REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN
PRESIDENTE
KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1800
URBROJ/N:PROT: 2163-24/1-26-99
Pula – Pola, 24. studenog 2026.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika mr.sc. Valtera Flega
Dršćevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: Prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026)

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13., članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 30. stavak 1. podstavak 5. i članka 39. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 64/25.) i članka 65. i 85. 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 - Regione Istriana, dana 24. studenog 2026. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026).

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 točci 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Gabrijela Mezulić, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Župan
Boris Miletić

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13., članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 30. stavak 1. podstavak 5. i članka 39. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 64/25.) i članka 43. točka 2. 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), Skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana _____. godine, donosi

ODLUKU
o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026)

I.

Istarska županija-Regione Istriana, kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 3., članka 23. stavka 1. i članka 25. stavka 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH) i gore navedenih propisa, u ime Republike Hrvatske kao vlasnika (u daljnjem tekstu: zakupodavac) dat će u zakup trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj-Rovigno, Trg na Lokvi 3a, OIB 22751868617 (u daljnjem tekstu: zakupnik), neposrednom pogodbom, nekretnine u vlasništvu u Republike Hrvatske označene kao:

- k.č. br. 10084/12, parkiralište, površine 718 m^2,
- k.č. br. 10084/13, ceste lokalne, površine 15 m^2,
- k.č. br. 10084/15, parkiralište, površine 1181 m^2, sve upisane u zk. ul. br. 21951 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1,
- dio k.č. br. 10084/7, Rovinj, dvorište, površine 17164 m^2, upisana u zk. ul. br. 22077 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1, površine koja se daje u zakup 5346 m^2, sukladno geodetskoj situaciji (kopija katastarskog plana - predloženo novo stanje) od 30. travnja 2025., u mjerilu 1:1000, izrađenoj po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz trgovačkog društva GEA PLUS d.o.o., Pula, Marianijeva 11, OIB: 15196887428,

a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno.

II.

Ovom Odlukom jednokratno se produljuje prvotni Ugovor o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026, KLASA: 940-01/24-01/1800, URBROJ: 2163-24-01/7-26-56, na isti rok na koji je sklopljen prvotni Ugovor (na rok od jedne godine počevši od 01. siječnja 2025. do 31. prosinca 2025. godine).

Zakup na nekretninama iz točke I. ove Odluke osniva se na rok od 1 (slovima: jedne) godine, počevši od 01. siječnja 2026. godine do 31. prosinca 2026. godine.

III.

Ukupni iznos godišnje zakupnine za razbolje od 1 (slovima: jedne) godine odnosno za razdoblje korištenja nekretnina iz točke I. ove Odluke od 01. siječnja 2026. godine do 31. prosinca 2026. godine iznosi ukupno 163.800,00 eura (slovima: stošezdesettritisućeiosamsto eura) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost, sve sukladno Procjembenom elaboratu broj: 554_26 – dopuna 1 iz listopada 2026. godine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina Daliboru Dangubiću, mag.ing.aedif., iz trgovačkog društva Sinteza projekt d.o.o., Pula, Scalierova 21, OIB: 45799065241, za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/26-01/160, Urbroj: 2163-18-10/02-26-8 od 19. studenog 2026. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a kojim je utvrđeno da je isti 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), te da je isti prihvatljiv.

Utvrđeni iznos zakupnine iz stavka 1. ove točke Odluke, uvećan za iznos poreza na dodanu vrijednost, zakupnik je dužan isplatiti jednokratno. U ugovor će se unijeti odredba kojom se uređuje način i rok izdavanja računa te rok plaćanja iznosa godišnjeg obroka ugovorene zakupnine.

IV.

Trošak izrade Procjembenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina te procjenu vrijednosti naknade zakupnine za predmetne nekretnine iz točke I. ove Odluke, troškove javnog bilježnika i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi zakupnik.

V.

U ugovor će se unijeti odredba da zakupac ne može davati nekretnine iz točke I. ove Odluke u podzakup te da u slučaju da zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom, kojim pravnim poslom trećoj osobi na bilo koji način omogućava korištenje nekretnina iz točke I. ove Odluke, da se ugovor o zakupu raskida po sili zakona.

Zakupnik je dužan na ime ugovorne kazne platiti iznos pune jednogodišnje zakupnine u slučaju kršenja odredbi sklopljenog ugovora o zabrani davanja u podzakup.

VI.

U ugovoru o zakupu će se unijeti odredba da je zakupnik prije svakog izvođenja radova, sanacije ili uređenja koje se izvodi na nekretninama iz točke I. ove Odluke, dužan ishoditi suglasnost nadležnog tijela Istarske županije kojemu su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama ZOUNIPUVRH.

Zakupnik nema pravo na naknadu odnosno na povrat sredstava uloženih u nekretnine koje su predmetom zakupa označene u točki I. ove Odluke.

U ugovor će se unijeti odredba koja isključuje obvezu Republike Hrvatske za osiguranje bilo kakvih uvjeta za obavljanje djelatnosti zakupnika na nekretninama iz točke I. ove Odluke, kao i bilo kakve troškove na strani Republike Hrvatske s tog osnova.

U slučaju raskida odnosno prestanka ugovora o zakupu, zakupnik je dužan vratiti predmetne nekretnine iz točke I. ove Odluke u prvobitno stanje.

VII.

U ugovor će se unijeti odredba kojom se utvrđuje da je u zk. ul. br. 22077 k.o. Rovinj, za k.č. br. 10084/7, u listu B - Vlastovnica, pod red.br. 1.2., zaprimljeno dana 19.07.2024. pod brojem

Z-13239/2024, prvenstveni red upisa: Z-17466/2020, izvršen upis zabilježbe vođenja upravnog postupka radi utvrđivanja granice pomorskog dobra na k.č. br. 10084/7 k.o. Rovinj.

U slučaju da se naknadno utvrdi da dio k.č. br. 10084/7 k.o. Rovinj, koji je predmetom zakupa i koji je naveden u točki I. ove Odluke, predstavlja pomorsko dobro, ugovor o zakupu se automatski raskida po sili zakona u odnosu na dio koji se nalazi unutar granica pomorskog dobra odnosno za koji je naknadno utvrđeno da predstavlja pomorsko dobro.

VIII.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a ugovor o zakupu za nekretnine iz točke I. ove Odluke, koji mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta u ime Republike Hrvatske potpisat će župan Istarske županije.

IX.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA: 940-01/24-01/1800
URBROJ: 2163-24/1-26-99
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
mr.sc. Valter Flego

DOSTAVITI:
1. Županu Istarske županije
2. Odvjetnik Aleksandar Puh (za Komunalni servis d.o.o, Rovinj, Trg na Lokvi 3a), putem Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove Istarske županije, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
3. Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, ovdje
4. Upravni odjel za proračun i financije, ovdje
5. Objava, ovdje
6. Pismohrana, ovdje



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Ai sensi dell'articolo 12 comma 2, dell'articolo 23 comma 1 e dell'articolo 25 comma 1 alinea 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155, ai sensi dell'articolo 30, comma 1, alinea 5 e dell'articolo 39 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici relativi alla gestione di immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini di vendita, scioglimento della comproprietà, permuta, concessione in locazione o affitto, nonché acquisizione di immobili e altri diritti reali a favore della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 64/25) e dell'art. 43 punto 2 dello Statuto della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana" nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 e 20/22 - testo consolidato), l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta tenutasi il giorno _____, adotta la

DELIBERA

Sulla concessione in locazione, mediante trattativa diretta, di immobili siti nel c.c. Rovigno ,di proprietà della Repubblica di Croazia, alla società commerciale KOMUNALNI SERVIS d.o.o., da destinare a parcheggio recintato per l'anno 2026 (proroga una tantum del Contratto di locazione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia nel c.c. Rovigno, Numero: IŽ 7-01/2026)

I

La Istarska županija - Regione Istriana, alla quale sono stati delegati i lavori di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia conformemente alle disposizioni dell'art. 12 comma 2, dell'art. 13 comma 3, dell'art. 23 comma 1 e dell'art. 25 comma 1, alinea 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/ 23, di seguito: LSGBIEMPRC) e delle suddette normative, agendo in nome della Repubblica di Croazia quale proprietario (di seguito: locatore), concede in affitto diretto alla società commerciale KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj-Rovigno Piazzale del Laco 3a, NIP: 22751868617 (di seguito: locatario), gli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia indicati come segue:

- p.c.n. 10084/12, parcheggio, della superficie di 718 m^2,
- p.c.n. 10084/13, strade locali, della superficie di 15 m^2,
- p.c.n. 10084/15, parcheggio, della superficie di 387 m^2, tutti iscritti nella partita tavolare n. 21951 nel c.c. Rovigno, con iscritto il diritto di comproprietà della Repubblica di Croazia, per 1/1
- parte della p.c.n. 10084/7, cortile, della superficie di 17.164 m^2, iscritto nella partita tavolare n. 22077 nel c.c. Rovigno, in cui risulta registrato il diritto di proprietà della Repubblica di Croazia, per 1/1, della superficie complessiva data in locazione pari a 5346 m^2, conformemente al rilievo geodetico (copia del piano catastale - nuovo stato proposto) del 30 aprile 2025 in scala 1:1000 realizzato da Tamara Leverić, dipl.ing.geod., della società commerciale GEA PLUS d.o.o., Pola, Via Lino Mariani 11, NIP: 15196887428,

allo scopo di usare gli immobili in oggetto nel c.c. Rovigno, per le esigenze di un parcheggio recintato, a pagamento per tutti gli utenti, al prezzo dei parcheggi alternativi, conformemente agli atti della Città di Rovinj-Rovigno.

II

Con la presente Delibera si dispone la proroga una tantum del Contratto originario di locazione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, siti nel comune catastale Rovigno, Numero: RI 7-01/2026 CLASSE: 940-01/24-01/1800, N. PROT.: 2163-24-01/7-26-56, per un periodo di pari durata rispetto a quello originariamente convenuto (per un periodo di un anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2025 e scadenza al 31 dicembre 2025.)

Il contratto di locazione dell'immobile di cui al punto I della presente decisione avrà una durata di 1 (in lettere: un) anno, decorrente dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2026.

III

L'importo complessivo del canone annuo di locazione per il periodo di 1 (un) anno, ovvero per il periodo di utilizzo degli immobili di cui al punto I della presente Delibera, dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2026, ammonta complessivamente a 163.800,00 euro (in lettere: centosessantatremilaottocento euro), incrementato per l'importo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), il tutto conformemente alla Perizia di stima n. 554_26 – integrazione 1 dell'ottobre 2026, redatta dal perito giudiziario permanente per il settore delle costruzioni e della valutazione del valore degli immobili, Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif., della società commerciale Sinteza projekt d.o.o., Pula, Scalierova 21, NIP: 45799065241, per la quale Perizia di stima è stato acquisito il parere della Commissione di valutazione della Regione Istriana, Classe: 364-01/26-01/160, N.Prot.: 2163-18-10/02-26-8 del 19 novembre 2026, ricevuta dall'Assessorato all'assetto territoriale e all'edilizia della Regione Istriana, Sezione per l'analisi del mercato immobiliare, nella quale è stabilito che lo Studio è stato realizzato in conformità con la Legge sulla stima del valore degli immobili („Gazzetta ufficiale", n. 78/15) e al Regolamento sui metodi di valutazione del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n . 105/15), ed è quindi ammissibile.

L'importo del canone di locazione stabilito di cui al comma 1 del presente punto della Delibera, aumentato dell'importo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), dovrà essere versato dal locatario in un'unica soluzione. Nel contratto sarà inserita una disposizione che disciplina le modalità e i termini di emissione della fattura, nonché il termine di pagamento dell'importo del canone annuo pattuito.

IV

Il costo di redazione della Perizia estimativa per la determinazione valore di mercato relativo agli immobili di cui al punto I della presente Delibera, nonché i costi notarili e le altre spese derivanti dalla stipula del contratto, saranno a carico del locatario.

V

Nel contratto sarà inserita una disposizione secondo cui il locatario non potrà concedere in sublocazione gli immobili di cui al punto I della presente Delibera e che, nel caso in cui il locatario concluda un negozio giuridico con una terza persona, mediante il quale consenta in qualsiasi modo a tale terza persona l'utilizzo degli immobili di cui al punto I della presente Decisione, il contratto di locazione sarà risolto per effetto della legge.

In caso di violazione delle disposizioni contrattuali relative al divieto di sublocazione, il locatario sarà tenuto a pagare, a titolo di penale contrattuale, un importo pari all'intero canone annuo di locazione.

VI

Nel contratto di locazione sarà inserita una disposizione secondo cui il locatario, prima di eseguire qualsiasi lavoro, intervento di risanamento o sistemazione sugli immobili di cui al punto I della presente Delibera, è tenuto a ottenere il consenso dell'autorità competente della Regione Istriana, cui sono affidati i compiti di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, ai sensi delle disposizioni della LSGBIEMPRC).

Il locatario non ha diritto ad alcun indennizzo né al rimborso dei fondi investiti negli immobili oggetto della locazione indicati al punto I della presente Delibera.

Nel contratto sarà inserita una disposizione che esclude qualsiasi obbligo della Repubblica di Croazia di garantire condizioni per lo svolgimento dell'attività del locatario sugli immobili di cui al punto I della presente Delibera, nonché qualsiasi costo a carico della Repubblica di Croazia su tale base.

In caso di risoluzione o cessazione del contratto di locazione, il locatario è tenuto a restituire gli immobili di cui al punto I della presente Delibera nello stato originario.

VII

Nel contratto sarà inserita una disposizione con la quale si stabilisce che nella partita tavolare n. 22077 nel c.c. Rovigno per la part. cat. n. 10084/7, nel Foglio B – Proprietà, al n. progressivo 1.2, è stata registrata in data 19 luglio 2024, con numero Z-13239/2024, con ordine di priorità di iscrizione: Z-17466/2020, una annotazione relativa all'avvio di un procedimento amministrativo per la determinazione del confine del demanio marittimo sulla particella catastale n. 10084/7, c.c. Rovigno.

Nel caso in cui venga successivamente accertato che una parte della particella catastale n. 10084/7, c.c. Rovigno, oggetto del contratto di locazione e indicata al punto I della presente Delibera, costituisce demanio marittimo, il contratto di locazione si intenderà automaticamente risolto, per effetto di legge, limitatamente alla parte ricadente entro i confini del demanio marittimo, ovvero alla parte successivamente accertata come appartenente al demanio marittimo.

VIII

Per l'attuazione della presente Delibera è incaricato l'Assessorato all'amministrazione generale e agli affari giuridico-patrimoniali, Sezione per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, mentre il contratto di locazione relativo agli immobili di cui al punto I della presente Delibera, che deve essere redatto nella forma di atto notarile, sarà firmato, in nome della Repubblica di Croazia, dal Presidente della Regione Istriana.

IX

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno della sua pubblicazione sul „Bollettino ufficiale della Regione Istriana".

CLASSE: 940-01/24-01/1800
N.PROT:
Pisino

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:
mr.sc. Valter Flego

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Odredbom 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, u nastavku: Statut Istarske županije) propisano je da župan Istarske županije, pored ostaloga, priprema prijedloge općih akata, podnosi amandmane i daje mišljenja na opće akte koje podnose drugi ovlašteni predlagatelji, odnosno izvršava ostale poslove u njegovoj nadležnosti određene propisima i Statutom Istarske županije.

Odredbom članka 73. Poslovnika Skupštine Istarske županije ("Službene novine Istarske Županije" br. 10/09., 4/13., 10/20. i 6/21., u nastavku: Poslovnik) propisano je da pravo predlaganja akata Skupštine, pored ostalih ovlaštenih predlagača, ima župan Istarske županije.

Odredbom članka 74. Poslovnika propisano je da se postupak za donošenje akta pokreće prijedlogom za njegovo donošenje s nacrtom akta, koji se upućuju predsjedniku Skupštine.

Odredbom članka 12. stavak 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 155/03., u nastavku: ZOUNIPUVRH) je propisano da se županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d.o.o. te javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u skladu s odredbama ovog Zakona.

Odredbom članka 13. stavak 1. ZOUNIPUVRH je propisano da se županijama, gradovima sjedištima županija ili velikom gradu povjeravaju poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, a koje se nalaze na njihovu području utvrđenu zakonom kojim se uređuje područje županije, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, osim ako ovim zakonom ili posebnim zakonima nije propisano drukčije. Stavkom 2. navedenog članka je propisano da županije izvršavaju poslove upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovoga članka koje se nalaze na njihovu području, a izvan područja grada sjedišta županije ili velikoga grada. Stavkom 3. navedenog članka je propisano da u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovoga članka župani odnosno gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno gradsko vijeće, osim ako tim Zakonom nije propisano drukčije.

Odredbom članka 23. stavak 1. ZOUNIPUVRH je propisano da se nekretninama može raspolagati javnim natječajem ili neposrednom pogodbom.

Odredbom članka 25. stavak 1. podstavak 5. ZOUNIPUVRH je propisano da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade sukladno odredbama članka 22. ovoga Zakona, utvrđenoj odlukom o raspolaganju:

- ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih

projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Republike Hrvatske i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske te ne narušava priroda, vizura krajolika i slično“.

Odredbom članka 30. stavak 1. podstavak 5. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 64/25, u nastavku: Uredba 64/25) je propisano da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom uz naknadu utvrđenu odlukom o raspolaganju sukladno članku 5. ove Uredbe, i to samo ako nadležno tijelo smatra da je takvo raspolaganje u interesu Republike Hrvatske te ako se takvim raspolaganjem ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, i to:

- ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Republike Hrvatske i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske te ne narušava priroda, vizura krajolika i slično.

Odredbom članka 39. stavak 1. Uredbe 64/25 je propisano da ugovor o zakupu ili ugovor o najmu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta.

Procjenu iz stavka 2. ovoga članka obavlja osoba određena člankom 5. stavkom 2. ove Uredbe. Nadležna tijela dužna su ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata iz stavka 2. ovoga članka s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina na način propisan Zakonom.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, kada je Zakonom propisan drukčiji način određivanja visine zakupnine ili najamnine ili ako je visina zakupnine ili najamnine određena posebnim propisom, nadležna tijela nisu dužna izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja niti procjenu zakupnine, odnosno najamnine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Na postupke raspolaganja iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članaka 8. do 38. ove Uredbe. Ugovori o zakupu mogu se sklopiti najduže na rok od deset godina uz mogućnost jednokratnog produljenja, s istim zakupnikom i na isti rok na koji je sklopljen prvotni ugovor o zakupu, pod uvjetom da zakupnik uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu.

II. OSNOVNA PITANJA KOJE SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTUPITI NJEGOVIM DONOŠENJEM

Istarska županija - Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, zaprimio je zahtjev trgovačkog društva KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj-Rovigno, Trg na Lokvi 3a za davanje u zakup nekretnina odnosno dijelova nekretnina u k.o. Rovinj, koji zahtjev je zaprimljen pod KLASA: 940-01/24-01/1800, sve sukladno odredbama ZOUNIPUVRH-a, i to za:

- k.č. br. 10084/12, parkiralište, površine 718 m²,
- k.č. br. 10084/13, ceste lokalne, površine 15 m²,
- k.č. br. 10084/15, parkiralište, površine 1.181 m², sve upisane u zk. ul. br. 21951 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1,

- dio k.č. br. 10084/7, Rovinj, dvorište, površine 17164 m², upisane u zk. ul. br. 22077 k.o. Rovinj, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1, površine koja se daje u zakup 5346 m²,
  sukladno geodetskoj situaciji (kopija katastarskog plana – predloženo novo stanje) od 30. travnja 2025., u mjerilu 1:1000, izrađenoj po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz trgovačkog društva GEA PLUS d.o.o., Pula, Marianijeva 11, OIB: 15196887428,

a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno, na rok od 1 (slovima: jedne) godine počevši od 01. siječnja 2026. godine do 31. prosinca 2026. godine odnosno za produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026, KLASA: 940-01/24-01/1800, URBROJ: 2163-24-01/7-26-56, na isti rok na koji je sklopljen prvotni Ugovor (na rok od jedne godine počevši od 01. siječnja 2025. godine do 31. prosinca 2025. godine).

Uvidom u izvod iz sudskog registra utvrđeno je da su osnivači navedenog trgovačkog društva Grad Rovinj - Rovigno te Općina Bale - Comune Di Valle, Općina Kanfanar i Općina Žminj, te da je predmet poslovanja navedenog trgovačkog društva između ostalog održavanje i upravljanje parkiralištima, organiziranje i naplata parkiranja na parkiralištima, čišćenje javnih površina, skupljanje i odvoz komunalnog otpada, te dr. djelatnosti.

Očitovanjem Upravnog odjela za proračun i financije Istarske županije od 06. kolovoza 2026. i dostavom Izvadka br.1 o promjenama i stanju na transakcijskom računu i Izvoda prometa po računu utvrđeno je da je trgovačko društvo KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj uredno podmirilo obveze temeljem prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026 i izvršilo uplatu tržišne vrijednosti zakupnine u iznosu od 133.293,60 eura (slovima: stotridesettritisućedvijestodevedesetitrieura i šezdesetcenti) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost odnosno izvršio uplatu ukupnog iznosa od 166.617,00 eura (slovima: stošezdesetšesttisućašestosedamnaest eura) kao i uplatu troška izrade Procjembenog elaborata u iznosu od 5.000,00 (slovima: pettisuća) eura.

Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina/procjenitelj Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif., iz trgovačkog društva Sinteza projekt d.o.o., Pula, Scalierova 21, OIB: 45799065241, izradio je Procjembeni elaborat broj: 554_26 – dopuna 1 iz listopada 2026. godine, za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/26-01/160, Urbroj:2163-18-10/02-26-8 od 19. studenog 2026. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a kojim je utvrđeno da je isti 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), te da je isti prihvatljiv.

