P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

br. 19/22



NARUČITELJ : Stečajna masa iza PAN INVESTMENT d.o.o. u stečaju,
Ivana Gorana Kovačića 3, 47000 Karlovac
OIB: 38846319576

NEKRETNINA : Kuće, pomoćna zgrada, gospodarska zgrada i zemljišta

ADRESA : Rebići 2, 2A i 2B, Rebići, 52207 Barban

SVRHA : Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina

DATUM: 21.03.2022.

SADRŽAJ :

RJEŠENJE
A. UVOD
A. 1. Zadatak
A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C. LOKACIJA
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E. PROCJENA
E. 1. Dan kakvoće
E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3. Geometrijski podaci
E. 4. Metoda procjene
E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1. Vrijednost zemljišta
E. 5.2. Tržišna vrijednost - troškovna metoda
F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G. PRILOZI
G. 1. Fotozapis
G. 2. Dokumentacija
G. 3. Izvod iz prostornog plana
G. 4. Lokacija
G. 5. Tlocrt
G. 6. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Tt-21/37629-2
MBS: 081389230
EUID: HRSR.081389230

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanje društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja IGOR LAŠKARIN, Karlovac, PAVLEKA MIŠKINE 3, 24.08.2021. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovac, Pavleka Miškine 3, u registarski uložak s MBS 081389230, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 24. kolovoza 2021. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-444/2021
Karlovac, 2.rujna 2021.

R J E Š E NJ E

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine br. 28/13,33/15 ,82/15, 82/16, 67/18,126/19 i 130/20) te čl. 4. st. 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14 ,123/15 i 61/19) 2.rujna 2021.

r i j e š i o j e

I.Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Pavleka Miškine 3, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina,na vrijeme od 4 godine.

II.Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak ing.građ. Igor Laškarin, ujedno i direktor društva.

Obrazloženje

1. Tvrtka IL.PRO d.o.o. iz Karlovca podnijela je zahtjev ovom sudu da je se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2.Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da je tvrtka IL.PRO d.o.o. registrirana za odgovarajuću djelatnost uvidom u potvrdu od nadležnog suda, a direktor tvrtke je imenovan stalnim sudskim vještakom sa zaključenim ugovorom o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, slijedom čega su ispunjeni uvjeti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka temeljem odredbe članka 4. stavak 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
ANTE UJEVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
03-09-2021
07:27:38

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=#130D4852303335393232631363230
L=KARLOVAC
S=UJEVIĆ
G=ANTE
CN=ANTE UJEVIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 443/2021
U Karlovcu,2.rujna 2021

R J E Š E NJ E

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15 ,82/15,82/16 i 67/18,126/19 i 130/20) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14 , 123/15,61/19) , 2.rujna 2021.

r i j e š i o j e

Igor Laškarin, iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

1.Igor Laškarin, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-138/2017 od 4.listopada 2017. imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

2. Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina , a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
ANTE UJEVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
03-09-2021
07:26:55

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=#130D4852303335393232363136323O
L=KARLOVAC
S=UJEVIĆ
G=ANTE
CN=ANTE UJEVIĆ

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:
Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajna masa iza PAN INVESTMENT d.o.o. u stečaju,
Ivana Gorana Kovačića 3, 47000 Karlovac

Nekretnina : Kuće, pomoćna zgrada, gospodarska zgrada i zemljišta
Rebići 2, 2A i 2B, Rebići, 52207 Barban

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem ponude i Vašeg prihvata iste. Kako sam razumjeo procjenu trebam temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concerne) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.
Potvrđujem da posjedujemo 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.
Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
Za potrebe realizacije ovog Naloga 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.
Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.6 elaborata (Opći uvjeti procjene)
Bilo mi je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujem na ukazanom povjerenju te Vam stojim na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

za IL.PRO d.o.o.:

