/12, 1/13, 7/13, 3/17, 7/17, 7/19, 8A/19, 9/21 i 10/22),
- Generalni urbanistički plan Grada Rovinja (SN Grada Rovinja br. 7A/06, 3/08, 2/13, 7/19 i 8A/19),
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH,
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

7. FOTODOKUMENTACIJA

k.č. *2334



k.č. 9158/29



k.č. *2335



k.č. 9165/1



k.č. 9158/31



8. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam Procjembeni elaborat izradila neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predloženom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri, a samu nekretninu, osobno sam pregledala.

U Rijeci, 8. studenog 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ

Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=PROVING D.O.O., 2.5.4.97=HR70078329007, l=RUEKA, sn=VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ,
givenName=VEDRANA, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ,
serialNumber=HR56571713217,1,21
Date: 2022.11.21 23:36:49 +01'00'

PRILOZI

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</i>					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 2. kvartal 2022., za područje Jadrana



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 12.11.2022. 23:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 11283

Broj zadnjeg dnevnika: Z-994/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9158/29	Carduccijeva ulica - Via Carducci DVORIŠTE ŠKOLA, Rovinj - Rovigno, Carduccijeva ulica - Via Carducci 13			1819 952 867	
		UKUPNO:			1819	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-994/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji, zabilježuje se da građevinu izgrađenu na kč.br. 9158/29 (škola) nije priložena uporabna dozvola.	

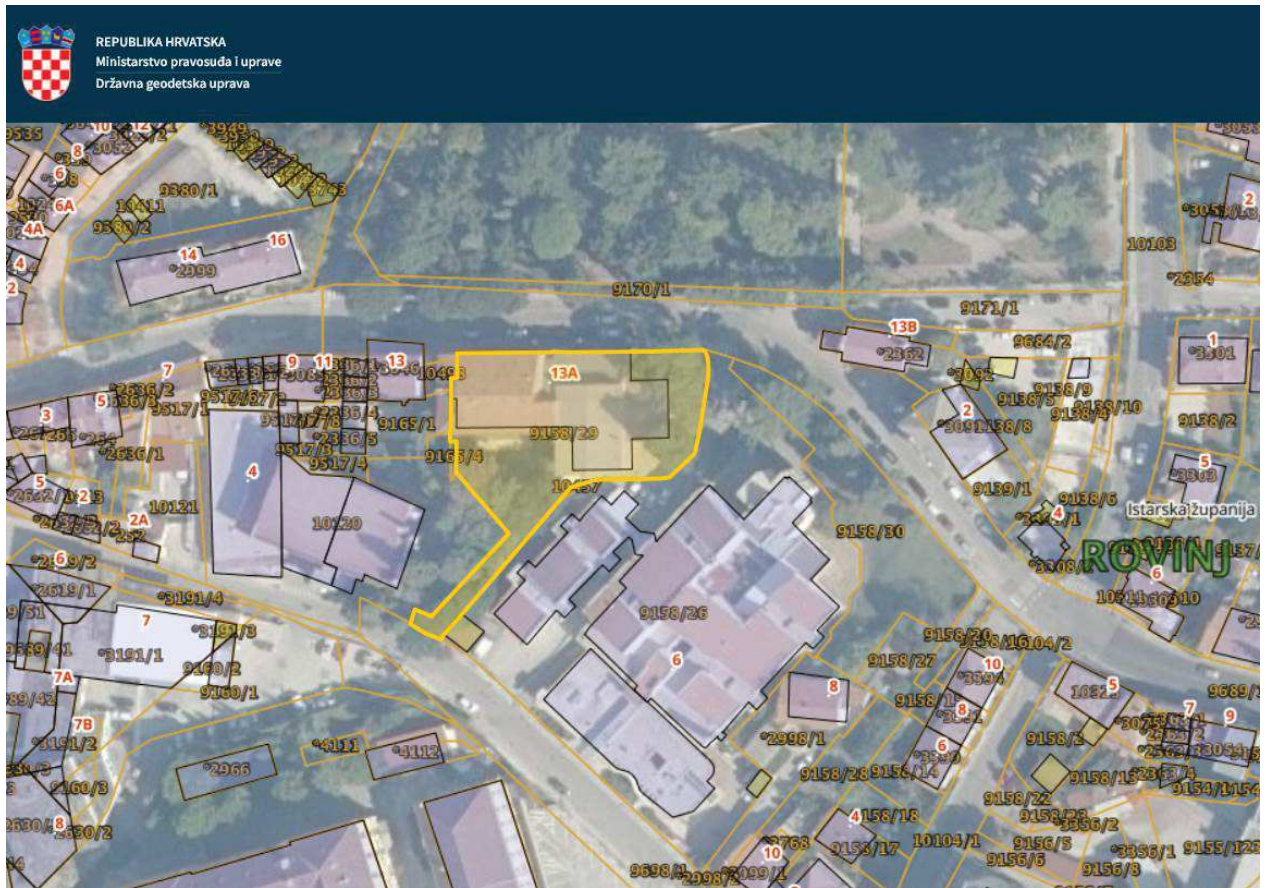
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 330/1829 STRUKOVNA ŠKOLA EUGENA KUMIČIĆA ROVINJ - SCUOLA DI FORMAZIONE PROFESSIONALE EUGEN KUMIČIĆ ROVIGNO, OIB: 91505855364, CARDUCCIJEVA ULICA - VIA CARDUCCI 13, ROVINJ - ROVIGNO 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	
2.	Suvlasnički dio: 1499/1829 GRAD ROVINJ - ROVIGNO, OIB: 04556743585, MATTEOTTIJEV TRG - PIAZZA MATTEOTTI 2, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2022.