Navedenim Procjembenim elaboratom se utvrđuje tržišna vrijednost godišnje zakupnine za razdoblje od 01. siječnja 2026. godine do 31. prosinca 2026. godine u ukupnom iznosu od 163.800,00 (slovima: stošezdesettritisućeiosamsto) eura, u koji iznos nije uračunat iznos poreza na dodanu vrijednost.

Zakup na predmetnim nekretninama osniva se na rok od 1 (slovima: jedne) godine, počevši od 01. siječnja 2026. godine do 31. prosinca 2026. godine, koji rok je određen temeljem zahtjeva podnositelja, a sukladno odredbi članka 39. stavak 8. Uredbe 64/25.

Trošak izrade procjembenog elaborata za procjenu tržišne vrijednost predmetnih nekretnina i procjenu vrijednosti zakupnine, troškove javnog bilježnika, kao i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi zakupnik.

III. TEKST NACRTA AKTA

Na osnovi iznesenog, pripremljen je prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026), koja je sastavni je dio ovoga akta, a čijim bi se usvajanjem omogućilo sklapanje ugovora o zakupu.

IV. PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Predviđeni ukupni prihod u proračun Istarske županije iznosi 32.760,00 eura (slovima: tridesetdvijetisućeisedamstošezdest eura), sukladno odredbi članka 13. stavak 7. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), uvećano za pripadajući ukupni iznos poreza na dodanu vrijednost.

Za provedbu ovog akta osigurana su novčana sredstva u proračunu Istarske županije za procjenu tržišne vrijednosti navedenih nekretnina u k.o. Rovinj: Razdjel 016, Program 1013, Upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu RH, Aktivnost A 101301, Troškovi Odsjeka za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu RH, Izvor 1.1.100 Prihodi za plaće djelatnika imovine, Pozicija R9475 Intelektualne i osobne usluge, Konto 323.

Upravni odjel za proračun i financije, Odsjek za proračun i plansko-analitičke poslove Istarske županije izdao je suglasnost KLASA: 400-01/26-01/2, URBROJ: 2163-07-01/5-26-306 od 19. studenog 2026. godine, na fiskalnu procjenu predmetne Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Rovinj, u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkom društvu KOMUNALNI SERVIS d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj Broj: IŽ 7-01/2026).

V. DOKUMENTACIJA

1. Spis predmeta Klasa: 940-01/24-01/1800

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U PULI – POLA
Broj: R-DO-158/2026-
Pula-Pola, 16. studeni 2026.
NK/AM

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

Predmet: - KOMUNALNI SERVIS d.o.o. – DRŽAVNA IMOVINA – zahtjev za davanje u zakup neposrednom pogodbom nekretnina označenih kao kč.br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinj

- očitovanje, dostavlja se

Veza, Klasa: 940-01/24-01/1800

Sukladno članku 38. stavak 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 64/25), izvješćujemo vas da uvidom u evidencije ovog državnog odvjetništva, nismo utvrdili da su protiv podnositelja zahtjeva KOMUNALNI SERVIS d.o.o. u tijeku postupci radi iseljenja i predaje u posjed i /ili radi isplate naknade za korištenje u odnosu na nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Rovinj koje su navedene u dopisu klasa: 940-01/24-01/1800 od 11. studenog 2026.

ZAMJENICA
ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA

Nevenka Kovčalija

SINTEZA PROJEKT d.o.o.
Scalierova 21; 52100 Pula
sintezaprojekt@gmail.com

Naručitelj:	**ISTARSKA ŽUPANIJA, Pula, Splitska 14** **OIB: 90017522601** **Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove** **Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske**
Nekretnina:	**ZATVORENA PARKIRALIŠTA UZ NAPLATU PARKIRANJA ZA SVE KORISNIKE** **A) Nova hladnjača** **B) Mirna**
Lokacija:	**A) dio k.č. 10084/7; k.o. Rovinj** **B) k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15; sve k.o. Rovinj**
Svrha:	**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - samo zemljište** **(načelo prethodnog učinka)** **TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPNINE - naknada za ustanovljenje zakupa za razdoblje od 01. siječnja 2026. do 31. prosinca 2026. godine neposrednom pogodbom**
Mjesto i datum:	**Pula, listopad 2026. god.**
Broj elaborata:	**554_26 – dopuna 1**

PROCJEMBENI ELABORAT





Procjenitelj:

DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje urbroj: 514-03-03-02/02-23-08, od 13. studenog 2023. god.

SADRŽAJ

SADRŽAJ 2
2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE 3
3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA 7
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA 8
5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 9
6. ODABIR METODE PROCJENE 13

A) Zatvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike
NOVA HLADNJAČA - dio k.č. 10084/7; k.o. Rovinj 15
A.1. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE 15
A.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 26
A.3. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 32
A.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE - ZEMLJIŠTE 37
A.5. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA ZEMLJIŠTA 41

B) Otvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike
MIRNA - k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj 45
B.1. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE 45
B.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 56
B.3. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA 62
B.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE-ZEMLJIŠTE 65
B.5. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA ZEMLJIŠTA 68

7. REKAPITULACIJA 72
8. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI 73

2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/400
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 13. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Dalibora Dangubića, magistre inženjera građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci o stečenoj višoj stručnoj spremi, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju kojom je stekao stručni naziv stručni specijalist inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o priznatom stručnom nazivu magistra inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-749/2018 od 25. studenog 2019. godine kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA 23 ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Dalibor Dangubić, Pula, Scalierova 21
2. Pismohrana-ovdje

9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/536
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, Scalierova ulica 21, OIB: 45799065241, podnesenog po Daliboru Dangubiću iz Pule, Scalierova ulica 21, OIB: 71872144787, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, Scalierova ulica 21, OIB: 45799065241, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dalibor Dangubić iz Pule, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Dalibora Dangubića iz Pule, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/23-01/400, URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08, od 13. studenog 2023.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim

514|UPI710032401536|7

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

1 MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, Scalierova ulica 21 – n/r Dalibor Dangubić
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401536|7

3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu. Potvrđujemo da kao potpisnik ovog nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog elaborata sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjembenog elaborata izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23, 36/24, 136/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- 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, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 106/25)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)

KORIŠTENA LITERATURA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- European Valuation Standards (EVS 2016)

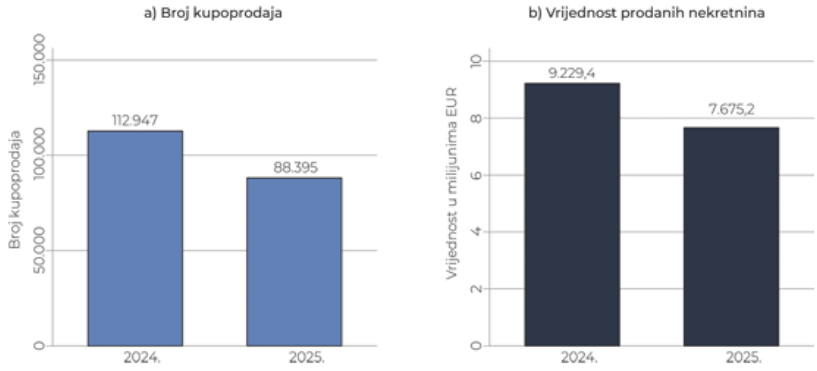
IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Portal: http://www.mgipu.hr | e-nekretnine
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja pad od 21,7 posto11. Usporedbe radi, i u 2024. godini ostvaren je međugodišnji pad od 9,7 posto, dok je u 2023. godini zabilježen rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto. U 2022. ostvaren je međugodišnji pad od 12,9 posto. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2025. godini iznosila je 7.675,2 milijuna eura, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja smanjenje od 16,8 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2025. godini iznosila je 86.828 eura, dok je godinu dana ranije iznosila 81.714 eura. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 8,3 posto BDP-a 2025. godine. Za usporedbu, taj je udio 2024. iznosio 11 posto, a 2023. godine 12 posto. Kao i prethodne dvije godine i 2025. se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (22.569 odnosno 25,5 posto ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 20.293 (23 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.711 (20 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 10.097, što je činilo 11,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2025. godine. Istovremeno, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina bilježe stanovi na koje se odnosi 45 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 17,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 16,3 posto.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



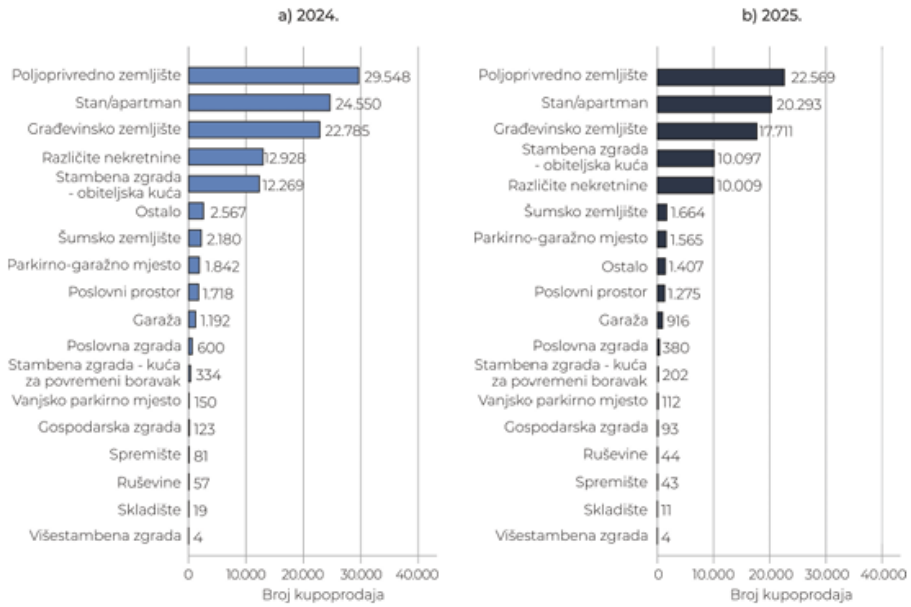
Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2024., rast broja kupoprodaja 2025. godine zabilježen je jedino kod poslovnog prostora, i to za 7 posto. Istovremeno, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2025. godini zabilježen je kod spremišta (-46,9 posto), ostalih nekretnina (-45,2 posto), skladišta (-42,1 posto), stambenih zgrade - kuća za povremeni boravak (-39,5 posto), poslovnih zgrada (-36,7 posto). Kupoprodaje stanova/apartmana u 2025. godini bilježe međugodišnji pad od 17,3 posto, obiteljskih kuća od 17,7 posto, građevinskih zemljišta od 22,3 posto, dok poljoprivredna zemljišta bilježe pad od 23,6 posto.

Prema broju kupoprodaja nekretnina ostvarenih u 2025. godini izdvaja se Grad Zagreb s 13.126 kupoprodaja. Zatim s više od 1.000 kupoprodaja slijede urbana središta poput Zadra s 1.659 kupoprodaja, Rijeke s 1.610, Osijeka s 1.322 i Splita s 1.210 kupoprodaja.

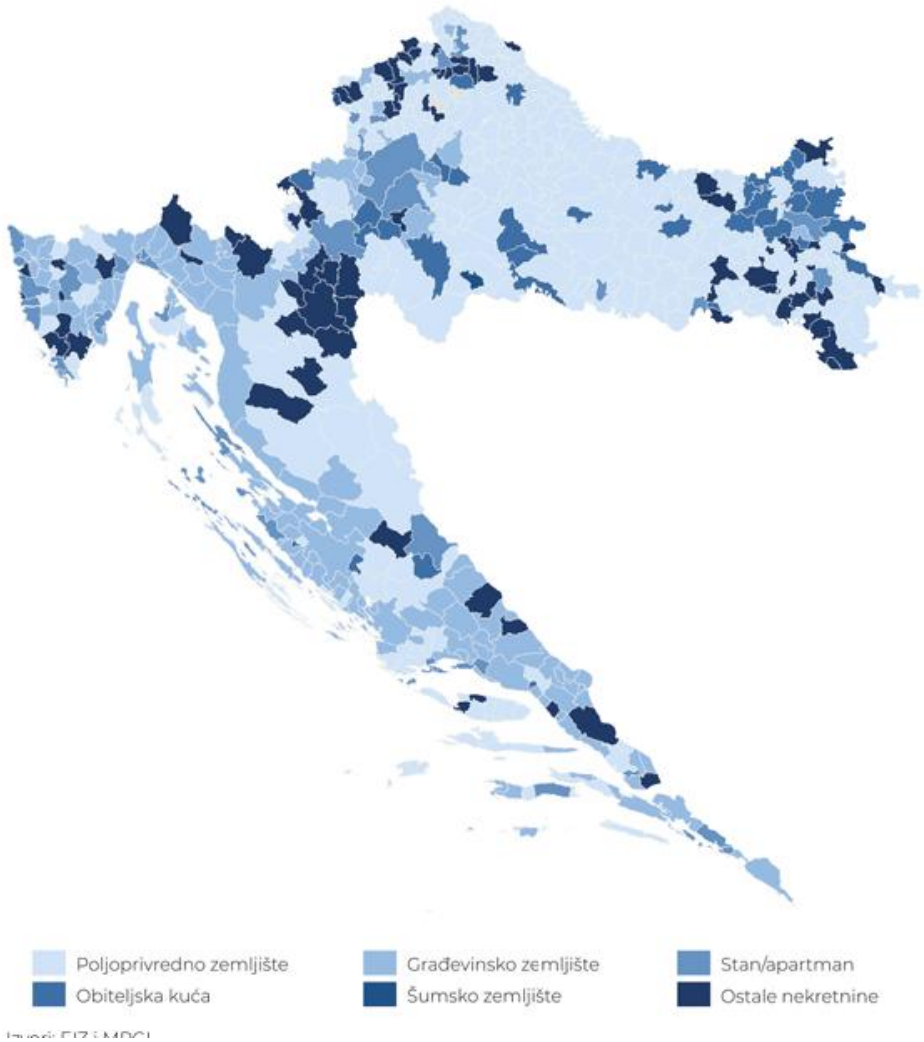
Na spomenutih pet velikih gradova odnosi se petina (21,4 posto) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2025. godine. Više od 500 kupoprodaja ostvareno je u još 19 gradova, i to u Križevcima, Crikvenici, Velikoj Gorici, Bjelovaru, Karlovcu, Šibeniku, Samoboru, Zaprešiću, Svetom Ivanu Zelini, Čakovcu, Sisku, Puli – Pola, Kaštelima, Poreču – Parenzo, Koprivnici, Vinkovcima, Umagu – Umago, Virovitici i Đakovu.

Slika 2.2.a.: **Broj kupoprodaja transakcija u 2024. i 2025. godini prema vrsti nekretnine**



Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2025. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u svega dvije županije: Gradu Zagrebu i Istarskoj županiji (tablica 2.2.). Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u pet obalnih županija, Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj, Šibensko-kninskoj i Dubrovačko-neretvanskoj, te u jednoj kontinentalnoj županiji, u Zagrebačkoj. Na području tih šest županija ostvaruje se nešto manje od dvije trećine (62,7 posto) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj 2025. godine. Obiteljskim kućama najčešće se trgovalo u Osječko-baranjskoj županiji, dok se u preostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosio na poljoprivredno zemljište. Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu koji bilježi 7.616 kupoprodaja, što je činilo 37,5 posto svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana hrvatskog tržišta nekretnina 2025. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.422, Splitsko-dalmatinska s 1.569, Zadarska s 1.535, Istarska s 1.464 i Zagrebačka županija s 1.272 ostvarene kupoprodaje stanova/apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta predvodi Primorsko-goranska županija s 3.006 kupoprodaja. Nakon nje slijede Zadarska županija s 2.715 kupoprodaja, Splitsko-dalmatinska županija s 1.966, Zagrebačka županija s 1.707 kupoprodaja i Istarska županija s 1.304 kupoprodaje građevinskog zemljišta. Istovremeno, poljoprivrednim se zemljištem najviše trgovalo u Koprivničko-križevačkoj (4.062 kupoprodaje), Zagrebačkoj (1.603 kupoprodaje), Bjelovarsko-bilogorskoj (1.587 kupoprodaja) i Međimurskoj županiji, koja bilježi 1.473 kupoprodaje.

Slika 2.3.: Najčešća vrsta nekretnine u kupoprodajnim ugovorima po JLS-ovima u 2025. godini

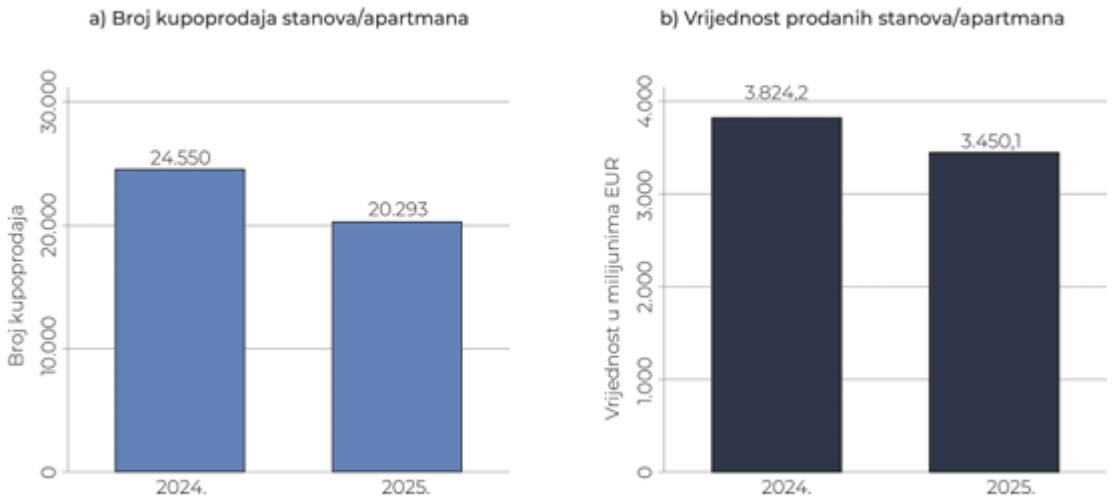


Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u 137 JLS-ova, među kojima se nalaze i tri velika grada: Kaštela, Samobor i Šibenik (tablica 2.3). Od preostalih 137 JLS-ova u kojima se najčešće trguje građevinskim zemljištem čak je njih 123 smješteno u priobalnom pojasu izvan većih gradskih naselja, na otocima te u dijelu zaleđa Istre i srednje Dalmacije, dok se svega 18 njih nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Obiteljskim kućama se najčešće trgovalo u 31 JLS-u kontinentalnog dijela zemlje. Kupoprodaje šumskog zemljišta dominiraju u svega dvije općine: Zagorskim Selima u Varaždinskoj i Majuru u Sisačko-moslavačkoj županiji. U ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Zanimljiv je podatak da se poljoprivrednim zemljištem u 2025. godini najčešće trgovalo i šest velikih gradova, i to u Bjelovaru, Sisku, Virovitici, Požegi, Gospiću i Krapini (tablica 2.3).

Medijalna cijena stana/apartmana po m2 u Hrvatskoj u 2025. godini iznosila je 2.587 eura, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 11,3 posto. Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m2 2025. godine zabilježena je u Splitu, u visini od 4.068 eura. Zatim s medijalnom cijenom stanova/apartmana iznad 3.500 eura po m2 slijede Dubrovnik (3.921 eura), Opatija (3.830 eura), Lovran (3.615 eura), Malinska-Dubašnica (3.587 eura), Umag – Umago (3.552 eura), Punat (3.539 eura) i Baška (3.523 eura). Nakon njih slijede Primošten, Krk, Rovinj – Rovigno, Omišalj, Novigrad – Cittanova, Bol, Cres, Podstrana, Mali Lošinj, Rogoznica, Dobrinj i Župa Dubrovačka koji postižu medijalne cijene stanova/apartmana iznad 3.000 eura po m2.

U 2025. godini ostvarene su 20.293 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,45 milijardi eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 170.014,3 eura. U usporedbi s 2024. godinom ostvareno je 17,3 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 9.8 posto.

Slika 3.1.: **Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini**



Izvori: EIZ i MPGI.

6. ODABIR METODE PROCJENE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda,
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

- **Poredbena metoda** primjerena je 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. 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 se 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.

- **Prihodovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

- **Troškovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Pojašnjenje odabira metode načina procjene:

Za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta predmetnog dijela nekretnine sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primijenjena je **poredbena metoda**. Poredbena metoda je upotrebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

A) Zatvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike - „NOVA HLADNJAČA“ - dio k.č. 10084/7; k.o. Rovinj

A.1. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE

1.1. Zadatak

Prema zahtjevu Naručitelja, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove Istarske županije-Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske KLASA:940-01/24-01/1800; URBROJ:2163-24-01/7-26-71; Pula od 01.07.2026. potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti dijela nekretnine k.č. 10084/7; k.o. Rovinj po načelu prethodnog učinka (samo vrijednost zemljišta) u površini od 5346 m^2 koji je predmetom zakupa, odnosno prema uporabnom svojstvu prije promjene namjene kojom se dio predmetne nekretnine koristi kao zatvoreno parkiralište te procjenu vrijednosti zakupnine (naknadu za ustanovljenje zakupa) u postupku neposredne pogodbe za razdoblje od 01. siječnja 2026. do 31. prosinca 2026. godine, a koji dio je prikazan u priloženoj kopiji katastarskog plana-predloženo novo stanje izrađenoj po Tamari Leverić, dipl.ing.geod. iz GEA PLUS d.o.o. Pula.

Dan kakvoće za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta dijela predmetne nekretnine sukladno čl. 47 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina predstavlja 06.12.2006. godine, dan prije donošenja GUP-a Grada Rovinja kojim je predmetno zemljište buduće javne namjene isključeno iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadak i stanje u katastarskom operatu).

Za potrebe izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju te je od Grada Rovinja dobiven grafički prilog korištenja i namjene površina iz GUP-a Grada Rovinja iz 1993. godine. Naručitelj nije dostavio dokaz legalnosti predmetnog parkirališta.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida:	23.07.2026.
Datum kakvoće:	06.12.2006. i 23.07.2026.
Datum vrednovanja:	23.07.2026.

Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja čestice s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, (instalacije, izolacije i dr.), procjenjuju se na temelju utvrđenog stanja na licu mjesta i pretpostavke da su funkcionalno neispravni.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.*

1.1.1. Pisani zadatak naručitelja

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za opću upravu
Sezione amministrazione generale

KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1800
URBROJ/N:PROT: 2163-24-03/40-26-86
Pula – Pola, 29. rujna 2026.

Vještak/procjenitelj Dalibor Dangubić
iz trgovačkog društva SINTEZA PROJEKT d.o.o.
Pula, Scalierova 21
putem sintezaprojekt@gmail.com

PREDMET: KOMUNALNI SERVIS d.o.o., zahtjev za davanje u zakup (produženje zakupa) nekretnina označenih kao k.č. br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinju, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavka 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (neizgrađeno građevinsko zemljište) - DRŽAVNA IMOVINA
- zadatak za izradu procjembenog elaborata, dostavlja se

Poštovani,

kod ovog tijela u tijeku je postupak koji se vodi pod KLASA: 940-01/24-01/1800, po zahtjevu trgovačkog društva trgovačkog društva KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj, Trg na lokvi 3a podnesenog putem Odvjetničkog ureda Puh iz Pule, za davanje u zakup (produženje zakupa) nekretnina označenih kao k.č.br. 10084/12, k.č. br. 10084/13, k.č.br. 10084/15 i k.č. br. 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinj, u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno, neposrednom pogodbom, sve sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23, u nastavku: ZOUNIPUVRH).

Mišljenjem Klasa: 364-01/26-01/160, Urbroj: 2163-18-10/02-26-5 od 23. rujna 2026. godine, danim po Procjeniteljskom povjerenstvu Istarske županije, zatražen je ispravak/dopuna dostavljenog Procjembenog elaborata broj: 554_26 iz kolovoza 2026. godine, izrađenog po ovlaštenom vještaku/procjenitelju Daliboru Dangubiću, mag.ing.aedif, iz td Sinteza projekt d.o.o., Pula, te ispravak/dopuna zadatka za izradu procjembenog elaborata. Obzirom na navedeno, u nastavku se dostavlja ispravljeni odnosno dopunjeni zadatak za izradu predmetnog procjembenog elaborata.

Odredbom članka 5. stavak 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje,

1/3

razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine br. 64/2025, u nastavku: Uredba 64/25) je propisano da kada nadležno tijelo utvrdi da je moguće raspolagati nekretninom i da je raspolaganje u interesu Republike Hrvatske, a prije svakog raspolaganja nekretninom u vlasništvu Republike Hrvatske, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja, sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina, a u slučaju raspolaganja nekretninama davanjem u zakup ili najam, izvršit će se i procjena vrijednosti naknade sukladno propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Zadatak izvršitelja vještaka/procjenitelja je izrada procjembenog elaborata koji obuhvaća:

- utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao:
  - dio k.č. br. 10084/7 „Rovinj, dvorište“, ukupne površine 17164 m², upisana u zk.ul. br. 22077 k.o. Rovinj, predmetni dio koji se daje u zakup iznosi 5.346 m² te je isti prikazan na geodetskom prikazu - kopija katastarskog plana, predloženo novo stanje, izrađenom po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz GEA PLUS d.o.o., Pula.
    Datum kakvoće: 07.12.2006.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

  - k.č. br. 10084/12, „parkiralište“, površine 718 m²,
  - k.č. br. 10084/13, „ceste lokalne“, površine 15 m² i
  - k.č. br. 10084/15 „parkiralište“, površine 1181 m², sve upisane u zk.ul. br. 21951 k.o. Rovinj.
    Datum kakvoće: 23.07.2026.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

- procjena vrijednosti zakupnine (naknade za ustanovljenje zakupa) za razdoblje od **01. siječnja 2026. do 31. prosinca 2026. godine**, za gore navedene nekretnine, i to za:
  - dio k.č. br. 10084/7 upisane u zk.ul. br. 22077 k.o. Rovinj, površina predmetnog dijela koji se daje u zakup iznosi 5.346 m² te je isti prikazan na geodetskom prikazu – kopija katastarskog plana – predloženo novo stanje, izrađenom po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz GEA PLUS d.o.o., Pula;
    Datum kakvoće: 23.07.2026.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

  - k.č. br. 10084/12, „parkiralište“, površine 718 m², površine za davanje u zakup 718 m²,
  - k.č. br. 10084/13, „ceste lokalne“, površine 15 m² , površine za davanje u zakup 15 m² i
  - k.č. br. 10084/15 „parkiralište“, površine 1181 m², površine za davanje u zakup 1181 m², sve upisane u zk.ul. br. 21951 k.o. Rovinj.
    Datum kakvoće: 23.07.2026.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

Sukladno uputi Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije, ovlašteni vještak/procjenitelj dužan je za nekretnine označene kao k.č. br. 10084/12, 10084/13 i 10084/15 sve k.o. Rovinj zatražiti novi izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ukoliko u evidenciji ne postoje transakcije koje bi se mogle koristiti kao odgovarajuće poredbe nekretnine u zadnjih 4 godine od dana vrednovanja, moguće je uzeti u obzir i starije transakcije, sve sukladno odredbi članka 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15).

Izvršitelj vještak/procjenitelj se upućuje predmetni elaborat izraditi sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.), te normama koje reguliraju područje izračuna tržišne vrijednosti nekretnine, uzimajući u obzir prostorno-plansku dokumentaciju i karakteristike čestice koja se procjenjuje.

Moli se izvršitelj da u zaključku (rekapitulaciji) elaborata navede tržišnu vrijednost i iznos zakupnine za svaku pojedinu česticu koja je predmetom elaborata.

S poštovanjem,

VODITELJ ODSJEKA
Branko Iveljić

U prilogu:
1. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/26-01/160, Urbroj: 2163-18-10/02-26-5 od 23. rujna 2026.

1.2. Identifikacija i lokacija nekretnina

Prostorna lokacija nekretnine



Predmetna nekretnina predstavlja česticu ukupne površine 17164 m^2 koja se nalazi u sjeverozapadnom dijelu Grada Rovinja, predio Valdibora, a locirana je uz obalni pojas, odnosno graniči s pomorskim dobrom.
Dio predmetne čestice koji je predmet ove procjene, a u naravi predstavlja zatvoreno parkiralište komercijalnog naziva „Nova hladnjača“, je pravilnog pravokutnog oblika površine 5346 m^2 i smješten je u sjevernom dijelu čestice.

1.2.2. Identifikacija nekretnine – zemljišne knjige

Prema izvatku iz BZP-a Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Rovinj

ZK uložak:	22077
	Dvorište - 17164 m^2
k.č.br.	10084/7; k.o. Rovinj

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 06.07.2026. 13:28

Katastarska općina: 324914, ROVINJ **Broj ZK uloška: 22077**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16400/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	10084/7	13	ROVINJ	17164	
			DVORIŠTE	17164	
		UKUPNO:		17164	



izvor: www.dgu.hr

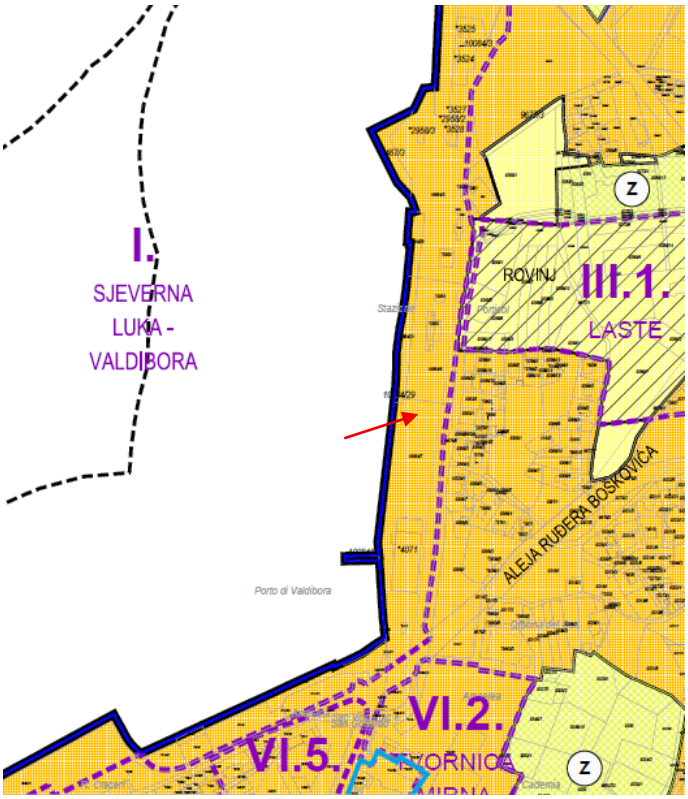
1.3. Uporabno svojstvo nekretnine

1.3.1. Sadašnji prostornoplanski status

Za utvrđivanje sadašnjeg prostorno planskog statusa predmetne nekretnine relevantan je

- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ROVINJA;

Službeni glasnik Grada Rovinja (br. 09a/05, 06/12, 01/13-pročišćeni tekst, 07/13, 03/17, 07/17-pročišćeni tekst, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst , 02/25, 04/25-pročišćeni tekst)



TUMAČ:

- GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
- NEGRADIVI DIO PROSTORA OGRANIČENJA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 100 m
- NEGRADIVI DIO PROSTORA OGRANIČENJA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 70 m - mogućnost rekonstrukcije postojećih građevina u građevine više kategorije u pojasu 70-100 m
- NEGRADIVI DIO PROSTORA OGRANIČENJA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 25 m - može se planirati gradnja novih i rekonstrukcija postojećih pratećih građevina u pojasu 25-70 m
- OBALNA LINIJA
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ROVINJA-ROVIGNO

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

- GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (izgrađeno i neizgrađeno)

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno uređeno/neuređeno

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

III.3 OBUHVATI I NAZIVI URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA UNUTAR GUP-a

I. Sjeverna luka - Valdibora (obveza)
II. Montepozzo (kamenolom i gospodarska zona) (obveza)
III. stambenih naselja (obveza)
- III.1. Laste
- III.2.Concetta-istok
- III.3.Lacosercio-zapad
- III.4.Lacosercio-Lamanova
- III.5. Štanga istok

IV. turističke zone (preporuka)
- IV.1. Porton Biondi
- IV.2. otok Sveta Katarina
- IV.3. otok Sveti Andrija

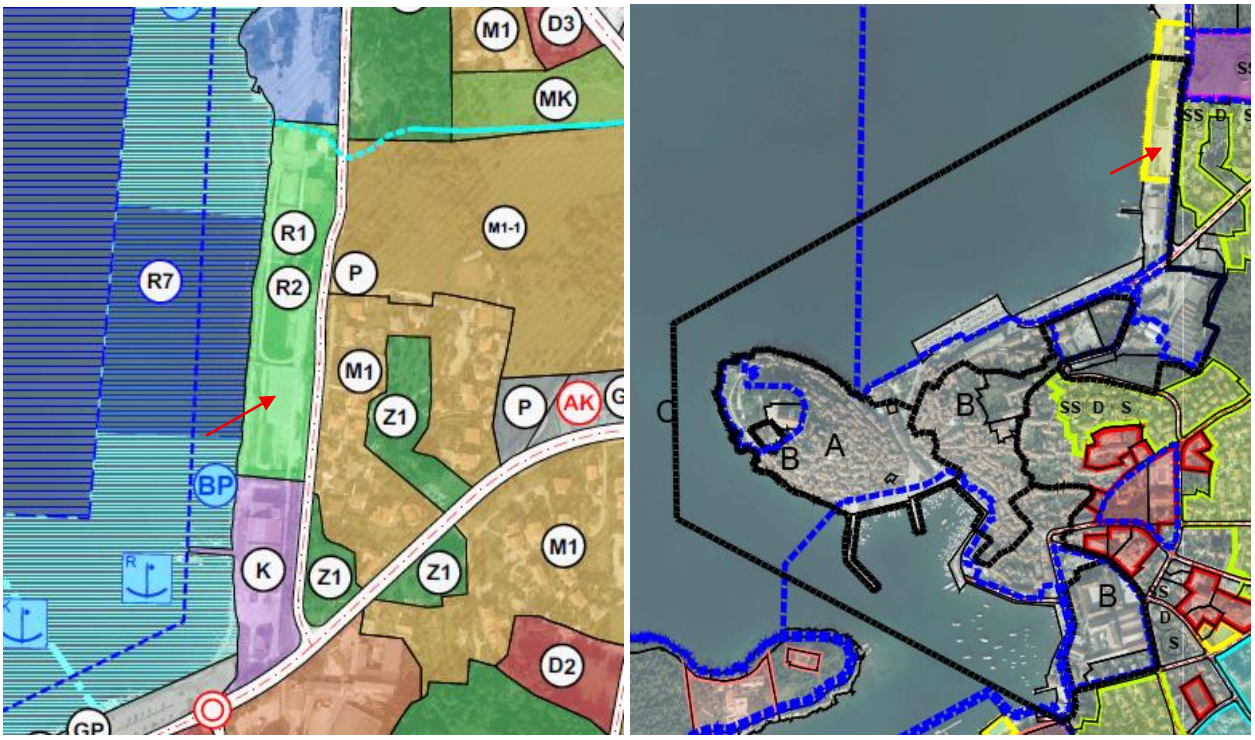
V. gospodarske zone (obveza)
- V.1. gospodarska zona Calchiera
- V.2. Lamanova-istok-M2

VI. prostori urbane preobrazbe (obveza)
- VI.1. Tvornica duhana Rovinj
- VI.2. Tvornica Mirna
- VI.3. Bolnica "Dr.M.Horvat"
- VI.4. Gospodarska zona Turnina
- VI.5. Bivši istarski boksiti
- VI.6. Višenamjenska zona Lamanova - M2

VII.
- VII.1.sportsko-rekreacijska zona Monvi-Cuvi (obveza)

<u>Predmetna nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja Grada Rovinj – izgrađeni dio, unutar obuhvata obveze izrade UPU-a Sjeverna luka-Valdibora.</u>

- GUP GRADA ROVINJA;
- Službeni glasnik Grada Rovinja (br. 07a/06, 03/08, 02/13, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst)



UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE

4.3.3.

NAČIN GRADNJE

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

- R1 – R1- SPORTSKA
- R2 – R2 - REKREACIJSKA
- R3 – R3 - UREĐENA KUPALIŠTA
- R4 – R4 - PRIRODNE PLAŽE I LUNGOMARE
- R5 – R5 - PLAŽNI OBJEKT
- R6 – R6 - POLUUREĐENA PLAŽA

TUMAČ:

- GRANICA OBUHVATA GUP-a
- GRANICA PODRUČJA UPU/DPU
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ROVINJ

TIPOVI ZONA ZA STAMBENE GRAĐEVINE
PREMA NAČINU KORIŠTENJA I VISINI IZGRADNJE

- ZONA KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I OSOBITO VRIJEDNOG SREDIŠNJEG DIJELA GRADA – obiteljski objekti, Emax= max.3 nadzemne etaže
- ZONA INDIVIDUALNE IZGRADNJE – obiteljski i višeobiteljski objekti, Emax= max.3 nadzemne etaže
- ZONA NISKE IZGRADNJE – obiteljski i višeobiteljski objekti, Emax= max.4 nadzemne etaže
- ZONA VISOKE IZGRADNJE – obiteljski, višeobiteljski i višestambeni objekti, Emax=max.5 nadzemnih etaža
- TURISTIČKA ZONA – Emax=P+3+Pot III P+4 (max.5 nadzemnih etaža) osim u zoni Monte Mulini usklađenje katnosti/visine s postojećim građevinama
- ZONA LJEČILIŠNOG KOMPLEKSA – Emax= do P+3
- ZONA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE
- ZONA SPORTA I REKREACIJE – Svijetla visina osnovne građevine = 7-15m
- ZONA GROBLJA
- ZONA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI – Vmax=12 m

NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

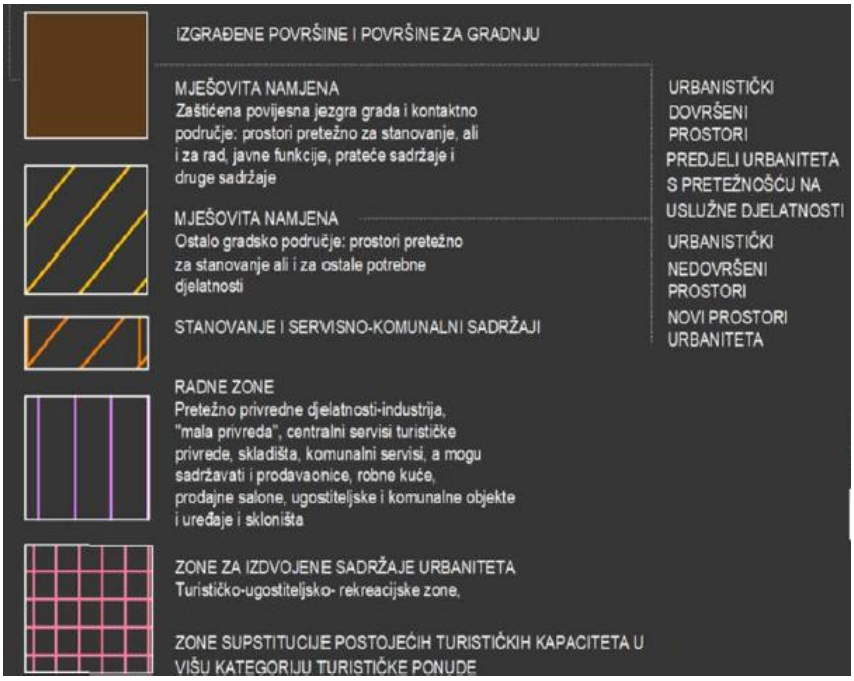
- SS D S – SS-slobodnostojeće građevine, D-poluugrađene (dvojne) građevine, S-skupne građevine (ugrađene, u nizu, atrijski tip)

<u>Predmetni dio nekretnine se nalazi u zoni namjene sport i rekreacija R1 i R2 u zoni načina gradnje oznake zona sporta i rekreacije (svijetla visina osnovne građevine 7-15 m) te se nalazi unutar kulturno povijesne cjeline Grada Rovinja-područje obvezne izrade konzervatorskih podloga</u>

1.3.2. Prostornoplanski status prije promjene namjene

Za utvrđivanje relevantnog prostorno planskog statusa predmetne nekretnine prije promjene namjene sukladno važećem GUP-u (načelo prethodnog učinka) relevantan je GUP Grada Rovinja iz 1993. godine.





<u>Predmetni dio nekretnine se prema GUP-u iz 1993. godine nalazio u zoni mješovite namjene-Ostalo gradsko područje: prostori pretežno za stanovanje, ali i za ostale potrebne djelatnosti</u>

1.4. Opis zatečenog stanja

Predmetni dio k.č. 10084/7; k.o. Rovinj u površini od 5.346 m^2 u naravi predstavlja zatvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike pod komercijalnim nazivom „NOVA HLADNJAČA“. Na ulazu sa sjeverne strane su postavljene ulazna i izlazna rampa, a naplata se vrši preko naplatnog aparata smještenog uz istočnu među u središnjem dijelu parkirališta. Parkiralište je uređeno na način da su u istočnom dijelu parkirališta pristupi asfaltirani, a u zapadnom dijelu su pristupne staze uređene kao makadamske. Manji dio parkirnih mjesta je asfaltiran, a najveći dio je uređen kao makadamski. Istočna međa je u odnosu na gradsku prometnicu niža za cca. 3 m i prema njoj je definirana betonskim potpornim zidom s gornjim dijelom od metalne ograde. Sjeverna međa parkirališta je definirana prefabriciranom metalnom ogradom u sklopu koje je postavljena klizna kolna bravarska kapija ispred ulazne i izlazne rampe parkirališta, dok je južna međa definirana ogradom od štrek metala. Prema pomorskom dobru parkirni prostor je ograđen nabačajem kamenih blokova koji imaju funkciju školjere.

1.5. Fotodokumentacija s očevida




pogled na parkiralište s južne i sjeverne strane gradske prometnice



pogled na ulaznu i izlaznu rampu parkirališta






pogled na parkiralište sa sjeverne strane i s južne strane te je vidljivo da je u istočnom dijelu kolni pristup asfaltiran, a u zapadnom dijelu je uređen kao makadamski put

A.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – samo zemljište

Procjena predmetnog dijela nekretnine izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost predmetne nekretnine, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koji trenutno vladaju na konkretnom tržištu nekretnina, njenom vrstom, kvalitetom, održavanjem i drugim elementima bitnim za procjenjivanjem njene vrijednosti u prometu, zatim planiranim zahvatima u području na kojem se zemljište nalazi, mogućnostima korištenja zemljišta u realizaciji, tj. ostvarivanjem prihoda od zemljišta, njegovim korištenjem i prodajom.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost zemljišta predmetne nekretnine, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koji trenutno vladaju na konkretnom tržištu nekretnina, njenom vrstom, kvalitetom, održavanjem i drugim elementima bitnim za procjenjivanjem njene vrijednosti u prometu, zatim planiranim zahvatima u području na kojem se zemljište nalazi, mogućnostima korištenja zemljišta u realizaciji, tj. ostvarivanjem prihoda od zemljišta, njegovim korištenjem i prodajom.