PROCJENITELJ:
Igor Laškarin, ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Karlovcu; 21.03.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	Kuće, pomoćna zgrada, gospodarska zgrada i zemljišta
Lokacija :	Rebići 2, 2A i 2B, Rebići, 52207 Barban
Naručitelj:	Stečajna masa iza PAN INVESTMENT d.o.o. u stečaju, Ivana Gorana Kovačića 3, 47000 Karlovac
Korisnik procjene:	Stečajni upravitelj Marko Plavetić
Dan kakvoće :	18.03.2022.
Dan vrednovanja :	21.03.2022.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Troškovna metoda
Namjena procjene :	Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina
Regija :	Regija 4 - Istra, Primorje, Gorski kotar i Lika
Županija - tržišna zona :	1540 Istarska županija – zona 4
Tržišni položaj :	3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.
Kategorija lokacije / tip lokacije	III / E
Z.K. izvadak :	e-izvadak od 18.03.2022
Općinski sud :	Pula

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina
K.O.	zk.ul.	z.č.br.	podul	K.O	kč.br.	pos. list	čest (m2)
Prnjani	1853	216/ZGR	-	isti	*216	1233	733
	1899	2092/2			isti	1585	4.714
	1642	2096/1			isti	2013	3.183
		2096/2			isti		1.277
		2097/1			isti		6.712
		2097/2			isti		3.319
		2097/3			isti		3.852
	1459	2108/6			isti		904

Opis nekretnine : kuća i gospodarska zgada, Rebići, dvorište
pašnjak
gospodarska zgrada, pašnjak
pašnjak
pašnjak
pašnjak
pašnjak
kuća, Rebići, spremište, dvorište

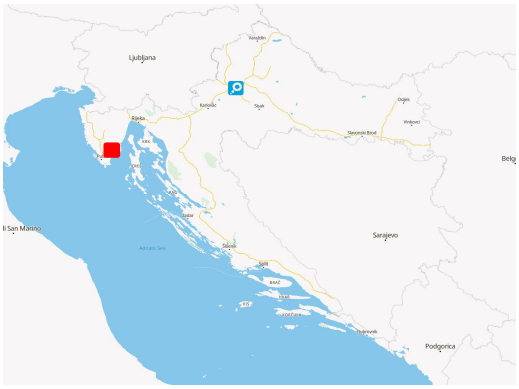
Površina čest : 24.694 m2

Vlasnik :	zk.ul. 1853 PAN INVESTMENT d.o.o., OIB: 33825566088, Amfiteatarska ulica 2, 52100 Pula u 1/1 dijela
	zk.ul. 1899 PAN INVESTMENT d.o.o., OIB: 33825566088, Amfiteatarska ulica 2, 52100 Pula u 1/1 dijela
	zk.ul. 1642 PAN INVESTMENT d.o.o., OIB: 33825566088, Amfiteatarska ulica 2, 52100 Pula u 1/1 dijela
	zk.ul. 1459 PAN INVESTMENT d.o.o., OIB: 33825566088, Amfiteatarska ulica 2, 52100 Pula u 1/1 dijela
Teret :	NEMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet :	Sagrađeno prije 1968.g. Rješenje o izvedenom stanju Nekretnine upisane u ZK i Katastar Nekretnina ima direktni pristup na JPP Energo certifikat - nije prezentiran
Godina gradnje :	1950, 2010
Zadnja rekonstrukcija :	-
Onečišćenja :	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka :	Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine :	2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba :	Moguća bez većih ulaganja
Razvoj (dozvole) :	-
Napomene :	Na dan očevida nije bilo moguće ući u predmetne objekte, stoga je izvršen samo vanjski pregled, a geometrijski podaci, kao i podaci o legalnosti objekata preuzeti su iz prethodnog elaborata iz 2019 izrađenog po sudskom vještaku Ante Bandić
NKP (m2)	355,21
Tržišna vrijednost :	651.000,00 € ili 4.930.000,00 kn

PROCJENITELJ:
Igor Laškarin

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.
Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka.