**PROSTORNI PLAN UREĐENJA
GRADA ROVINJA-ROVIGNO**
IV. IZMJENE I DOPUNE
1.
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA



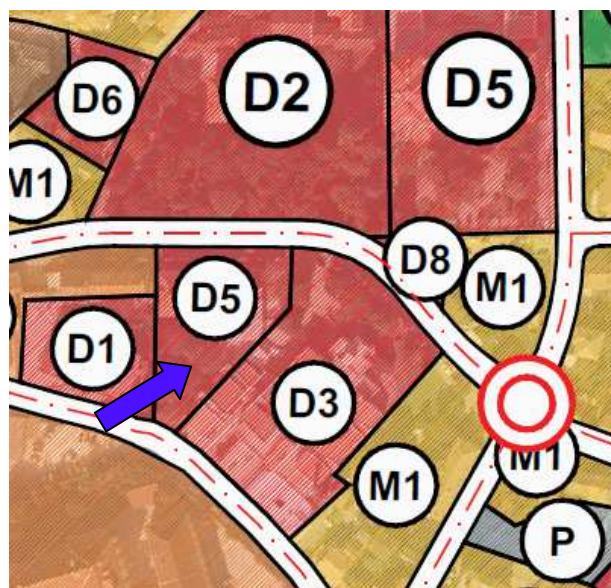
GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA
i izdvojenih dijelova naselja (Cocaleto)
i stanacija

ISTARSKA ŽUPANIJA



**GENERALNI
URBANISTIČKI PLAN
GRADA
ROVINJA-ROVIGNO**
1.

KORIŠTENJE I NAMJENA
PROSTORA




JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

D1	D1 - UPRAVNA	D5 - ŠKOLSKA
	D2 - SOCIJALNA	D6 - KULTURNA
	D3 - ZDRAVSTVENA	D7 - ZNANSTVENA
	D4 - PREDŠKOLSKA	D8 - VJERSKA

4.3.3. NAČIN GRADNJE



 ZONA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

4.3.2. PRAVILA GRAĐENJA I UREĐENJA PROSTORA



 2.0 2. NEDOVRŠENI DJELOVI GRADA

- 2.1₁ SANACIJA, UREĐIVANJE I URBANA OBNOVA PROSTORA NISKE GRADNJE - VAŽEĆI PROSTORNI PLANOVI UŽEG PODRUČJA
- 2.1₂ SANACIJA, UREĐIVANJE I URBANA OBNOVA PROSTORA INDIVIDUALNE GRADNJE - STANCIJE
- 2.1₃ SANACIJA, UREĐIVANJE I URBANA OBNOVA PROSTORA NISKE GRADNJE - OSTALO
- 2.3 UREĐIVANJE I URBANA OBNOVA KOMPLEKSA ISKLJUČIVE NAMJENE

**PROČIŠĆENI TEKST
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ROVINJA-ROVIGNO**

Članak 42-a.