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetni dio čestice u naravi predstavlja površinu javne namjene koja se tako i koristi i važećim prostornim planom je predviđeno da takva i trajno ostane. Sukladno čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja (načelo prethodnog učinka), a u konkretnom slučaju predmetni dio zemljišta je isključen iz daljnjeg konjunkturnog razvoja usvajanjem važećeg GUP-a Grada Rovinja od 07.12.2006. godine.
Za potrebe ove procjene prostornoplanski status predmetnog dijela zemljišta k.č. 10084/7; k.o. Rovinj definiran je GUP-om iz 1993. godine kojim je korištenje i namjena zemljišta definirana kao mješovita pretežito stambena te se sukladno navedenom predmetno zemljište za potrebe ove procjene smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti k=0,90 u odnosu na poredbene nekretnine.
Koeficijent iskoristivosti k_{is} je određen u skladu s važećim prostornoplanskim uvjetima za zemljište mješovite pretežito stambene namjene M1 u cjenovnom bloku Rovinj-mješovito stambeno 8 u kojem cjenovnom bloku se predmetno zemljište nalazi te odgovara namjeni zemljišta sukladno GUP-u iz 1993. godine.

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Pov. m^2	Namjena	Koef. uporabne vrijednosti	Mjera građ. korištenja kis	Kategorija zemljišta
23.07.2026.	Rovinj-mješovito stambeno 8	dio k.č. 10084/7 k.o. Rovinj	Građevinsko zemljište	5346	GP-izgrađeni dio M1-mješovita pretežito stambena	0,90	1,2	I

Koeficijentom uporabne vrijednosti u obzir se uzimaju veličina zemljišta, lokacija, infrastruktura, ponuda i potražnja na tržištu i svi drugi faktori koji se odnose na vrijednost nekretnine, kako bi se omogućila usporedba (iskoristivost i uporabljivost nekretnine, dobivene cijene od nedavno prodanih sličnih nekretnina, očekivana kapitalizacija prihoda i drugi relevantni čimbenici), dok se koeficijentom iskoristivosti u obzir uzima mjera građevinskog korištenja zemljišta obzirom na mogućnost izgradnje.

Obilježja koja utječu na vrijednost predmetne čestice (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površine, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku i to prosječni index cijena stambenih nekretnina za prvo tromjesečje u 2026. godini, a referentno razdoblje je 2025. godina (index 100).

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje uporabne vrijednosti zemljišta te uz primjenu koeficijenta za preračunavanje zbog mjere građevinskog korištenja zemljišta.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]						Tromjesečne stope promjene (u %)[b]						Godišnje stope promjene (u %)[b]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022.	1. tr.	67,4	74,6	66,0	67,7	69,6	60,9	5,2	9,8	4,3	6,4	3,9	6,6	13,7	20,3	12,4	16,7	11,4	13,9
	2. tr.	69,8	74,8	68,8	70,3	71,3	64,7	3,5	0,2	4,2	3,9	2,5	6,3	13,7	15,3	13,4	15,2	12,8	14,8
	3. tr.	71,7	76,6	70,8	73,2	73,3	64,1	2,8	2,5	2,8	4,1	2,8	-0,9	14,8	16,6	14,4	18,4	12,9	13,3
	4. tr.	75,0	78,9	74,2	77,8	75,6	67,1	4,5	3,0	4,8	6,3	3,2	4,7	17,0	16,1	17,1	22,4	13,0	17,4
2023.	1. tr.	76,8	80,6	76,1	77,4	78,4	70,9	2,5	2,1	2,5	-0,5	3,7	5,7	13,9	8,0	15,2	14,4	12,7	16,5
	2. tr.	79,5	83,9	78,7	80,2	80,3	76,0	3,6	4,1	3,4	3,6	2,4	7,2	13,9	12,2	14,3	14,1	12,7	17,5
	3. tr.	79,5	86,5	78,2	82,0	79,4	74,9	0,0	3,1	-0,7	2,3	-1,1	-1,5	10,9	13,0	10,4	12,0	8,3	16,8
	4. tr.	82,3	82,1	82,3	82,7	84,0	76,6	3,5	-5,1	5,3	0,9	5,8	2,3	9,8	4,1	10,9	6,3	11,0	14,2
2024.	1. tr.	83,7	84,1	83,5	84,2	85,0	78,3	1,6	2,4	1,4	1,8	1,3	2,2	8,9	4,4	9,8	8,8	8,5	10,3
	2. tr.	87,5	89,4	87,0	87,5	89,2	82,7	4,6	6,3	4,2	3,8	4,9	5,7	10,0	6,6	10,5	9,1	11,0	8,8
	3. tr.	89,6	90,6	89,4	88,2	91,8	87,0	2,5	1,3	2,7	0,8	3,0	5,2	12,7	4,7	14,3	7,5	15,7	16,2
	4.tr.	90,5	90,9	90,4	90,6	91,7	87,1	1,0	0,3	1,2	2,8	-0,2	0,1	10,0	10,6	9,9	9,5	9,2	13,7
2025.	1. tr.	94,8	96,9	94,0	95,1	95,2	93,0	4,7	6,6	4,0	4,9	3,9	6,8	13,3	15,1	12,6	12,8	12,0	18,8
	2. tr.	98,7	98,1	98,9	98,1	99,5	97,9	4,1	1,3	5,2	3,2	4,5	5,3	12,8	9,7	13,8	12,2	11,6	18,4
	3. tr.	101,6	100,9	101,8	102,8	100,4	101,7	2,9	2,9	2,9	4,7	0,9	3,9	13,3	11,4	14,0	16,6	9,4	16,9
	4. tr.	104,9	104,0	105,3	104,1	104,8	107,4	3,3	3,1	3,4	1,3	4,4	5,6	15,9	14,5	16,4	14,8	14,4	23,4
2026.	1. tr.	108,4	106,3	109,2	109,0	107,2	109,8	3,3	2,1	3,7	4,8	2,3	2,2	14,3	9,7	16,1	14,7	12,6	18,1

Sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prema kojem se zemljište dijeli na kategorije i sukladno Prilogu 4. Pravilnika u priloženom izvatku iz ZKC-a definirana je kategorija zemljišta kako slijedi:

Kategorije zemljišta	udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%
IV	do 25%

-prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole ili su već izgrađeni legalni objekti
-druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola (ista predstavlja 50-80% cijene zemljišta prve kategorije)
-treća kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi, odnosno sukladno čl. 201. Zakona o prostornom uređenju radi se o neuređenom građevinskom zemljištu (ista predstavlja 25-60% cijene zemljišta prve kategorije)
-četvrta kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice izvan građevinskog područja (ista predstavlja do 25% cijene zemljišta prve kategorije)

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) vještak je iz dobivenog izvatka iz ZKC-a preuzeo minimalno tri podatka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta jednakog ili približno jednakog cjenovnog bloka za koje je provedena evaluacija.

U nastavku je izvršena analiza odabranih podataka prema rednom broju nekretnine iz priloženog izvatka iz ZKC-a:

2.2.1. POREDBENE NEKRETNINE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Poredbena nekretnina br. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1986357
Datum pregleda	14.8.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5134145
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.11.2023
Površina u prometu	4.483,70
Vrijednost nekretnine (KN)	7.687.073,63
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.020.250,00
Datum ugovora	06.10.2023
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Poredbena nekretnina k.č. 8975/1; k.o. Rovinj u naravi predstavlja matičnu česticu iz koje su u međuvremenu parcelacijom formirane građevne čestice, a kuporodajna površina zemljišta od 4483,70 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 06.10.2023. u iznosu od 227,55 €/m^2, predstavlja dio zemljišta matične čestice zajedno sa suvlasničkim dijelom u pristupnom putu koji je zadržao broj matične čestice. Poredbena nekretnina je locirana na istočnom ulazu u Rovinj uz poslovnu zonu Gripoli cca. 1 km istočno od predmetne nekretnine, namjene GP_izgrađeni dio u zoni mješovite pretežito stambene namjene M1 u obuhvatu UPU-a stambene zone Lacosercio-istok s mjerom građevinskog korištenja kis=1,1 te ista predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije od kojeg su parcelacijom formirane građevne čestice s osiguranim pristupom na javnu prometnicu i odabranim koeficijentom uporabne vrijednosti 0,85 u odnosu na predmetnu nekretninu imajući u vidu lokaciju, površinu, potrebu parcelacije i da dio kupoprodajne površine predstavlja suvlasnički dio u pristupnom putu. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Rovinj-mješovito stambeno 1 te je provedena evaluacija.

Poredbena nekretnina br. 8

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2366731
Datum pregleda	14.8.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5610634
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2025
Površina u prometu	131,00
Vrijednost nekretnine (KN)	316.833,26
Vrijednost nekretnine (EUR)	42.051,00
Datum ugovora	30.04.2025
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 8
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Poredbena nekretnina k.č. 9308/10; k.o. Rovinj u naravi predstavlja česticu kupoprodajne površine 131 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 30.04.2025. u iznosu od 321,00 €/m^2. Poredbena nekretnina je locirana cca. 80 m južno od predmetne nekretnine, namjene

GP_izgrađeni dio u zoni mješovite pretežito stambene namjene M1 s mjerom građevinskog korištenja kis=1,2 te ista predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije kao sastavni dio okućnice stambene zgrade sagrađene na k.č. 9308/6; k.o. Rovinj i odabranim koeficijentom uporabne vrijednosti 0,95 u odnosu na predmetnu nekretninu imajući u vidu lokaciju, malu kupoprodajnu površinu i ograničeni interes drugih osoba u postupku kupnje. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Rovinj-mješovito stambeno 8 te je provedena evaluacija.

Poredbena nekretnina br. 9

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2374391
Datum pregleda	14.8.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5624544
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.09.2025
Površina u prometu	3.428,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.781.050,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	900.000,00
Datum ugovora	28.07.2025
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



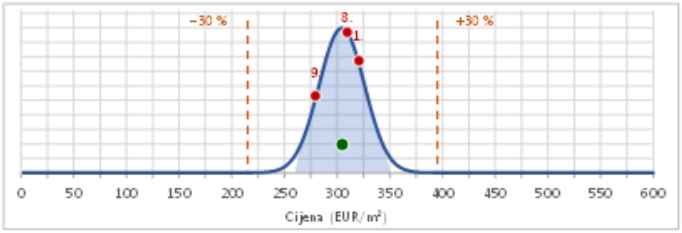
Poredbena nekretnina k.č. 9084/2; k.o. Rovinj u naravi predstavlja česticu kupoprodajne površine 3428 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 28.07.2025. u iznosu od 262,54 €/m^2. Poredbena nekretnina je locirana cca. 1,2 km jugoistočno od predmetne nekretnine na istočnom ulazu u Rovinj, namjene GP_izgrađeni dio u zoni mješovite pretežito stambene namjene M1 s mjerom građevinskog korištenja kis=1,2 te ista predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije vezano na javnu prometnicu s odabranim koeficijentom uporabne vrijednosti 0,90 u odnosu na predmetnu nekretninu imajući u vidu lokaciju i kupoprodajnu površinu. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Rovinj-mješovito stambeno 1 te je provedena evaluacija.

8.2.2. STATISTIČKA OBRADA – međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina m²	Kupoprodajna cijena €/m²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Rovinj	8975/1	4483,7	227,55	06.10.2023.	83,97	107,22	1,28	290,56	€
8.	Rovinj	9308/10	131	321,00	30.04.2025.	99,52	107,22	1,08	345,84	€
9.	Rovinj	9084/2	3428	262,54	28.07.2025.	100,43	107,22	1,07	280,29	€
Prosječna cijena u €/m²:									305,56	€

Obilježja koja utječu na vrijednost (procjenjivana)	
Površina m²	5346
Vrsta	GZ
Mjera (ki)	1,20
Kategorija	I (90%)
Cjenovni blok	Rovinj - mješovito stambeno 8



INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

POLOŽAJ, SPREMNOST ZA GRADNJU I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta (prilog 4.)	Dodatak (+) / odbitak (–) za posebna obilježja (čl. 19. Pravilnika i čl. 23. st. 5. Zakona)	Koeficijent za preračunavanje dodatka/obitka	Koeficijent spremnosti za gradnju (prilog 4.)	Koeficijent (KP) za preračunavanje (mjera građevinskog korištenja) Prilog 11.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Rovinj	8975/1	290,56	I (85%)	0%	1,00	1,06	1,05	321,71	€
8.	Rovinj	9308/10	345,84	I (100%)	0%	1,00	0,90	1,00	311,25	€
9.	Rovinj	9084/2	280,29	I (90%)	0%	1,00	1,00	1,00	280,29	€
Prosječna cijena u €/m²:			305,56	Σ korekcija ≤ 40 % (čl. 19.) – zadovoljava					304,42	€

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

IZRAČUN ZNAČAJNOG ODSTUPANJA - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina m²	Kupoprodajna cijena €/m²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)	< značajno odstupanje: > ±30 % ili ±2σ od prosjeka (čl. 4. Pravilnika)
1.	Rovinj	8975/1	4483,7	227,55	290,56	321,71	5,7%	17,30	299,1349	OK
8.	Rovinj	9308/10	131	321,00	345,84	311,25	2,2%	6,83	46,696281	OK
9.	Rovinj	9084/2	3428	262,54	280,29	280,29	-7,9%	-24,13	582,20789	OK
Prosjek (aritmetička sredina):						**304,42**	EUR (€/m²)		928,03906	

Standardno odstupanje (+-) [n–1]:	21,54		*unutar ±30% i unutar ±2σ*
Pravilo dva sigma (+-):	43,08	čl. 4. st. 2.	*bez značajnih odstupanja*

8.3. Vrijednost uređenog građevinskog zemljišta

S obzirom na gore navedeno jedinična vrijednost predmetnog zemljišta (I. kategorije – 90%) po načelu prethodnog učinka utvrđena poredbenom metodom sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) se usvaja u zaokruženom iznosu od:

$$\mathbf{Cz_j = 304,42\ EUR/m^2}$$

A.3. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, a u skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u elaboratu, te nakon obrade i izračuna za predmetni dio zemljišta na k.č. 10084/7; k.o. Rovinj, površine 5346 m^2 unutar građevinskog područja, po provedenom postupku (načelo prethodnog učinka) tržišna vrijednost se procjenjuje;

na dan kakvoće: 06.12.2006.
na dan vrednovanja: 23.07.2026.

u sveukupnom iznosu:

dio k.č. 10084/7; k.o. Rovinj građevinsko zemljište I. kategorije	5346 * 304,42	=	1.627.429,32
Tržišna vrijednost ukupno (EUR):		=	**1.627.429,32**
Ukupna tržišna vrijednost zaokruženo (EUR):			**1.630.000,00**

Izvod iz ZKC-a ID:81669

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
ODSJEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

ID Izvatka: 81669

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	8975/1	8975/1	8975/1	8975/1	9069/2	9686/18,9686/18, 9686/19,9686/20
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ,ROVINJ,ROVINJ,ROVINJ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4483,70	1696,90	2851,20	5210,50	1519	45
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		4483,70	1696,90	2851,20	5210,50	1519	45
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	8975/1	8975/1	8975/1	8975/1	9069/1, 9069/2	9686/19, 9686/20; 9686/18
11	K.O.	KATASTAR	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	BALE; ROVINJ
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,1;	1,1;	1,1;	1,1;	1,2;	1,2;
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		227,55	240,50	195,18	280,74	370,13	392,84
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.10.2023	06.10.2023	06.10.2023	06.10.2023	31.10.2023	01.02.2024
18	CJENOVNI BLOK		ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, ROVINJ - ROVIGNO	ULICA BRAIE BRAJKOVI6 - VIA FRATELLI BRAJKOVIC, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO	JOSIPA VOLTIĆA, ROVINJ - ROVIGNO	ULICA BRAĆE PESEL, ROVINJ - ROVIGNO	, ROVINJ - ROVIGNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2625/1, 2637/18, 2637/5, 2637/6	9308/10	9084/2	2621/3, 2621/4	9084/2	9075/17	2441/11
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ROVINJ, ROVINJ, ROVINJ, ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ, ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2776	131	3428	2282	3428	85	1637
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		1810,25	131	3428	2282	3428	85	1637
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	2625/1, 2637/18, 2637/5, 2637/6	9308/10	9084/2	2621/3, 2621/4	9084/2	9075/17	2441/11
11	K.O.	KATASTAR	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ	ROVINJ
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,5;
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		226,49	321,00	262,54	336,55	365,30	367,06	314,98
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		07.03.2024	30.04.2025	28.07.2025	11.09.2025	24.12.2025	02.06.2026	05.06.2026
18	CJENOVNI BLOK		ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 8	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		ULICA FRA PAVLA PELLIZZERA, ROVINJ - ROVIGNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	9251/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ROVINJ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	37
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		37
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	9251/4
11	K.O.	KATASTAR	ROVINJ
12	NAMJENA		M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		216,22
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.10.2023
18	CJENOVNI BLOK		ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 8
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 8975/1 k.o. ROVINJ	PREDMET KUPOPRODAJE JE DIO K.Č. 8975/1 POVRŠINE 4483,70 M. K.O. ROVINJ.
2	k.č. 8975/1 k.o. ROVINJ	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA ČINI DIO ČESTICE K.Č. 8975/1 POVRŠINE 1696,90 M2, K.O. ROVINJ.
3	k.č. 8975/1 k.o. ROVINJ	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA ČINI DIO ČESTICE K.Č. 8975/1 POVRŠINE 2851,20 M2, K.O. ROVINJ.
4	k.č. 8975/1 k.o. ROVINJ	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA ČINI DIO ČESTICE K.Č. 8975/1 POVRŠINE 5210,50 M2, K.O. ROVINJ.
6	k.č. 9686/19, 9686/20; 9686/18 k.o. BALE; ROVINJ	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM SU OBUHVAĆENE SU K.Č. 9686/18 POVRŠINE 17 M2, K.Č. 9686/19 POVRŠINE 8 M2, TE K.Č. 9686/20 POVRŠINE 20 M2 SVE K.O. ROVINJ, KOJE SU OBUHVAĆENE RJEŠENJEM O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE. NA PREDMETNIM ČESTICAMA POSTOJI UKNJIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI U KORIST SIZ-A U STAMBENOJ KLOMUNALNOJ OBLASTI , ROVINJ TE U KORIST HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB. GRADA VUKOVARA 37.
7	k.č. 2625/1, 2637/18, 2637/5, 2637/6 k.o. ROVINJ	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 2625/1 POVRŠINE 422 M2 U 1/8 DIJELA ODNOSNO 52,75 M2, K.Č. 2637/18 POVRŠINE 822 M2 U 1/4 DIJELA ODNOSNO 205,50 M2, K.Č. 2637/5 POVRŠINE 776 M2 I K.Č. 2637/6 POVRŠINE 776 M2, SVE K.O. ROVINJ.
8	k.č. 9308/10 k.o. ROVINJ	KUPOPRODAJA NEKRETNINE U VLASNIŠTVU JLS PUTEM JAVNOG NATJEČAJA ZA FORMIRANJE GRAĐEVNE ČESTICE. NA PREDMETNOJ NEKRETNINI POSTOJI UKNJIŽBA STVARNE SLUŽNOSTI.
9	k.č. 9084/2 k.o. ROVINJ	NA TERET PREDMETNE NEKRETNINE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI U SVRHU IZGRADNJE FEKALNE KANALIZACIONE MREŽE U KORIST SIZ U STAMBENO KOMUNALNOJ OBLASTI ROVINJ.
10	k.č. 2621/3, 2621/4 k.o. ROVINJ	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 2621/4 POVRŠINE 2034 M2 I K.Č. 2621/3 POVRŠINE 248 M2, OBJE KO. ROVINJ.
11	k.č. 9084/2 k.o. ROVINJ	NA PREDMETNOJ ČESTICI POSTOJI UKNJIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI.
14	k.č. 9251/4 k.o. ROVINJ	ČESTICA SAMA ZA SEBE NE PREDSTAVLJA ZEMLJIŠTE 1. KATEGORIJE. TEMELJE RJEŠENJA UREDA ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE OD 18. 01. 2001. UKNJIŽUJE SE PRAVO SLUŽNOSTI U SVRHU IZGRADNJE TS KONČETA NA KČ. 9251/3 U KORIST HEP D.D.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , ROVINJ - ROVIGNO odnosno na k.č. 10084/7 k.o. ROVINJ, ROVINJ.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/254

URBROJ: 2163-18-10/03-26-04

IZRADIO/IZRADILA:
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 29.7.2026.

SAMANTA ROJNIĆ

Digitalno potpisao:
SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2026.07.29 09:43:33 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena

A.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE - ZEMLJIŠTE

4.1 Odabir metode procjenjivanja

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine zemljišta za potrebe zatvorenog parkirališta uz naplatu parkiranja za sve korisnike odabrana je poredbena metoda s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena ako poredbene nekretnine pokazuju dovoljno podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom.

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina zatražen je izvod iz ZKC-a od nadležnog upravnog odjela Istarske županije te je dobivena obavijest klasa: 364-02/26-01/248, urbroj: 2163-18-10/03-26-03 od 24.07.2026. godine da na dan izdavanja obavijesti ne raspolažu traženim poredbenim podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena informacijskog sustava tržišta nekretnina.

Traženi podatci su zatraženi od nadležnog ureda Grada Zagreba obzirom da se obje lokacije nalaze u najvišoj VIII. skupini indeksa razvijenosti jedinica lokalne samouprave te je dobiven izvadak iz ZKC-a ID:81815 iz kojeg su u nastavku preuzeti podatci poredbenih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Indeks razvijenosti JLS-Grad Rovinj iznosi	111,115
Indeks razvijenosti JLS-Grad Zagreb iznosi	117,633
Omjer indeksa razvijenosti JLS	111,115/117,633=0,945

4.2 Procjena tržišne vrijednosti zakupa

Procjena vrijednosti zakupa zemljišta za parkiralište Nova hladnjača izvršena je poredbenom metodom koja je mjerodavna za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena zakupa koriste se cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost zakupa zemljišta za parkiralište, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koje trenutno vladaju na konkretnom području.

Cijena parkiranja na predmetnom parkiralištu iznosi:

01.11.-31.03.	0,50 EUR/h
01.04.-31.05.	2,00 EUR/h
01.06.-30.09.	6,00 EUR/h
01.10.-31.10.	2,00 EUR/h

Cijene parkirališta poredbenih nekretnina u Zagrebu iznose 1,60 EUR/h u 1. zoni, 0,70 EUR/h u 2. zoni i 0,30 EUR/h u 3.zoni te cijene vrijede kroz cijelu godinu.