MIKRO



Nekretnina se nalazi u naselju Rebići, na adresi Rebići 2, 2A i 2B, općina Barban. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište koje je nepravilnog oblika položenog približno u smjeru S-J. U neposrednom susjedstvu su stambeni i pomoćni objekti. Nekretnina ima direktni pristup na JPP.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.
Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

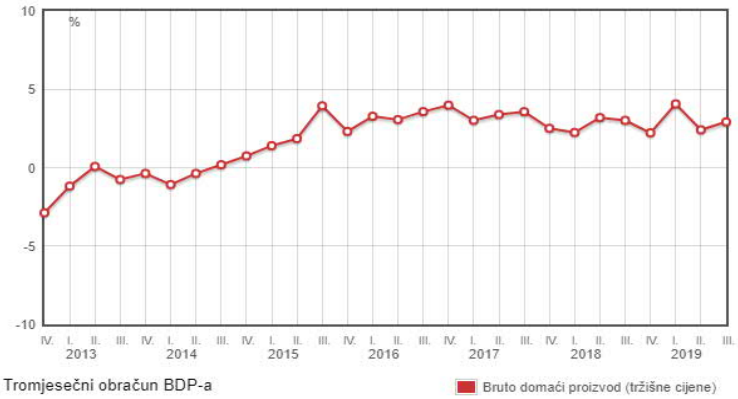
Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

Većina oglašenih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.
Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike
izvor: https://www.dzs.hr/





E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao: 18.03.2022. , te napravio fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata.
Nije rađen posebni izmjer nekretnine i služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	vlastita sabrina jama
Telefon	nema
El. struja	priključena
Plin	nema

Stambena zgrada

Godina izgradnje	1950
Godina obnove	-
Katnost	PR+KAT+POTK; PR+POTK
Temelji	betonski
Nosiva konstr.	kamen
Međukatna konstr.	drveni grednik
Svjetla visina etaže	-
Krovna k. + pokrov	kosi / crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	drvena
Vanjska stolarija (vrata)	drvena
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	-
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	NE
Klima	DA
Mrežna instalacija	NE
Alarm / video nadzor	NE/NE
Ostalo	-
Stanje:	Zgrada je stara 72 godine, slabo održavana. Nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

Stambena zgrada

Godina izgradnje	1950
Godina obnove	2010
Katnost	PR
Temelji	betonski
Nosiva konstr.	kamen, beton
Međukatna konstr.	drveni grednik
Svjetla visina etaže	-
Krovna k. + pokrov	kosi / crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	drvena
Vanjska stolarija (vrata)	drvena
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	-
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	NE
Klima	NE
Mrežna instalacija	NE
Alarm / video nadzor	NE/NE
Ostalo	-
Stanje:	Zgrada je stara 72 godine, slabo održavana. Nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

Pomoćna zgrada

Godina izgradnje	1950
Godina obnove	2010
Katnost	PR
Temelji	betonski
Nosiva konstr.	kamen, beton
Međukatna konstr.	-
Svjetla visina etaže	-
Krovna k. + pokrov	kosi / crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	drvena
Vanjska stolarija (vrata)	crna bravarija
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	-
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	NE
Klima	NE
Mrežna instalacija	NE
Alarm / video nadzor	NE/NE
Ostalo	-
Stanje:	Zgrada je stara 72 godine, slabo održavana. Nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

Gospodarska zgrada

Godina izgradnje	2010
Godina obnove	-
Katnost	PR
Temelji	betonski
Nosiva konstr.	bet. blok
Međukatna konstr.	-
Svjetla visina etaže	-
Krovna k. + pokrov	kosi / crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	crna bravarija
Vanjska stolarija (vrata)	crna bravarija
Prostorije	-
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	-
Obrada podova	-
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Ventilacija	NE
Klima	NE
Mrežna instalacija	NE
Alarm / video nadzor	NE/NE
Ostalo	-
Stanje:	Zgrada je stara 12 godine, slabo održavana. Nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

STAMBENA ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

Prizemlje				=	163,24	m2
Kat				=	84,24	m2
					247,48	m2
Brutto korisna površina (BKP) =					247,48	m2

Netto korisna površina (NKP)

Prizemlje	163,24	x	0,7	=	114,27	m2
Kat	84,24	x	0,7	=	58,97	m2
					173,24	m2
Netto korisna površina (NKP) =					173,24	m2
Volumen objekta (BV) =					494,72	m3