(1) Ovim odredbama određuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za GRAĐEVINE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, znanstvene, vjerske i slične građevine, ukoliko detaljnim planovima nije strože regulirano:

1. način gradnje: slobodnostojeći i poluugrađeni;
2. površina čestice iznosi najmanje 600 m², a najveća površina se ne određuje,
3. najmanja dozvoljena izgrađenost iznosi 10% površine građevne čestice, a najveća iznosi za građevne čestice površine:
 - od 600-1000m² - 30% površine građevne čestice,
 - od 1000-2000m² - zbir 300m² i 40% površine građevne čestice iznad 1000m²,
 - iznad 2000m² - zbir 700m² i 50% površine građevne čestice iznad 2000m²,
4. širina građevne čestice, u svim njezinim presjecima, mora biti minimalno 20 m.

(2) Određuju se slijedeće granične vrijednosti za sve građevine javne i društvene namjene:

1. građevinski pravac građevine nalazi se minimalno 7 m od regulacijskog pravca,
2. udaljenost građevine od susjednih građevnih čestica iznosi 4 m, odnosno h/2,
3. najveća katnost i visina građevine na ravnom terenu iznosi četiri nadzemne etaže: Po+P+2K+Pk (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje), tj. do najveće visine 13,0m i maksimalne ukupne visine 17,0m,
4. najveća katnost građevine na kosom terenu iznosi pet nadzemnih etaža: Po+S+P+2K+Pk (podrum, suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje) tj. do najveće visine građevine 15,0m i najveće ukupne visine 19,0m,
5. na građevnoj čestici mora se osigurati minimalno 30% zelenila kombinacijom visokog i niskog raslinja, drvoredima,
6. na građevnoj čestici planirane građevine osigurati potrebna broj parkirališnih mjesta sukladno članku 81. ovog plana.



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

Klasa / Classe: 371-05/18-01/63
Ur.broj / Numprot: 2171-01-08-01/1-21-15
Rovinj – Rovigno, 3. studenoga 2021. god.

ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA
Kabinet župana
n/p župana gosp. Borisa Miletića
Flanatička 29
Pula

Predmet: Prijedlog za zamjenu zemljišta označenog kao k.č. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije i suvlasničkog udjela Grada Rovinja-Rovigno buduće novoformirane nekretnine označene kao k.č. 9158/29 k.o. Rovinj, dostavlja se

Poštovani,

za potrebe rekonstrukcije Strukovne srednje škole Eugena Kumičića u Rovinju izrađen je Geodetski elaborat Br. EI-302/19 prethodne provedbe po tvrtki Geolstra d.o.o. Pula, a za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu diobe ili spajanja katastarskih čestica te evidentiranja, brisanja ili promjene podataka o zgradama ili drugim građevinama na k.č. *2334, k.č. 9158/29, k.č. 9158/31, k.č. *2335, k.č. 9165/1 k.o. Rovinj.

Navedenim elaboratom novoformirana građevna čestica imat će oznaku k.č. 9158/29 k.o. Rovinj površine 1819 m² i bit će u suvlasništvu Strukovne škole Eugena Kumičića i Grada Rovinja-Rovigno.

U cilju rješavanja imovinskopravnih odnosa za navedenu nekretninu predlažemo razmotriti mogućnost zamjene suvlasničkog udjela Grada Rovinja-Rovigno gore navedene nekretnine s nekretninom označenom kao k.č. 10238 k.o. Rovinj u vlasništvu Istarske županije na kojoj se gradi lječilišni gradski bazen u sklopu bolnice dr. Martin Horvat, a za koji Istarska županija i Grad Rovinj-Rovigno imaju zaključen Ugovor o osnivanju prava građenja od 1. lipnja 2018. g. (Klasa: 620-01/17-01/40, Urbroj: 2171-01-02/1-18-2).

05-11-2021

U prilogu dopisa dostavljamo Procjembeni elaborat zemljišta novoformirane građevne čestice k.č. 9158/29 k.o. Rovinj od listopada 2021. g. koji je izradila tvrtka Proving d.o.o. po vještakinji Vedrani Vrtođušić Mihelčić, dipl. ing. građ.

S poštovanjem,

Gradonačelnik:
dr.sc. Marko Palaga, dipl. oec.



Prilozi:

- preslika Procjembenog elaborata,
- preslika dijelova geodetskog elaborata

Uputa pisarnici: s povratnicom