Iz gornjih podataka proizlazi da je predmetno parkiralište sezonskog karaktera vezano za turističku sezonu, dok su parkirališta u Zagrebu cjelogodišnjeg karaktera, pa se prosječna godišnja cijena parkinga predmetnog parkirališta u Rovinju obzirom na godišnju popunjenost parkirališta može dovesti u korelaciju s cijenom zakupa zemljišta za parkiralište u 2. zoni u Zagrebu.

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANOG PARKIRALIŠTA

Predmetno zatvoreno parkiralište komercijalnog naziva Nova hladnjača ukupne površine 5.346 m^2 s cca. 200 označenih parkirnih mjesta je od centra Rovinja udaljeno cca. 850 m. Predmetno parkiralište je u odnosu na parkirališta poredbenih nekretnina najvećim dijelom orijentirano na turističku sezonu, pa se s obzirom na veće cijene parkiranja u turističkoj sezoni u odnosu na poredbena parkirališta koja su orijentirana na cjelogodišnje poslovanje te imajući u vidu lokaciju i površinu parkirališta za isto usvaja koeficijent uporabne vrijednosti k=0,90 u odnosu na poredbena parkirališta u Gradu Zagrebu.

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m^2	Namjena	Koef. uporabne vrijednosti
23.07.2026.	Rovinj-mješovito stambeno 8	dio k.č. 10084/7 k.o. Rovinj	Parkiralište	5346	Sport i rekreacija R1 i R2	0,90

U obzir se uzimaju lokacija, infrastruktura, ponuda i potražnja na tržištu i svi drugi faktori koji se odnose na vrijednost nekretnine, kako bi se omogućila usporedba (iskoristivost i uporabljivost nekretnine, dobivene cijene od nedavno zakupljenih sličnih nekretnina, očekivana kapitalizacija prihoda i drugi relevantni čimbenici).

U nastavku je izvršena analiza odabranih podataka prema rednom broju nekretnine iz priloženog izvatka iz ZKC-a ID:81815

4.2.1 POREDBENE NEKRETNINE – ZAKUP ZEMLJIŠTA

Poredbena nekretnina br. 6

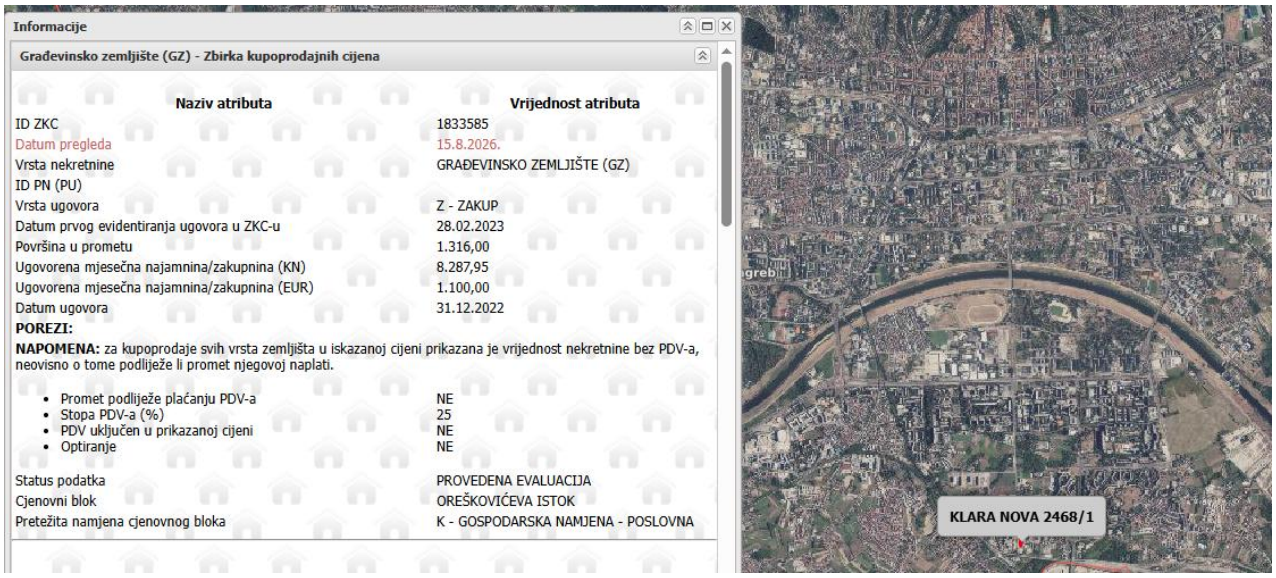
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2179284
Datum pregleda	15.8.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.09.2024
Površina u prometu	5.185,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	64.562,45
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	8.568,91
Datum ugovora	17.06.2024
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELESAJAM
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Poredbena nekretnina predstavlja parkiralište površine 5185 m^2 u sklopu Zagrebačkog velesajma na dijelu k.č. 599/1; k.o. Klara. Ugovorena godišnja cijena zakupa parkirališta od 17.06.2024. godine iznosi 102.826,92 EUR uključeno s PDV-om ili 19,83 €/m^2 godišnje. Poredbeno parkiralište je locirano cca. 3 km južno od najužeg gradskog središta.

Poredbeno parkiralište se nalazi u cjenovnom bloku Velesajam te je provedena evaluacija.

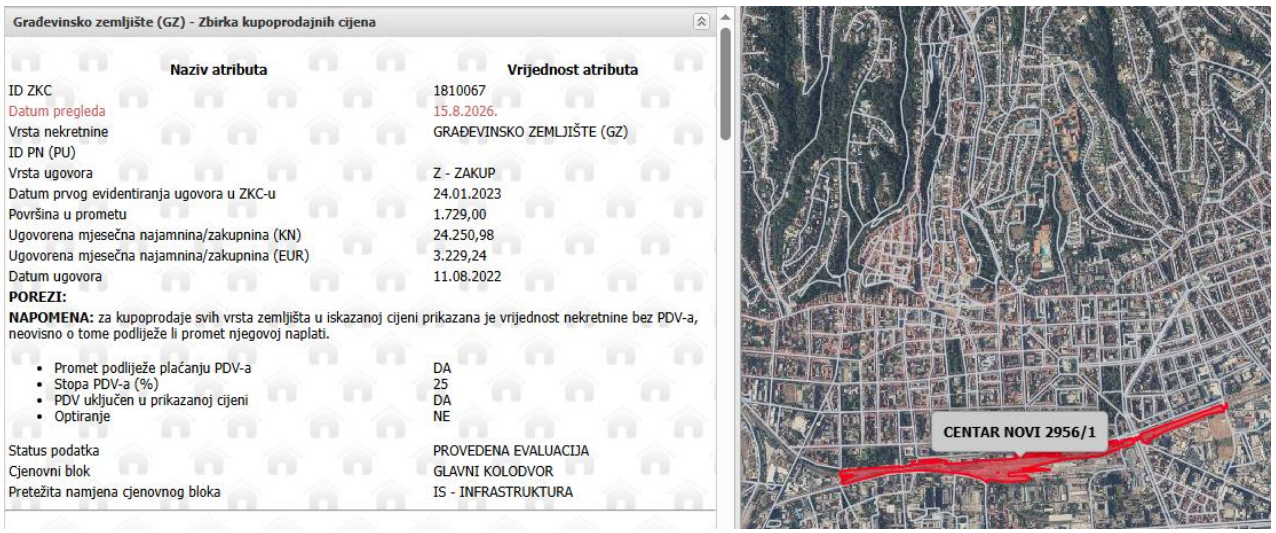
Poredbena nekretnina br. 8



Poredbena nekretnina predstavlja parkiralište površine 1316 m^2 na k.č. 2468/1; k.o. Klara. Ugovorena godišnja cijena zakupa parkirališta od 31.12.2022. godine iznosi 13.200,00 EUR bez obaveze plaćanja PDV-a ili 10,03 €/m^2 godišnje. Poredbeno parkiralište je locirano cca. 6 km južno od najužeg gradskog središta te se može smatrati da njegova lokacija odgovara 3. parkirališnoj zoni.

Poredbeno parkiralište se nalazi u cjenovnom bloku Oreškovićeva istok te je provedena evaluacija.

Poredbena nekretnina br. 12



Poredbena nekretnina predstavlja parkiralište površine 1729 m^2 na dijelu k.č. 2956/1; k.o. Centar novi. Ugovorena godišnja cijena zakupa parkirališta od 11.08.2022. godine iznosi 38.750,88 EUR uključeno s PDV-om ili 22,41 €/m^2 godišnje. Poredbeno parkiralište je locirano u užem gradskom središtu uz glavni željeznički kolodvor cca. 900 m južno od najužeg gradskog središta te se nalazi u području 1. parkirališne zone.

Poredbeno parkiralište se nalazi u cjenovnom bloku Glavni kolodvor Velesajam te je provedena evaluacija.

4.2.2. STATISTIČKA OBRADA – međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

U cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti godišnjeg zakupa predmetnog parkirališta usporedbom s poredbenim nekretninama u nastavku je izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje prema usvojenim parametrima.

Međuvremensko izjednačenje

r.br. nekretnine	kat. općina	kat. čestica	površina parkirališta (m2)	godišnja zakupnina (EUR/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni index na dan sklapanja ugovora	bazni index na dan vrednovanja	korekcijski faktor	međuvremenski izjednačena cijena zakupnine
6	Klara	599/1	5.185	19,83	17.06.2024.	89,2	107,2	1,20	23,80
8	Klara	2468/1	1.316	10,03	31.12.2022.	75,6	107,2	1,42	14,24
12	Centar novi	2956/1	1.729	22,41	11.08.2022.	73,3	107,2	1,46	32,72

Interkvalitativno izjednačenje

r.br. nekreznine	kat. općina	kat. čestica	površina parkirališta (m2)	međuvremenski izjednačena cijena zakupnine	koeficijent uporabne vrijednosti u skladu s obilježjima poredbenog parkirališta	koeficijent uporabne vrijednosti u skladu s obilježjima predmetne nekretnine	koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zakupnine
6	Klara	599/1	5.185	23,80	0,95	0,90	0,95	22,61
8	Klara	2468/1	1.316	14,24	0,70	0,90	1,29	18,37
12	Centar novi	2956/1	1.729	32,72	1,00	0,90	0,90	29,45

Prosječna jedinična tržišna cijena godišnje zakupnine procjenjivane nekretnine prema tome iznosi **23,48 €/m2**

STATISTIČKA OBRADA

R.br. nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zakupnine EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
6	22,61	-3,71	-0,87	0,76
8	18,37	-21,76	-5,11	26,11
12	29,45	25,43	5,97	35,64

POREDBENE NEKRETNINE		
Prosjek (EUR/m2)	Odstupanje	
	standardna devijacija-ô (EUR/m2)	%
23,48	4,56	19,44

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena zakupnine poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivih granica što znači da se radi o podatcima iz ugovora realiziranih u uobičajenim tržišnim okolnostima, dakle pogodnim za procjenu vrijednosti zakupnine parkirališta.

4.2.3. Mišljenje i zaključak o tržišnoj jediničnoj vrijednosti godišnje zakupnine zemljišta

U postupku procjene utvrđena je jedinična vrijednost godišnje zakupnine zemljišta parkirališta komercijalnog naziva Nova hladnjača u odnosu na poredbene nekretnine uz korekciju primjenom utvrđenog koeficijenta k=0,945 indeksa razvijenosti Grada Rovinja u odnosu na indeks Grada Zagreba u iznosu od:

$$Jc_g = 23,48*0,945 = 22,19\ €/m^2$$

A.5. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA ZEMLJIŠTA

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, a u skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u elaboratu, te nakon obrade i izračuna za predmetno parkiralište komercijalnog naziva Nova hladnjača površine 5346 m^2 na k.č. 10084/7; k.o. Rovinj utvrđena je tržišna vrijednost godišnje zakupnine zemljišta u postupku neposredne pogodbe;

na dan kakvoće: 23.07.2026.
na dan vrednovanja: 23.07.2026.

u iznosu:

dio k.č. 10084/7 k.o. Rovinj parkiralište P=5.346 m^2	5346,00 * 22,19	=	118.627,74
Godišnja vrijednost zakupnine ukupno (EUR):		=	**118.627,74**
Godišnja vrijednost zakupnine s PDV-om zaokruženo (EUR):			**119.000,00**

Izvadak iz ZKC-a ID:81815

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		I. STRUGE, GRAD ZAGREB	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	MRKŠINA ULICA 30D, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	KATASTAR	1018/2, 1018/4, 1018/5, 1018/6, 1020	73/3	3797	2897/2, 2940	2546/2	599/1
6	K.O.	KATASTAR	ŽITNJAK	ŽITNJAK	RESNIK	BLATO	KLARA	KLARA
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA		PARKIRALIŠTE	PARKIRANJE VOZILA	PARKIRANJE	PARKIRALIŠTE	OTVORENO SKLADIŠTE I PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		8250	1640	2301	1891	1000	5185
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)		10.500,00	12.000,00	18.372,00	9.600,00	15.600,00	102.826,92
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		DA	DA	NE	NE	NE	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		03.02.2026	30.06.2025	09.05.2025	02.04.2025	16.01.2025	17.06.2024
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		5 GODINA	8 MJESECI	5 GODINA	9 MJESECI	NEODREĐENO	3 GODINE
13	CJENOVNI BLOK		ŽITNJAK NASELJE	SLAVONSKA ISTOK	SLAVONSKA - ČULINEČKA	PETLJA LUČKO I	SV. KLARA NASELJE	VELESAJAM
14	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 81815

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA IVICE DRMIĆA 0, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK, GRAD ZAGREB	JEŽDOVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	TRATINSKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KNEZA BRANIMIRA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	KATASTAR	2265/10	2468/1	599/1	2829, 2830/1, 2830/2, 2831/1, 2831/2	6804/1	2956/1
6	K.O.	KATASTAR	ŽITNJAK	KLARA	KLARA	LUČKO	TREŠNJEVKA	CENTAR NOVI
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA		PARKIRALIŠTE, SKLADIŠTE I PRODAJA	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		9425	1316	5185	5305	6083	1729
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)		22.500,00	13.200,00	99.542,04	26.400,00	53.020,20	38.750,88
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE	DA	NE	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		DA	NE	DA	NE	DA	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.04.2024	31.12.2022	06.12.2022	09.11.2022	21.09.2022	11.08.2022
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		2G I 7MJ	1 GODINA	5 GODINA	2 GODINE	5 GODINA	5 GODINA
13	CJENOVNI BLOK		RADNIČKA - KOZARI PUT	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	VELESAJAM	JEŽDOVEC ISTOK	STUDENTSKI CENTAR	GLAVNI KOLODVOR
14	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
6	k.č. 599/1 k.o. KLARA	ANEX
7	k.č. 2265/10 k.o. ŽITNJAK	NA ZEMLJIŠTU SE NALAZE DVIJE MONTAŽNE HALE SCHWARZMANN, POVRŠINE 15X40M
11	k.č. 6804/1 k.o. TREŠNJEVKA	UGOVORENA PRILAGODBA PREMA INDEKSU IPC.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , ROVINJ - ROVIGNO odnosno na k.č. 10084/7 k.o. ROVINJ, ROVINJ.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ROVINJ-MJEŠOVITO STAMBENO 8.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/26-028/632

URBROJ: 251-11-31/008-26-3

IZRADIO/IZRADILA:
LIDIJA ANUŠIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 3.8.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

B) Otvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike MIRNA - k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj

B.1. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE

1.1. Zadatak

Prema zahtjevu Naručitelja, Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove Istarske županije-Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske KLASA:940-01/24-01/1800; URBROJ:2163-24-01/7-26-71; Pula od 01.07.2026. potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj (samo vrijednost zemljišta) u ukupnoj površini od 1914 m^2.

Sukladno mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva klasa; 364-01/26-01/160, urbroj; 2163-18-10/02-26-5 od 23.09.2026. tržišna vrijednost nekretnina k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj nije ispravno obračunata jer iste ne podliježu primjeni načela prethodnog učinka. Iste se nalaze sukladno važećem GUP-u Grada Rovinj (Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno br. 7A/06, 03/08-izmjena Odluke o donošenju GUP-a, 02/13, 07/19 i 8a/19-pročišćeni tekst, dalje GUP Rovinj) u namjeni M2 (pretežito poslovna) i GP (javna garaža), za koji dio je propisana obveza urbane preobrazbe i donošenje Urbanističkog plana Tvornica Mirna kojim planom bi se jasno razgraničile te dvije namjene (M2 i GP). Važećim Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/25) člankom 106. stavkom 3. propisano je da do donošenja urbanističkog plana uređenja, u ovom slučaju urbanističkog plana za urbanu preobrazbu, zahvati na tom prostoru se mogu provoditi na temelju prijelaznih mjera iz prostornog plana šireg područja, kojima se propisuju uvjeti rekonstrukcije postojeće građevine i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene građevine unutar iste građevne čestice kojima se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine. Isto tako stavkom 4. navedeno je da izrada urbanističkog plana nije obvezna u slučaju da su prostornim planom šireg područja propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, što u predmetnom slučaju nije tako. Dodatno i sam GUP Grada Rovinj u članku 251. stavku 4. točka 5. zabranjuje bilo kakve pojedinačne zahvate unutar zone obuhvata Tvornice Mirna do donošenja obveznog urbanističkog plana urbane preobrazbe. Dakle, isto ima za posljedicu da predmetna zemljišta k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj se imaju promatrati kao zemljišta M2 namjene i to kao zemljišta 3. kategorije po Pravilniku i da kao takva trebaju biti procijenjena. 3. kategorija po Pravilniku, članak 10. stavak 1. točka 3. obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi, dakle u ovom slučaju Urbanistički plan za preobrazbu Tvornica Mirna.

Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadak i stanje u katastarskom operatu).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

Legalnost

Naručitelj nije dostavio dokaz legalnosti (građevinsku i/ili uporabnu dozvolu) predmetnog parkirališta.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida:	23.07.2026.
Datum kakvoće:	23.07.2026.
Datum vrednovanja:	23.07.2026.

Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja čestice s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, (instalacije, izolacije i dr.), procjenjuju se na temelju utvrđenog stanja na licu mjesta i pretpostavke da su funkcionalno neispravni.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.*

1.1.1. Pisani zadatak naručitelja

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za opću upravu
Sezione amministrazione generale

KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1800
URBROJ/N:PROT: 2163-24-03/40-26-86
Pula – Pola, 29. rujna 2026.

Vještak/procjenitelj Dalibor Dangubić
iz trgovačkog društva SINTEZA PROJEKT d.o.o.
Pula, Scalierova 21
putem sintezaprojekt@gmail.com

PREDMET: KOMUNALNI SERVIS d.o.o., zahtjev za davanje u zakup (produženje zakupa) nekretnina označenih kao k.č. br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinju, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavka 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (neizgrađeno građevinsko zemljište) - DRŽAVNA IMOVINA
- zadatak za izradu procjembenog elaborata, dostavlja se

Poštovani,

kod ovog tijela u tijeku je postupak koji se vodi pod KLASA: 940-01/24-01/1800, po zahtjevu trgovačkog društva trgovačkog društva KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj, Trg na lokvi 3a podnesenog putem Odvjetničkog ureda Puh iz Pule, za davanje u zakup (produženje zakupa) nekretnina označenih kao k.č.br. 10084/12, k.č. br. 10084/13, k.č.br. 10084/15 i k.č. br. 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinj, u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno, neposrednom pogodbom, sve sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23, u nastavku: ZOUNIPUVRH).

Mišljenjem Klasa: 364-01/26-01/160, Urbroj: 2163-18-10/02-26-5 od 23. rujna 2026. godine, danim po Procjeniteljskom povjerenstvu Istarske županije, zatražen je ispravak/dopuna dostavljenog Procjembenog elaborata broj: 554_26 iz kolovoza 2026. godine, izrađenog po ovlaštenom vještaku/procjenitelju Daliboru Dangubiću, mag.ing.aedif, iz td Sinteza projekt d.o.o., Pula, te ispravak/dopuna zadatka za izradu procjembenog elaborata. Obzirom na navedeno, u nastavku se dostavlja ispravljeni odnosno dopunjeni zadatak za izradu predmetnog procjembenog elaborata.

Odredbom članka 5. stavak 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje,

1/3

razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine br. 64/2025, u nastavku: Uredba 64/25) je propisano da kada nadležno tijelo utvrdi da je moguće raspolagati nekretninom i da je raspolaganje u interesu Republike Hrvatske, a prije svakog raspolaganja nekretninom u vlasništvu Republike Hrvatske, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja, sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina, a u slučaju raspolaganja nekretninama davanjem u zakup ili najam, izvršit će se i procjena vrijednosti naknade sukladno propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Zadatak izvršitelja vještaka/procjenitelja je izrada procjembenog elaborata koji obuhvaća:

- utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao:
  - dio k.č. br. 10084/7 „Rovinj, dvorište“, ukupne površine 17164 m², upisana u zk.ul. br. 22077 k.o. Rovinj, predmetni dio koji se daje u zakup iznosi 5.346 m² te je isti prikazan na geodetskom prikazu - kopija katastarskog plana, predloženo novo stanje, izrađenom po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz GEA PLUS d.o.o., Pula.
    Datum kakvoće: 07.12.2006.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

  - k.č. br. 10084/12, „parkiralište“, površine 718 m²,
  - k.č. br. 10084/13, „ceste lokalne“, površine 15 m² i
  - k.č. br. 10084/15 „parkiralište“, površine 1181 m², sve upisane u zk.ul. br. 21951 k.o. Rovinj.
    Datum kakvoće: 23.07.2026.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

- procjena vrijednosti zakupnine (naknade za ustanovljenje zakupa) za razdoblje od **01. siječnja 2026. do 31. prosinca 2026. godine**, za gore navedene nekretnine, i to za:
  - dio k.č. br. 10084/7 upisane u zk.ul. br. 22077 k.o. Rovinj, površina predmetnog dijela koji se daje u zakup iznosi 5.346 m² te je isti prikazan na geodetskom prikazu – kopija katastarskog plana – predloženo novo stanje, izrađenom po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz GEA PLUS d.o.o., Pula;
    Datum kakvoće: 23.07.2026.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

  - k.č. br. 10084/12, „parkiralište“, površine 718 m², površine za davanje u zakup 718 m²,
  - k.č. br. 10084/13, „ceste lokalne“, površine 15 m² , površine za davanje u zakup 15 m² i
  - k.č. br. 10084/15 „parkiralište“, površine 1181 m², površine za davanje u zakup 1181 m², sve upisane u zk.ul. br. 21951 k.o. Rovinj.
    Datum kakvoće: 23.07.2026.
    Datum vrednovanja: 23.07.2026.