STAMBENA ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

Prizemlje				=	42,58	m2
					42,58	m2
Brutto korisna površina (BKP) =					42,58	m2

Netto korisna površina (NKP)

Prizemlje	42,58	x	0,83	=	35,48	m2
					35,48	m2
Netto korisna površina (NKP) =					35,48	m2
Volumen objekta (BV) =					103,16	m3

POMOĆNA ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

Prizemlje				=	12,80	m2
					12,80	m2
Brutto korisna površina (BKP) =					12,80	m2

Netto korisna površina (NKP)

Prizemlje	12,80	x	0,83	=	10,67	m2
					10,67	m2
Netto korisna površina (NKP) =					10,67	m2
Volumen objekta (BV) =					26,88	m3

GOSPODARSKA ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

Prizemlje				=	163,00 m2
					163,00 m2
Brutto korisna površina (BKP) =					163,00 m2

Netto korisna površina (NKP)

Prizemlje	163,00	x	0,83	=	135,83 m2
					135,83 m2
Netto korisna površina (NKP) =					135,83 m2
Volumen objekta (BV) =					472,29 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	465,86 m2
Netto građevinska površina (NGP) =	355,21 m2
Volumen objekta (BV) =	1.097,05 m3

4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficjenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija, a sukladno Regulativi 575 EU čl. 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficjenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficjenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koefijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka s tržišta. To nisu jedini mogući koeficjenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

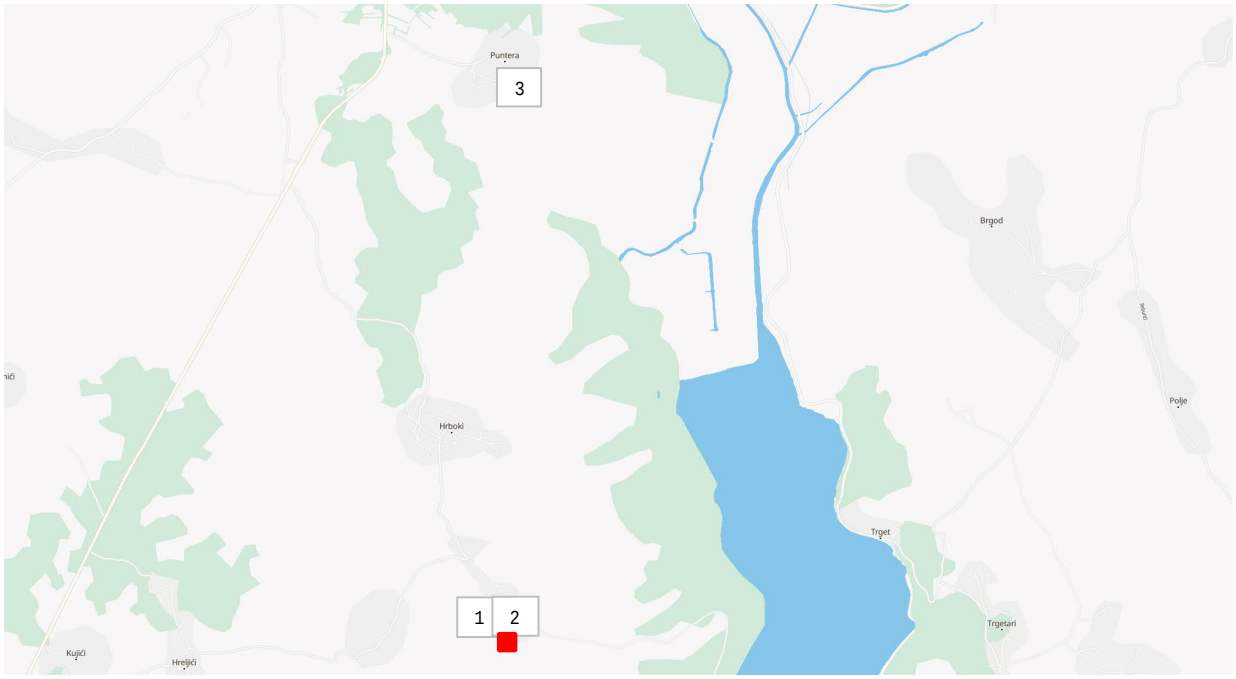
5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1
Građevinsko zemljište u Rebićima, u naravi livada. Zemljište je površine 1.998 m2, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 20.09.2018 za iznos od 47.950,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2
Građevinsko zemljište u Rebićima, u naravi livada. Zemljište je površine 2.540 m2, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 14.09.2018 za iznos od 82.550,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3
Građevinsko zemljište u Punteri, u naravi livada. Zemljište je površine 1.600 m2, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 19.06.2018 za iznos od 69.797,18 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta- građevinsko zemljište