Sukladno uputi Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije, ovlašteni vještak/procjenitelj dužan je za nekretnine označene kao k.č. br. 10084/12, 10084/13 i 10084/15 sve k.o. Rovinj zatražiti novi izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ukoliko u evidenciji ne postoje transakcije koje bi se mogle koristiti kao odgovarajuće poredbe nekretnine u zadnjih 4 godine od dana vrednovanja, moguće je uzeti u obzir i starije transakcije, sve sukladno odredbi članka 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15).

Izvršitelj vještak/procjenitelj se upućuje predmetni elaborat izraditi sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.), te normama koje reguliraju područje izračuna tržišne vrijednosti nekretnine, uzimajući u obzir prostorno-plansku dokumentaciju i karakteristike čestice koja se procjenjuje.

Moli se izvršitelj da u zaključku (rekapitulaciji) elaborata navede tržišnu vrijednost i iznos zakupnine za svaku pojedinu česticu koja je predmetom elaborata.

S poštovanjem,

VODITELJ ODSJEKA
Branko Iveljić

U prilogu:
1. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/26-01/160, Urbroj: 2163-18-10/02-26-5 od 23. rujna 2026.

1.2. Identifikacija i lokacija nekretnina

Prostorna lokacija nekretnine







Predmetne nekretnine zajedno tvore jedinstvenu funkcionalnu cjelinu sveukupne površine 1914 m^2 lociranu u sjeverozapadnom dijelu Grada Rovinja, predio Valdibora, neposredno uz kružni tok ulice Obala G. Paliaga pored upravne zgrade tvrtke Mirna d.d.
Predmetne čestice koje su predmet ove procjene u naravi predstavljaju otvoreno parkiralište komercijalnog naziva „Mirna“, a zajedno tvore površinu približno kvadratnog oblika ukupne površine 1914 m^2.

5.2.2. Identifikacija nekretnine – zemljišne knjige

Prema izvatku iz BZP-a Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Rovinj

ZK uložak:	21951; k.o. Rovinj	
k.č.br.	10084/12	parkiralište-površine 718 m^2
k.č.br.	10084/13	ceste lokalne-površine 15 m^2
k.č.br.	10084/15	parkiralište-površine 1181 m^2

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 13.07.2026. 08:12

Katastarska općina: 324914, ROVINJ **Broj ZK uloška: 21951**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16400/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	9317/1	13	**ROVINJ** PAŠNJAK	**1120** 1120	
2.	9317/2	13	**ROVINJ** PAŠNJAK	**764** 764	
3.	10084/12	13	 PARKIRALIŠTE	**718** 718	
4.	10084/13	13	 CESTE LOKALNE	**15** 15	
5.	10084/15	38	 PARKIRALIŠTE	**1181** 1181	
6.	10084/16	38	 DVORIŠTE	**347** 347	
		UKUPNO:		**4145**	



izvor: www.dgu.hr

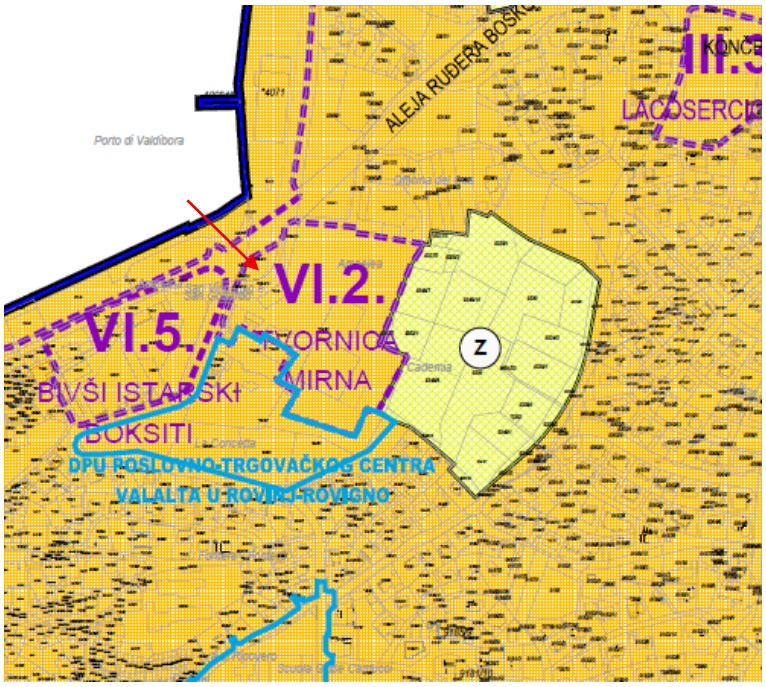
1.3. Uporabno svojstvo nekretnine

1.3.1. Sadašnji prostornoplanski status

Za utvrđivanje sadašnjeg prostorno planskog statusa predmetne nekretnine relevantan je

- PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ROVINJA;

Službeni glasnik Grada Rovinja (br. 09a/05, 06/12, 01/13-pročišćeni tekst, 07/13, 03/17, 07/17-pročišćeni tekst, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst , 02/25, 04/25-pročišćeni tekst)



TUMAČ:

- GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
- NEGRADIVI DIO PROSTORA OGRANIČENJA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 100 m
- NEGRADIVI DIO PROSTORA OGRANIČENJA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 70 m
  - mogućnost rekonstrukcije postojećih građevina u građevine više kategorije u pojasu 70-100 m
- NEGRADIVI DIO PROSTORA OGRANIČENJA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 25 m
  - može se planirati gradnja novih i rekonstrukcija postojećih pratećih građevina u pojasu 25-70 m
- OBALNA LINIJA
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ROVINJA-ROVIGNO

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

- GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (izgrađeno i neizgrađeno)

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeno | neizgrađeno uređeno/neuređeno

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

III.3 OBUHVATI I NAZIVI URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA UNUTAR GUP-a

I. Sjeverna luka - Valdibora (obveza)
II. Montepozzo (kamenolom i gospodarska zona) (obveza)
III. stambenih naselja (obveza)
- III.1. Laste
- III.2.Concetta-istok
- III.3.Lacosercio-zapad
- III.4.Lacosercio-Lamanova
- III.5. Štanga istok

IV. turističke zone (preporuka)
- IV.1. Porton Biondi
- IV.2. otok Sveta Katarina
- IV.3. otok Sveti Andrija

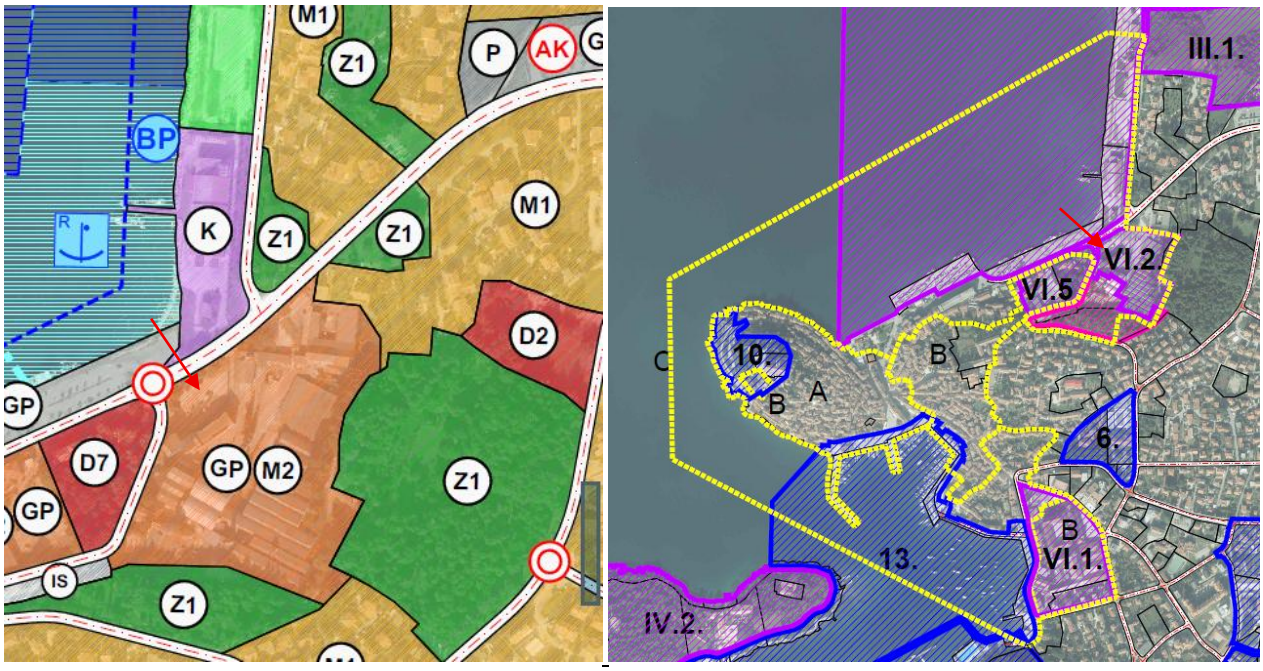
V. gospodarske zone (obveza)
- V.1. gospodarska zona Calchiera
- V.2. Lamanova-istok-M2

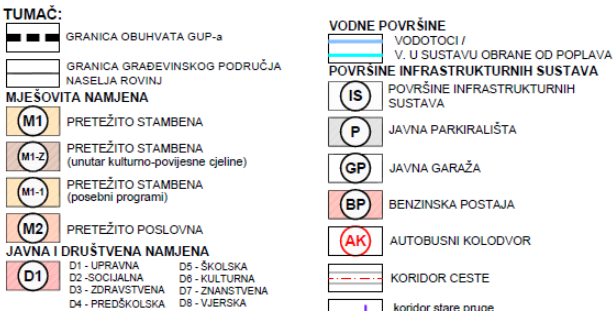
VI. prostori urbane preobrazbe (obveza)
- VI.1. Tvornica duhana Rovinj
- VI.2. Tvornica Mirna
- VI.3. Bolnica "Dr.M.Horvat"
- VI.4. Gospodarska zona Turnina
- VI.5. Bivši istarski boksiti
- VI.6. Višenamjenska zona Lamanova - M2

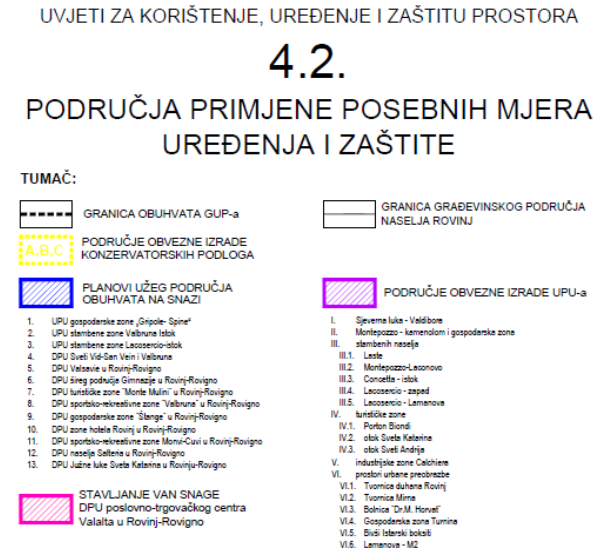
VII.
- VII.1.sportsko-rekreacijska zona Monvi-Cuvi (obveza)

<u>Predmetne nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja naselja Grada Rovinj – izgrađeni dio, unutar obuhvata obveze izrade UPU-a Tvornica Mirna.</u>

- GUP GRADA ROVINJA;
- Službeni glasnik Grada Rovinja (br. 07a/06, 03/08, 02/13, 07/19, 8a/19-pročišćeni tekst)





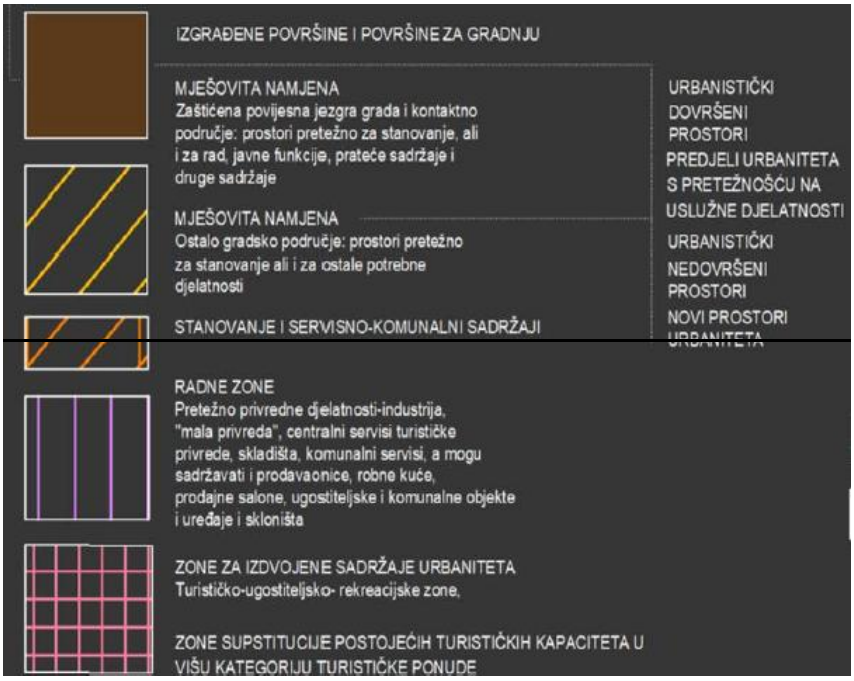


<u>Predmetne nekretnine se nalaze u zoni mješovite namjene M2-pretežito poslovna i zoni namjena javna garaža GP te se nalaze u zoni kulturno povijesne cjeline Grada Rovinja-područje obvezne izrade konzervatorskih podloga</u>

~~1.3.2. Prostornoplanski status prije promjene namjene~~

~~Za utvrđivanje relevantnog prostorno planskog statusa predmetne nekretnine prije promjene namjene sukladno važećem GUP-u (načelo prethodnog učinka) relevantan je GUP Grada Rovinja iz 1993. godine.~~





~~Predmetni dio nekretnine se prema GUP-u iz 1993. godine nalazio u radnoj zoni pretežno privredne djelatnosti industrija, „mala privreda“, centralni servisi turističke privrede, skladišta, komunalni servisi, a mogu sadržavati i prodavaonice, robne kuće, prodajne salone, ugostiteljske i komunalne objekte i uređaje i skloništa.~~

1.4. Opis zatečenog stanja

Predmetne nekretnine zajedno tvore zemljište približno kvadratnog oblika u ukupnoj površini od 1914 m^2 koje u naravi predstavlja otvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike pod komercijalnim nazivom MIRNA s cca. 50 označenih parkirnih mjesta. Ulaz na parkiralište je direktno s gradske prometnice bez ulazno izlazne rampe, a naplata se vrši preko naplatnog aparata smještenog na izlazu iz parkirališta. Parkiralište je uređeno na način da su komunikacijske površine asfaltirane, a označena parkirna mjesta su završno obrađena sitnim šljunkom, osim parkirnih mjesta uz zgradu Mirne koja su također asfaltirana. Dio površine parkirališta između označenih parkirnih mjesta je hortikulturno uređen s nasadima ukrasnog bilja. Prema susjednim česticama parkiralište nije definirano vidljivom međom osim prema sjeveroistočnoj međi gdje je postavljena ograda od štrek metala i na jugoistočnom dijelu gdje je međa definirana postojećim zgradama.

5.5. Fotodokumentacija s očevida



pogled na parkiralište sa strane pristupne gradske prometnice i iz sjevernog ugla parkirališta s gradske prometnice



pogled na prostor parkirališta s označenim parkirnim mjestima

B.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – samo zemljište

Procjena predmetnih nekretnina izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost predmetne nekretnine, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koji trenutno vladaju na konkretnom tržištu nekretnina, njenom vrstom, kvalitetom, održavanjem i drugim elementima bitnim za procjenjivanjem njene vrijednosti u prometu, zatim planiranim zahvatima u području na kojem se zemljište nalazi, mogućnostima korištenja zemljišta u realizaciji, tj. ostvarivanjem prihoda od zemljišta, njegovim korištenjem i prodajom.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost zemljišta predmetne nekretnine, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koji trenutno vladaju na konkretnom tržištu nekretnina, njenom vrstom, kvalitetom, održavanjem i drugim elementima bitnim za procjenjivanjem njene vrijednosti u prometu, zatim planiranim zahvatima u području na kojem se zemljište nalazi, mogućnostima korištenja zemljišta u realizaciji, tj. ostvarivanjem prihoda od zemljišta, njegovim korištenjem i prodajom.

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
OBILJEŽJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Predmetne čestice u naravi predstavljaju površinu koja se koristi kao javno parkiralište pod naplatom.
Za potrebe ove procjene prostornoplanski status predmetnog zemljišta k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj definiran je važećim GUP-om Grada Rovinj kojim je korištenje i namjena određena kao mješovita M2-pretežito poslovna i kao javna garaža-GP.

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Pov. m²	Namjena	Koef. uporabne vrijednosti	Mjera građ. korištenja kis	Kategorija zemljišta
23.07.2026.	Rovinj-mješovito poslovno 2	10084/12 10084/13 10084/15 k.o. Rovinj	Građevinsko zemljište	1914	GP-izgrađeni dio M2 i GP	0,60	-	3.

Koeficijentom uporabne vrijednosti u obzir se uzimaju kategorija zemljišta, veličina zemljišta, lokacija, infrastruktura, ponuda i potražnja na tržištu i svi drugi faktori koji se odnose na vrijednost nekretnine, kako bi se omogućila usporedba (iskoristivost i uporabljivost nekretnine, dobivene cijene od nedavno prodanih sličnih nekretnina, očekivana kapitalizacija prihoda i drugi relevantni čimbenici), dok se koeficijentom iskoristivosti u obzir uzima mjera građevinskog korištenja zemljišta obzirom na mogućnost izgradnje.

Ovom procjenom neće se uzimati u obzir koeficijent iskoristivosti k_{is} poredbenih nekretnina obzirom da je predmetno zemljište 3. kategorije i nije pogodno za gradnju te koeficijent iskoristivosti nema utjecaja na njegovu vrijednost u usporedbi s poredbenim nekretninama, već je njegova vrijednost u odnosu na poredbene nekretnine u cijelosti definirana odabranim koeficijentom k=0,60 za zemljište 3. kategorije.

Obilježja koja utječu na vrijednost predmetne čestice (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površine, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku i to prosječni index cijena stambenih nekretnina za prvo tromjesečje u 2026. godini, a referentno razdoblje je 2025. godina (index 100).

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje uporabne vrijednosti zemljišta te uz primjenu koeficijenta za preračunavanje zbog mjere građevinskog korištenja zemljišta.
Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]						Tromjesečne stope promjene (u %)[b]						Godišnje stope promjene (u %)[b]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022.	1. tr.	67,4	74,6	66,0	67,7	69,6	60,9	5,2	9,8	4,3	6,4	3,9	6,6	13,7	20,3	12,4	16,7	11,4	13,9
	2. tr.	69,8	74,8	68,8	70,3	71,3	64,7	3,5	0,2	4,2	3,9	2,5	6,3	13,7	15,3	13,4	15,2	12,8	14,8
	3. tr.	71,7	76,6	70,8	73,2	73,3	64,1	2,8	2,5	2,8	4,1	2,8	-0,9	14,8	16,6	14,4	18,4	12,9	13,3
	4. tr.	75,0	78,9	74,2	77,8	75,6	67,1	4,5	3,0	4,8	6,3	3,2	4,7	17,0	16,1	17,1	22,4	13,0	17,4
2023.	1. tr.	76,8	80,6	76,1	77,4	78,4	70,9	2,5	2,1	2,5	-0,5	3,7	5,7	13,9	8,0	15,2	14,4	12,7	16,5
	2. tr.	79,5	83,9	78,7	80,2	80,3	76,0	3,6	4,1	3,4	3,6	2,4	7,2	13,9	12,2	14,3	14,1	12,7	17,5
	3. tr.	79,5	86,5	78,2	82,0	79,4	74,9	0,0	3,1	-0,7	2,3	-1,1	-1,5	10,9	13,0	10,4	12,0	8,3	16,8
	4. tr.	82,3	82,1	82,3	82,7	84,0	76,6	3,5	-5,1	5,3	0,9	5,8	2,3	9,8	4,1	10,9	6,3	11,0	14,2
2024.	1. tr.	83,7	84,1	83,5	84,2	85,0	78,3	1,6	2,4	1,4	1,8	1,3	2,2	8,9	4,4	9,8	8,8	8,5	10,3
	2. tr.	87,5	89,4	87,0	87,5	89,2	82,7	4,6	6,3	4,2	3,8	4,9	5,7	10,0	6,6	10,5	9,1	11,0	8,8
	3. tr.	89,6	90,6	89,4	88,2	91,8	87,0	2,5	1,3	2,7	0,8	3,0	5,2	12,7	4,7	14,3	7,5	15,7	16,2
	4.tr.	90,5	90,9	90,4	90,6	91,7	87,1	1,0	0,3	1,2	2,8	-0,2	0,1	10,0	10,6	9,9	9,5	9,2	13,7
2025.	1. tr.	94,8	96,9	94,0	95,1	95,2	93,0	4,7	6,6	4,0	4,9	3,9	6,8	13,3	15,1	12,6	12,8	12,0	18,8
	2. tr.	98,7	98,1	98,9	98,1	99,5	97,9	4,1	1,3	5,2	3,2	4,5	5,3	12,8	9,7	13,8	12,2	11,6	18,4
	3. tr.	101,6	100,9	101,8	102,8	100,4	101,7	2,9	2,9	2,9	4,7	0,9	3,9	13,3	11,4	14,0	16,6	9,4	16,9
	4. tr.	104,9	104,0	105,3	104,1	104,8	107,4	3,3	3,1	3,4	1,3	4,4	5,6	15,9	14,5	16,4	14,8	14,4	23,4
2026.	1. tr.	108,4	106,3	109,2	109,0	107,2	109,8	3,3	2,1	3,7	4,8	2,3	2,2	14,3	9,7	16,1	14,7	12,6	18,1

Sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prema kojem se zemljište dijeli na kategorije i sukladno Prilogu 4. Pravilnika u priloženom izvatku iz ZKC-a definirana je kategorija zemljišta kako slijedi:

Kategorije zemljišta	udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%
IV	do 25%

-prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole ili su već izgrađeni legalni objekti
-druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola (ista predstavlja 50-80% cijene zemljišta prve kategorije)
-treća kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi, odnosno sukladno čl. 201. Zakona o prostornom uređenju radi se o neuređenom građevinskom zemljištu (ista predstavlja 25-60% cijene zemljišta prve kategorije)
-četvrta kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice izvan građevinskog područja (ista predstavlja do 25% cijene zemljišta prve kategorije)

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) vještak je iz dobivenog izvatka iz ZKC-a preuzeo minimalno tri podatka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta jednakog ili približno jednakog cjenovnog bloka za koje je provedena evaluacija te je sukladno stavku 7. naručitelj u pisanom zadatku dozvolio upotrebu podataka starijih od 4 godine obzirom da u tom periodu ne postoji dovoljno recentnih kupoprodaja zemljišta namjene M2.

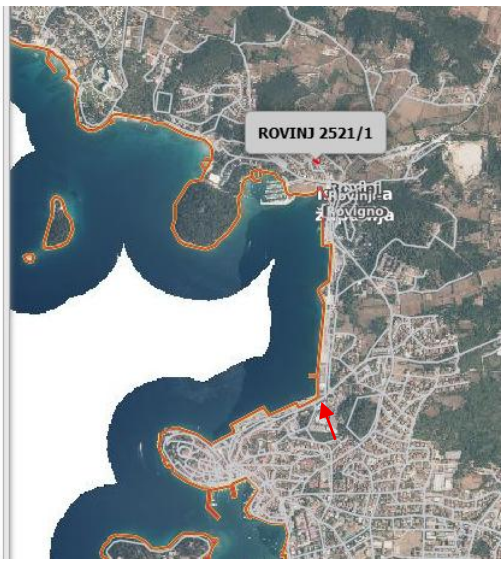
U nastavku je izvršena analiza odabranih podataka prema rednom broju nekretnine iz priloženog izvatka iz ZKC-a:

2.2.1. POREDBENE NEKRETNINE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

<u>Poredbena nekretnina br. 1</u>

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2454820
Datum pregleda	2.10.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5713210
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2026
Površina u prometu	189,00
Vrijednost nekretnine (KN)	874.002,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	116.000,00
Datum ugovora	08.12.2025
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Poredbena nekretnina k.č. 2521/1; k.o. Rovinj u naravi predstavlja česticu kupoprodajne površine 189 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 08.12.2025. u iznosu od 613,76 €/m^2. Poredbena

nekretnina je locirana cca. 1,4 km sjeverno od predmetne nekretnine, namjene GP_izgrađeni dio u zoni mješovite namjene-M2 s mjerom građevinskog korištenja kis=2 te ista predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije, obzirom da je ista kupoprodajom postala sastavni dio građevne čestice na kojoj je izgrađen objekt, i odabranim koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 u odnosu na ostale poredbene nekretnine imajući u vidu lokaciju i malu kupoprodajnu površinu čestice. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Rovinj-mješovito stambeno 2 te je provedena evaluacija.

Poredbena nekretnina br. 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2093524
Datum pregleda	2.10.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4841496
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2024
Površina u prometu	1.611,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.631.167,74
Vrijednost nekretnine (EUR)	483.300,00
Datum ugovora	20.12.2021
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POMER - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO



Poredbene nekretnine k.č. 218/3 i k.č. 218/4; k.o. Pomer u naravi zajedno predstavljaju zemljište povoljnog približno kvadratnog oblika kupoprodajne površine 1.611 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 20.12.2021. u iznosu od 300,00 €/m^2. Poredbene nekretnine su locirane u naselju Pomer uz prometnicu na ulazu u marinu Pomer, namjene GP_neizgrađeni dio u zoni mješovite namjene M2, s mjerom građevinskog korištenja kis=1,2 te iste predstavljaju građevinsko zemljište I. kategorije vezano na prometnicu i odabranim koeficijentom uporabne vrijednosti 0,80 u odnosu na ostale poredbene nekretnine. Poredbene nekretnine se nalaze u cjenovnom bloku Pomer-građevinsko te je provedena evaluacija.

Poredbena nekretnina br. 6

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1327413
Datum pregleda	2.10.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4315063
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.10.2020
Površina u prometu	1.291,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.881.609,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	249.818,34
Datum ugovora	08.09.2020
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



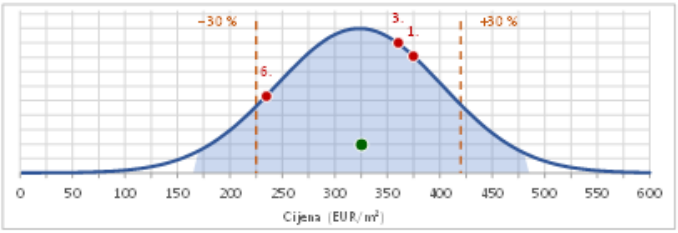
Poredbena nekretnina k.č. 2521/1; k.o. Rovinj u naravi predstavlja česticu kupoprodajne površine 1.291 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 08.09.2020. u iznosu od 193,51 €/m^2. Poredbena nekretnina je povoljnog približno pravokutnog oblika, a locirana je cca. 1,6 km sjeverno od predmetne nekretnine, namjene GP_izgrađeni dio u zoni mješovite namjene-M2 s mjerom građevinskog korištenja kis=2,1. Ista je vezana na prometnicu i predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije s odabranim koeficijentom uporabne vrijednosti 0,90 u odnosu na ostale poredbene nekretnine imajući u vidu lokaciju i površinu čestice. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Rovinj-mješovito stambeno 2 te je provedena evaluacija.

2.2.2. STATISTIČKA OBRADA – međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina m²	Kupoprodajna cijena €/m²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Rovinj	2521/1	189	613,76	08.12.2025.	104,84	107,22	1,02	627,69	€
3.	Pomer	218/3, 218/4	1611	300,00	20.12.2021.	66,91	107,22	1,60	480,74	€
6.	Rovinj	2444/2	1291	193,51	08.09.2020.	59,47	107,22	1,80	348,88	€
Prosječna cijena u €/m²:									485,77	€

Obilježja koja utječu na vrijednost (procjenjivana)	
Površina m²	1914
Vrsta	GZ
Mjera (ki)	1,00
Kategorija	III (60%)
Cjenovni blok	Rovinj-mješovito poslovno 2



INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

POLOŽAJ, SPREMNOST ZA GRADNJU I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta (prilog 4.)	Dodatak (+) / odbitak (–) za posebna obilježja (čl. 19. Pravilnika i čl. 23. st. 5. Zakona)	Koeficijent za preračunavanje dodatka/obitka	Koeficijent spremnosti za gradnju (prilog 4.)	Koeficijent (KP) za preračunavanje (mjera građevinskog korištenja) Prilog 11.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Rovinj	2521/1	627,69	I (100%)	0%	1,00	0,60	1,00	376,62	€
3.	Pomer	218/3, 218/4	480,74	I (80%)	0%	1,00	0,75	1,00	360,55	€
6.	Rovinj	2444/2	348,88	I (90%)	0%	1,00	0,67	1,00	232,59	€
Prosječna cijena u €/m²:			485,77		Σ korekcija ≤ 40 % (čl. 19.) – zadovoljava				323,25	€

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

IZRAČUN ZNAČAJNOG ODSTUPANJA - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina m²	Kupoprodajna cijena €/m²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)	< značajno odstupanje; > ±30 % ili ±2σ od prosjeka (čl. 4. Pravilnika)
1.	Rovinj	2521/1	189	613,76	627,69	376,62	16,5%	53,36	2847,6741	OK
3.	Pomer	218/3, 218/4	1611	300,00	480,74	360,55	11,5%	37,30	1391,2315	OK
6.	Rovinj	2444/2	1291	193,51	348,88	232,59	-28,0%	-90,66	8219,7466	OK
Prosjek (aritmetička sredina):						**323,25**	EUR (€/m²)		12458,652	

Standardno odstupanje (+-) [n–1]:	78,93		*unutar ±30% i unutar ±2σ*
Pravilo dva sigma (+-):	157,85	čl. 4. st. 2.	*bez značajnih odstupanja*

3.3. Vrijednost uređenog građevinskog zemljišta

S obzirom na gore navedeno jedinična vrijednost predmetnog zemljišta I kategorije po načelu prethodnog učinka utvrđena poredbenom metodom sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) se usvaja u zaokruženom iznosu od:

Cz_j = 323,25 EUR/m²

B.3. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, a u skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u elaboratu, te nakon obrade i izračuna za predmetno zemljište na k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj, sveukupne površine 1914 m^2 unutar građevinskog područja, po provedenom postupku tržišna vrijednost se procjenjuje;

na dan kakvoće: 23.07.2026.
na dan vrednovanja: 23.07.2026.

u sveukupnom iznosu:

k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj građevinsko zemljište ~~I.~~ III. kategorije	1914 * 323,25	=	618.704,85
Tržišna vrijednost ukupno (EUR):		=	618.704,85
Ukupna tržišna vrijednost zaokruženo (EUR):			**619.000,00**

Izvod iz ZKC-a ID:84000

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
ODSJEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, ROVINJ - ROVIGNO	RIVA, MEDULIN	RIVA, MEDULIN	, ROVINJ - ROVIGNO	ULICA PODUZETNIKA, UMAG - UMAGO	ULICA MATIJE VLAČIĆA ILIRIKA, ROVINJ - ROVIGNO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2521/1	224/3	218/3,218/4	2522/2	2625/3	2444/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ROVINJ	POMER	POMER,POMER	ROVINJ	UMAG	ROVINJ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	189	497	1611	3589	1820	1291
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		189	497	1611	3589	1820	1291
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	2521/1	224/3	218/4	2522/2	2625/3	2444/2
11	K.O.	KATASTAR	ROVINJ	POMER	POMER	ROVINJ	UMAG	ROVINJ
12	NAMJENA		M2	M2	M2	M2	M2	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2;	1,2;	1,2;	2;	3;	2,1;
		Kin max		0,6;	0,6;		2;	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		613,76	301,81	300,00	256,34	247,25	193,51
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.12.2025	13.08.2021	20.12.2021	29.09.2020	29.04.2022	08.09.2020
18	CJENOVNI BLOK		ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2	POMER - GRAĐEVINSKO	POMER - GRAĐEVINSKO	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2	UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 84000

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2521/1 k.o. ROVINJ	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS IZRAVNOM POGODBOM, ZA FORMIRANJE IZGRAĐENE GRAĐEVNE ČESTICE.
4	k.č. 2522/2 k.o. ROVINJ	KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA ZAJEDNO SA IZGRAĐENOM GRAĐEVINOM.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , ROVINJ - ROVIGNO odnosno na k.č. 10084/13; 10084/15; 10084/12 k.o. ROVINJ, ROVINJ; ROVINJ, ROVINJ; ROVINJ, ROVINJ.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/340

URBROJ: 2163-18-10/02-26-3

IZRADIO/IZRADILA:
ZLATKO ŠARIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 1.10.2026.

ZLATKO ŠARIĆ
Digitalno potpisao: ZLATKO ŠARIĆ
Datum: 2026.10.01 11:12:50 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

B.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE-ZEMLJIŠTE

4.1 Odabir metode procjenjivanja

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine zemljišta za potrebe otvorenog parkirališta uz naplatu parkiranja za sve korisnike odabrana je poredbena metoda s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena ako poredbene nekretnine pokazuju dovoljno podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom.

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina zatražen je izvod iz ZKC-a od nadležnog upravnog odjela Istarske županije te je dobivena obavijest klasa: 364-02/26-01/248, urbroj: 2163-18-10/03-26-03 od 24.07.2026. godine da na dan izdavanja obavijesti ne raspolažu traženim poredbenim podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena informacijskog sustava tržišta nekretnina.

Traženi podatci su zatraženi od nadležnog ureda Grada Zagreba obzirom da se obje lokacije nalaze u najvišoj VIII. skupini indeksa razvijenosti jedinica lokalne samouprave te je dobiven izvadak iz ZKC-a ID:81815 iz kojeg su u nastavku preuzeti podatci poredbenih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Indeks razvijenosti JLS-Grad Rovinj iznosi	111,115
Indeks razvijenosti JLS-Grad Zagreb iznosi	117,633
Omjer indeksa razvijenosti JLS	111,115/117,633=0,945

4.2 Procjena tržišne vrijednosti zakupa

Procjena vrijednosti zakupa zemljišta za parkiralište komercijalnog naziva „Mirna“ izvršena je poredbenom metodom koja je mjerodavna za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena zakupa koriste se cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost zakupa zemljišta za parkiralište, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koje trenutno vladaju na konkretnom području.

Cijena parkiranja na predmetnom parkiralištu iznosi:

01.11.-31.03.	0,50 EUR/h
01.04.-31.05.	2,00 EUR/h
01.06.-30.09.	6,00 EUR/h
01.10.-31.10.	2,00 EUR/h

Cijene parkirališta poredbenih nekretnina u Zagrebu iznose 1,60 EUR/h u 1. zoni, 0,70 EUR/h u 2. zoni i 0,30 EUR/h u 3.zoni te cijene vrijede kroz cijelu godinu.

Iz gornjih podataka proizlazi da je predmetno parkiralište sezonskog karaktera vezano za turističku sezonu, dok su parkirališta u Zagrebu cjelogodišnjeg karaktera, pa se prosječna godišnja cijena parkinga predmetnog parkirališta u Rovinju obzirom na godišnju popunjenost parkirališta može dovesti u korelaciju s cijenom zakupa u 2. zoni u Zagrebu.

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANOG PARKIRALIŠTA

Predmetno otvoreno parkiralište pod naplatom za sve korisnike komercijalnog naziva Mirna ukupne površine 1914 m^2 s cca. 50 označenih parkirnih mjesta je od centra Rovinja udaljeno cca. 650 m. Predmetno parkiralište je u odnosu na parkirališta poredbenih nekretnina najvećim dijelom orijentirano na turističku sezonu, pa se s obzirom na veće cijene parkiranja u turističkoj sezoni u odnosu na poredbena parkirališta koja su orijentirana na cjelogodišnje poslovanje te imajući u vidu lokaciju i površinu parkirališta za isto usvaja koeficijent uporabne vrijednosti k=0,95 u odnosu na poredbena parkirališta u Gradu Zagrebu.

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m^2	Namjena	Koef. uporabne vrijednosti
23.07.2026.	Rovinj-mješovito poslovno 2	k.č. 10084/12 10084/13 10084/15 k.o. Rovinj	Parkiralište	1914	Mješovita-pretežito poslovna M2 Javna garaža GP	0,95

U obzir se uzimaju lokacija, infrastruktura, ponuda i potražnja na tržištu i svi drugi faktori koji se odnose na vrijednost nekretnine, kako bi se omogućila usporedba (iskoristivost i uporabljivost nekretnine, dobivene cijene od nedavno zakupljenih sličnih nekretnina, očekivana kapitalizacija prihoda i drugi relevantni čimbenici).

Za određivanje cijene zakupa za zemljište parkirališta komercijalnog naziva „Mirna“ korišteni su isti podatci iz ZKC-a ID izvatka: 81815 koji su korišteni za određivanje cijene zakupa zemljišta za parkiralište komercijalnog naziva Nova hladnjača, a u nastavku je izvršeno samo interkvalitativno izjednačavanje imajući u vidu da je parkiralište Mirna manje površine i bliže najužem središtu Grada Rovinja u odnosu na parkiralište Nova hladnjača.

4.2.1. STATISTIČKA OBRADA – interkvalitativno izjednačavanje

U cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti godišnjeg zakupa predmetnog parkirališta usporedbom s poredbenim nekretninama u nastavku je izvršeno interkvalitativno izjednačenje prema usvojenim parametrima.

Interkvalitativno izjednačenje

r.br. nekreznine	kat. općina	kat. čestica	površina parkirališta (m2)	međuvremenski izjednačena cijena zakupnine	koeficijent uporabne vrijednosti u skladu s obilježjima poredbenog parkirališta	koeficijent uporabne vrijednosti u skladu s obilježjima predmetne nekretnine	koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zakupnine
6	Klara	599/1	5.185	23,80	0,95	0,95	1,00	23,80
8	Klara	2468/1	1.316	14,24	0,70	0,95	1,36	19,37
12	Centar novi	2956/1	1.729	32,72	1,00	0,95	0,95	31,08

Prosječna jedinična tržišna cijena godišnje zakupnine procjenjivanih nekretnina prema tome iznosi **24,75 €/m2**

STATISTIČKA OBRADA

R.br. nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zakupnine EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
6	23,80	-3,71	-0,87	0,76
8	19,37	-21,76	-5,11	26,11
12	31,08	25,43	5,97	35,64

POREDBENE NEKRETNINE		
Prosjek (EUR/m2)	Odstupanje	
	standardna devijacija-ô (EUR/m2)	%
24,75	4,56	19,44

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena zakupnine poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivih granica što znači da se radi o podatcima iz ugovora realiziranih u uobičajenim tržišnim okolnostima, dakle pogodnim za procjenu vrijednosti zakupnine parkirališta.

4.2.2. Mišljenje i zaključak o tržišnoj jediničnoj vrijednosti godišnje zakupnine zemljišta

U postupku procjene utvrđena je jedinična vrijednost godišnje zakupnine zemljišta parkirališta komercijalnog naziva Mirna u odnosu na poredbene nekretnine uz korekciju primjenom utvrđenog koeficijenta k=0,945 indeksa razvijenosti Grada Rovinja u odnosu na indeks Grada Zagreba u iznosu od:

$$Jc_g = 24,75*0,945 = 23,39\ €/m^2$$

B.5. ZAKLJUČAK I TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA ZEMLJIŠTA

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, a u skladu s činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u elaboratu, te nakon obrade i izračuna za predmetno parkiralište komercijalnog naziva Mirna sveukupne površine 1914 m^2 na k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj utvrđena je tržišna vrijednost godišnje zakupnine zemljišta u postupku neposredne pogodbe;

na dan kakvoće: 23.07.2026.
na dan vrednovanja: 23.07.2026.

u iznosu:

k.č. 10084/12, k.č. 10084/13, k.č. 1084/15 sve k.o. Rovinj parkiralište P=1914 m^2	1914,00 * 23,39	=	44.768,46
Godišnja vrijednost zakupnine ukupno (EUR):		=	**44.768,46**
Godišnja vrijednost zakupnine s PDV-om zaokruženo (EUR):			**44.800,00**

Stalni sudski vještak:
Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.

Izvadak iz ZKC-a ID:81815

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		I. STRUGE, GRAD ZAGREB	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	MRKŠINA ULICA 30D, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	KATASTAR	1018/2, 1018/4, 1018/5, 1018/6, 1020	73/3	3797	2897/2, 2940	2546/2	599/1
6	K.O.	KATASTAR	ŽITNJAK	ŽITNJAK	RESNIK	BLATO	KLARA	KLARA
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA		PARKIRALIŠTE	PARKIRANJE VOZILA	PARKIRANJE	PARKIRALIŠTE	OTVORENO SKLADIŠTE I PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		8250	1640	2301	1891	1000	5185
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)		10.500,00	12.000,00	18.372,00	9.600,00	15.600,00	102.826,92
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		DA	DA	NE	NE	NE	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		03.02.2026	30.06.2025	09.05.2025	02.04.2025	16.01.2025	17.06.2024
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		5 GODINA	8 MJESECI	5 GODINA	9 MJESECI	NEODREĐENO	3 GODINE
13	CJENOVNI BLOK		ŽITNJAK NASELJE	SLAVONSKA ISTOK	SLAVONSKA - ČULINEČKA	PETLJA LUČKO I	SV. KLARA NASELJE	VELESAJAM
14	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 81815

1 od **3**

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA		RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA IVICE DRMIĆA 0, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK, GRAD ZAGREB	JEŽDOVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	TRATINSKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KNEZA BRANIMIRA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	KATASTAR	2265/10	2468/1	599/1	2829, 2830/1, 2830/2, 2831/1, 2831/2	6804/1	2956/1
6	K.O.	KATASTAR	ŽITNJAK	KLARA	KLARA	LUČKO	TREŠNJEVKA	CENTAR NOVI
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA		PARKIRALIŠTE, SKLADIŠTE I PRODAJA	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		9425	1316	5185	5305	6083	1729
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)		22.500,00	13.200,00	99.542,04	26.400,00	53.020,20	38.750,88
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE	DA	NE	DA	DA
	UKLJUČEN PDV		DA	NE	DA	NE	DA	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.04.2024	31.12.2022	06.12.2022	09.11.2022	21.09.2022	11.08.2022
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA		2G I 7MJ	1 GODINA	5 GODINA	2 GODINE	5 GODINA	5 GODINA
13	CJENOVNI BLOK		RADNIČKA - KOZARI PUT	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	VELESAJAM	JEŽDOVEC ISTOK	STUDENTSKI CENTAR	GLAVNI KOLODVOR
14	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
6	k.č. 599/1 k.o. KLARA	ANEX
7	k.č. 2265/10 k.o. ŽITNJAK	NA ZEMLJIŠTU SE NALAZE DVIJE MONTAŽNE HALE SCHWARZMANN, POVRŠINE 15X40M
11	k.č. 6804/1 k.o. TREŠNJEVKA	UGOVORENA PRILAGODBA PREMA INDEKSU IPC.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , ROVINJ - ROVIGNO odnosno na k.č. 10084/7 k.o. ROVINJ, ROVINJ.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ROVINJ-MJEŠOVITO STAMBENO 8.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/26-028/632

URBROJ: 251-11-31/008-26-3

IZRADIO/IZRADILA:
LIDIJA ANUŠIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 3.8.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

7. REKAPITULACIJA

A) Zatvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike - NOVA HLADNJAČA - dio k.č. 10084/7; k.o. Rovinj

Tržišna vrijednost zemljišta po načelu prethodnog učinka **1.630.000,00 EUR**

Tržišna vrijednost zakupa zemljišta parkirališta
za period od 01.01.-31.12.2026. **119.000,00 EUR**

B) Zatvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike - MIRNA - k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj

Tržišna vrijednost zemljišta **619.000,00 EUR**

Tržišna vrijednost zakupa zemljišta parkirališta
za period od 01.01.-31.12.2026. **44.800,00 EUR**

Stalni sudski vještak:
Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.

8. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI

A) Zatvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike- NOVA HLADNJAČA-dio k.č. 10084/7 k.o. Rovinj

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 06.07.2026. 13:28

Katastarska općina: 324914, ROVINJ **Broj ZK uloška: 22077**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16400/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	10084/7	13	**ROVINJ**	**17164**	
			DVORIŠTE	17164	
		UKUPNO:		**17164**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 19.07.2024.g. pod brojem Z-13239/2024 Prvenstveni red upisa: Z-17466/2020 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG OPĆINSKOM DRŽAVNOM ODVJETNIŠTVU U PULI ZA ZABILJEŽBU VOĐENJA UPRAVNOG POSTUPKA, IP-DO-596/2020-2 OD 19.11.2020, PRIJEDLOG ISTARSKE ŽUPANIJE, UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ, ODSJEK ZA POMORSTVO, PROMET I INFRASTRUKTURU, POVJERENSTVO ZA GRANICE POMORSKOG DOBRA, KLASA: 342-01/16-01/177 OD 31.08.2017, i odredbi čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se vođenje upravnog postupka koji se vodi pred Povjerenstvom za utvrđivanje granice pomorskog dobra, Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije klasa: 342-01/16-01/177, Ur. br. 2163/1-08-01/1-17-10 na kč. br. 10084/7 k. o. Rovinj, radi utvrđivanja granice pomorskog dobra.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.07.2026.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **06.07.2026. 13:36:02** Stranica: 1

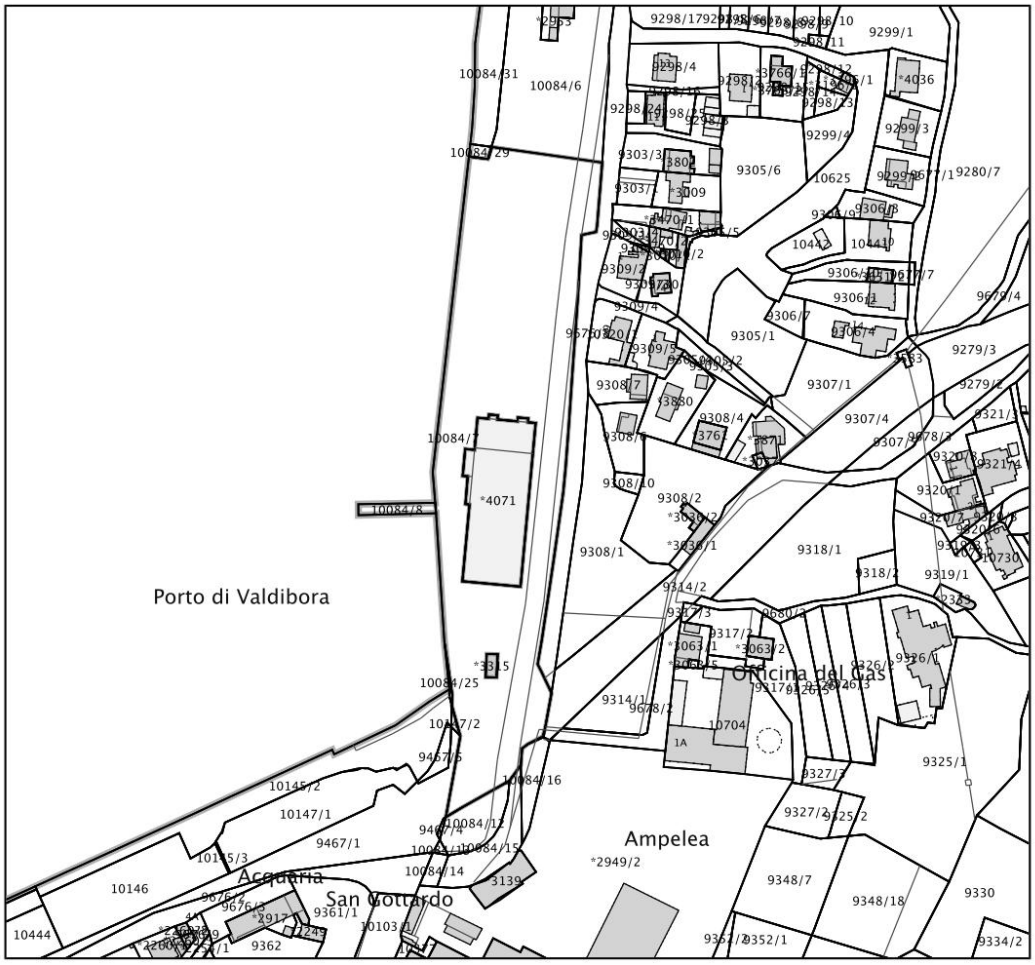
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJ
k.č.br.: 10084/7

Stanje na dan: 06.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izvorno mjerilo 1:2880



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1 : 1000
Izvorno mjerilo 1 : 2880

Investitor: Komunalni servis d.o.o.
Adresa: Trg na Lokvi 3A, Rovinj
OIB: 22751868617

Katastarska općina: Rovinj
MBR: 324914



Legenda:

- dio k.č. 10084/7 koja je predmet zakupa
- granica pomorskog dobra
- obuhvat parkirališta
- granice k.č.
- lomne točke površine zakupa
- lomne točke granice pomorskog dobra

Popis koordinata:

A	274934.04	4998328.59
B	274929.52	4998265.68
C	274925.77	4998223.66
D	274976.65	4998221.48
E	274983.84	4998291.14
F	274986.58	4998322.05

Digitally signed by Tamara Leverić

Izradila: Tamara Leverić, dipl.ing.geod.
Pula, 30.04.2025.
Broj elaborata: 027/2025

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova
Tamara Leverić, dipl.ing.geod.

GEA PLUS d.o.o.
za geodetske poslove i projektiranje Marianijeva 11, 52100 Pula 00385 52 543 300 gea.plus@t-com.hr OIB: 15196887428

B) Zatvoreno parkiralište uz naplatu parkiranja za sve korisnike- MIRNA- k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 13.07.2026. 08:12

Katastarska općina: 324914, ROVINJ **Broj ZK uloška: 21951**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16400/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	9317/1	13	**ROVINJ** PAŠNJAK	**1120** 1120	
2.	9317/2	13	**ROVINJ** PAŠNJAK	**764** 764	
3.	10084/12	13	 PARKIRALIŠTE	**718** 718	
4.	10084/13	13	 CESTE LOKALNE	**15** 15	
5.	10084/15	38	 PARKIRALIŠTE	**1181** 1181	
6.	10084/16	38	 DVORIŠTE	**347** 347	
		UKUPNO:		**4145**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.07.2026.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **13.07.2026. 08:24:52** Stranica: 1

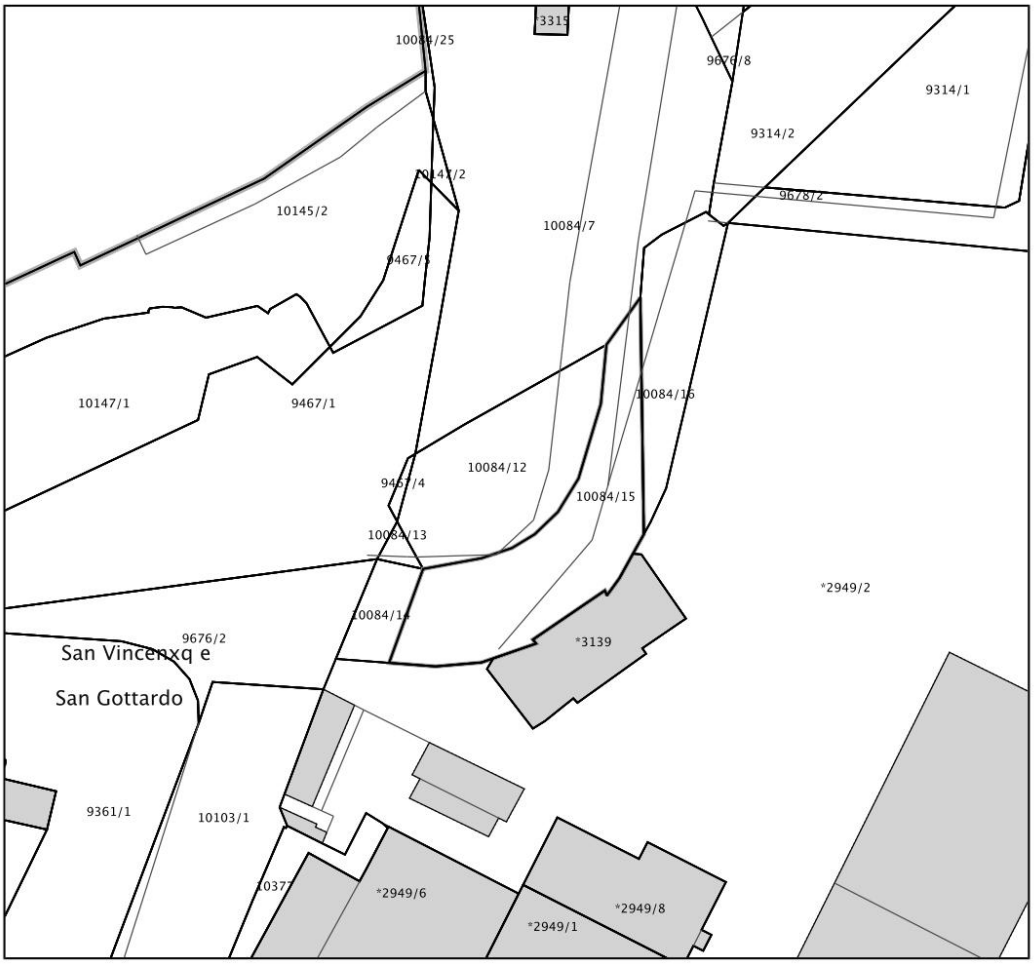
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ROVINJ
k.č.br.: 10084/15

Stanje na dan: 13.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1800
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/7-26-71
Pula – Pola, 01. srpnja 2026.

Vještak/procjenitelj Dalibor Dangubić
iz trgovačkog društva SINTEZA PROJEKT d.o.o.
Pula, Scalierova 21
putem sintezaprojekt@gmail.com

PREDMET: KOMUNALNI SERVIS d.o.o., zahtjev za davanje u zakup (produženje zakupa) nekretnina označenih kao k.č. br. 10084/12, 10084/13, 10084/15 i 10084/7 (dio) sve k.o. Rovinju, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavka 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske - DRŽAVNA IMOVINA
- zadatak za izradu procjembenog elaborata, dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu KLASA: 940-01/24-01/1800, pokrenutom po zahtjevu trgovačkog društva KOMUNALNI SERVIS d.o.o., Rovinj, Trg na lokvi 3a podnesenog putem Odvjetničkog ureda Puh iz Pule, za davanje u zakup nekretnina označenih kao k.č.br. 10084/12 površine 718 m^2, k.č. br. 10084/13 površine 15 m^2, k.č.br. 10084/15 površine 1181 m^2 i k.č. br. 10084/7 (dio) površine čestice 17164 m^2 - površine za korištenje 5.346 m^2, sve k.o. Rovinj, odnosno sveukupne površine za korištenje 7.260 m^2, a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Rovinj za potrebe zatvorenog parkirališta uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Rovinja-Rovigno, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), dostavlja se izvršitelju – vještaku/procjenitelju Daliboru Dangubiću iz trgovačkog društva SINTEZA PROJEKT d.o.o., Pula, Scalierova 21, pisani zadatak za izradu procjembenog elaborata.

Zadatak izvršitelja vještaka/procjenitelja je izrada procjembenog elaborata koji obuhvaća utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmetom zakupa te procjenu vrijednosti zakupnine (naknade za ustanovljenje zakupa) za razdoblje od 01. siječnja 2026. do 31. prosinca 2026. godine, i to za nekretnine označene kao k.č. br. 10084/12 površine 718 m^2, površine za davanje u zakup 718 m^2, k.č. br. 10084/13 površine 15 m^2, površine za davanje u zakup 15 m^2, k.č. br. 10084/15 površine 1181 m^2, površine za davanje u zakup 1181 m^2, sve upisane u zk.ul. br. 11721 k.o. Rovinj te k.č. br. 10084/7 (dio) površine 17.164 m^2, površine za davanje u zakup 5.346 m^2, upisane u zk.ul. br. 11720 k.o. Rovinj, koji dio je prikazan na geodetskom prikazu – kopija katastarskog plana – predloženo novo stanje,

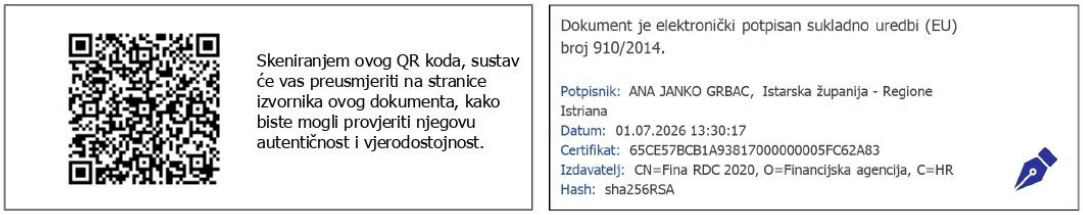
izrađenom po Tamari Leverić, dipl.ing.geod., iz GEA PLUS d.o.o., Pula, sveukupne površine za korištenje 7.260 m^2 (neizgrađeno građevinsko zemljište).

Izvršitelj vještak/procjenitelj se upućuje procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izraditi sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), dan kakvoće i dan vrednovanja utvrditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.), normama koje reguliraju područje izračuna tržišne vrijednosti nekretnine, uzimajući u obzir prostorno-plansku namjenu i karakteristike parcele koja se procjenjuje, te se jednim procjembenim elaboratom mogu obuhvatiti sve katastarske čestice koje su predmetom zahtjeva za izradu procjembenog elaborata. Procjembeni elaborat za označene nekretnine u k.o. Rovinj mora biti izrađen u roku koji je naveden u dostavljenoj Ponudi broj: 386/2026 od 17.06.2026. godine.

S poštovanjem,

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA
POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE
Ana Janko Grbac

Prilozi:
1. lokacijske informacije
2. grafički prikaz iz kojeg je razvidno koji dio k.č. br. 10084/7 k.o. Rovinj je predmetom zakupa


Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.
Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.
Potpisnik: ANA JANKO GRBAC, Istarska županija - Regione Istriana
Datum: 01.07.2026 13:30:17
Certifikat: 65CE57BCB1A93817000000005FC62A83
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/26-01/160
URBROJ: 2163-18-10/02-26-5
Pula, 23. rujna 2026. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine dio k.č. 10084/7, 10084/12, 10084/13 i 10084/15, sve k.o. Rovinj

-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine **dio k.č. 10084/7, 10084/12, 10084/13 i 10084/15, sve k.o. Rovinj** i to elaborat broj: 554_26 od kolovoza 2026. godine, izrađen od strane stalnog sudskog vještaka za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina Dalibor Dangubić mag.ing.aedif., iz tvrtke SINTEZA PROJEKT d.o.o., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije je na svojoj sjednici od dana 11. rujna 2026. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo je da isti nije 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 dalje : Pravilnik) te **nije prihvatljiv** zbog niže navedenih razloga.

- Mišljenja smo da tržišna vrijednost nekretnina k.č. 10084/12, 10084/13 i 10084/15 k.o. Rovinj nije ispravno obračunata. Naime, predmetne nekretnine ne podliježu primjeni načela prethodnog učinka. Iste se nalaze sukladno važećem Generalnom urbanističkom planu Grada Rovinj („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 7A/06, 03/08. – izmjena Odluke o donošenju GUP-a, 02/13, 07/19 i 8a/19. – pročišćeni tekst dalje: GUP Rovinj) u namjeni M2 (pretežito poslovna) GP (javna garaža), za koji dio je propisana obveza urbane preobrazbe i donošenje urbanističkog plana Tvornica Mirna kojim planom bi se jasno razgraničile te dvije namjene (M2 i GP). Važećim Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/25), člankom 106. stavkom 3. propisano je da do donošenja urbanističkog plana uređenja, u ovom slučaju urbanističkog plana za urbanu preobrazbu, zahvati na tom prostoru se mogu provoditi na temelju prijelaznih mjera iz prostornog plana šireg područja, kojima se propisuju uvjeti rekonstrukcije postojeće građevine i građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno

uklonjene građevine unutar iste građevne čestice kojima se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine. Isto tako stavkom 4. navedeno je da izrada urbanističkog plana uređenja nije obvezna u slučaju da su prostornim planom šireg područja propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja, što u predmetnoj slučaju nije tako. Dodatno i sam GUP Rovinj u članku 251. stavku 4. točci 5. zabranjuje bilo kakve pojedinačne zahvate unutar zone obuhvata Tvornice Mirna do donošenja obveznog urbanističkog plana urbane preobrazbe. Dakle, isto ima za posljedicu da predmetna zemljišta k.č. 10084/12, 10084/13 i 10084/15 se imaju promatrati kao zemljišta M2 namjene i to kao zemljišta III. kategorije po Pravilniku i da kao takva trebaju biti i procijenjena. III. kategorija zemljišta po Pravilniku, članak 10. stavak 1. točka 3. obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi, dakle u ovom slučaju urbanistički plan za urbanu preobrazbu Tvornica Mirna.

- Potrebno je ispraviti pisani zadatak naručitelja i to poglavito u dijelu kojim se određuje dan kakvoće zbog specifičnosti situacije. Naime, za dio k.č. 10084/7 k.o. Rovinj kakvoća bi trebala biti određena sa nadnevkom 7.12.2006. godine (GUP Rovinj br. 7A/06), objavljen je dana 30.11.2026. godine te je stupio na snagu 8 dana od dana objave, dok za zemljišta k.č. 10084/12, 10084/13 i 10084/15 k.o. Rovinj kakvoća je recentniji nadnevak u skladu sa ranije rečenim jer procjena predmetnih čestica ne podliježe primjeni načela prethodnog učinka. Uputno je da se u zadatku naznači i dan vrednovanja u skladu sa člankom 67. stavkom 2. Pravilnika.

- Kako je za potrebe obračuna vrijednosti nekretnina k.č. 10084/12, 10084/13 i 10084/15 k.o. Rovinj, potrebno da procjenitelj zatraži novi izvadak iz ZKC-a za M2 namjenu, bilo bi uputno da se u pisanom zadatku pozovete na odredbu članka 57. stavka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, iz razloga što je izvršen uvid u informacijski sustav eNekretnine te je utvrđeno da je velika većina transakcija M2 namjene koje bi se mogle koristiti kao odgovarajuće poredbene nekretnine u predmetnom slučaju, starija od 4 godine od utvrđenog dana vrednovanja iz elaborata.

S poštovanjem,

Predsjednik povjerenstva
Zlatko Šarić mag.iur.

ZLATKO ŠARIĆ
Digitalno potpisao: ZLATKO ŠARIĆ
Datum: 2026.09.23 16:10:40 +02'00'

DOSTAVITI:
1. Naslovu (KLASA: 940-01/24-01/800)
2. Arhiva

REPUBLIKA HRVATSKA – REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
GRAD ROVINJ – ROVIGNO
CITTÀ DI ROVINJ – ROVIGNO
Upravni odjel za prostorno planiranje,
zaštitu okoliša i izdavanje akata
Settore amministrativo per la pianificazione territoriale,
la tutela dell'ambiente e il rilascio degli atti
KLASA / CLASSE: 361-01/26-01/127
URBROJ / NUMPROT: 2163-8-05/1-26-2
Rovinj – Rovigno, 21. listopada 2026. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove
Splitska 14
52100 PULA-POLA

PREDMET: Komunalni servis d.o.o. – državna imovina – davanje u zakup k.č. 10084/7 (dio), k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj
- odgovor, dostavlja se

VEZA: 940-01/24-01/1800

Nastavno na Vaš upit, obavještavamo Vas da je ovaj Upravni odjel uvidom u evidencije kojima raspolaže utvrdio da za k.č. 10084/7 (dio), k.č. 10084/12, k.č. 10084/13 i k.č. 10084/15 sve k.o. Rovinj nije ishođen akt za gradnju i/ili uporabu građevine.

Pročelnica
Samanta Barić, univ.mag.oec.