Pz = 24.694 m2 Pgz = 10.811 m2 Ppz = 13.883 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Rebići	Rebići	Rebići	Puntera
Lokacija	Rebići 2 i 2A	Rebići	Rebići	Puntera
Nekretnina	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2022	3Q2018	3Q2018	2Q2018
Površina (m2)	10.811	1.998	2.540	1.600
Cijena (€)	-	47.950	82.550	69.797
Cijena po m2	-	24,0	32,5	43,6

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	1Q2022	3Q2018	3Q2018	2Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	138,18	112,20	112,20	109,33
Vremensko usklađenje	-	23,2%	23,2%	26,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	29,6	40,0	55,1
Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		29,57	40,04	55,14
Ki- koeficijent iskoristivosti	0,80	0,8	0,8	0,8
Koef. za preračunavanje KP	0,90	0,90	0,90	0,90
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	29,57	40,04	55,14
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcija	-	0%	0%	0%
Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%
Veličina	10.811	1.998	2.540	1.600
korekcija	-	-5%	-5%	-5%
Oblik	nepravilan	isto	isto	isto
korekcija	-	0%	0%	0%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%
Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
korekcija	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
korekcija	-	10%	10%	10%
Ukupno korekcija	-	5%	5%	5%
Korigirana vrijednost po m2	43,66	31,0	42,0	57,9

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta:	10.811	m2
Vrijednost po m2:	43,66	€/m2
Tržišna vrijednost:	472.022,19	€

5.3. Usporedne nekretnine - poljoprvredno zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište u Hreljićima, u naravi livada. Zemljište je površine 19.163 m2. Kupoprodaja je obavljena 05.06.2020 za iznos od 59.530,17 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Rakalju, u naravi šuma. Zemljište je površine 1.367 m2. Kupoprodaja je obavljena 04.08.2021 za iznos od 4.101,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Peruškima, u naravi livada. Zemljište je površine 13.932 m2. Kupoprodaja je obavljena 10.05.2018 za iznos od 40.000,00 €. Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima



5.4. Izračun vrijednosti zemljišta - poljoprivredno zemljište

Pz = 24.694 m2 Pgz = 10.811 m2 Ppz = 13.883 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Rebići	Hreljići	Rakalj	Peruški
Lokacija	Rebići	Hreljići	Rakalj	Peruški
Nekretnina	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2022	2Q2020	3Q2021	2Q2018
Površina (m2)	13.883	19.163	1.367	13.932
Cijena (€)	-	59.530	4.101	40.000
Cijena po m2	-	3,1	3,0	2,9

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	1Q2022	2Q2020	3Q2021	2Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	138,18	126,30	138,18	109,33
Vremensko usklađenje	-	9,4%	0,0%	26,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	3,4	3,0	3,6

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcija	-	0%	0%	0%

Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	13.883	19.163	1.367	13.932
korekcija	-	5%	-15%	0%

Oblik	nepravilan	isto	isto	isto
korekcija	-	0%	0%	0%

Topografija	ravo	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%

Namjena	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna
korekcija	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
korekcija	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	5%	-15%	0%
Korigirana vrijednost po m2	3,25	3,6	2,5	3,6

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	13.883	m2
Vrijednost po m2	3,25	€/m2
Tržišna vrijednost	45.108,23	€

5.5. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

5.5.1. Stambena zgrada

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja:

FK matrica	A	B	C	
	3	3	3	odabrano FK = 3

starost građevine G	72 god
relativna starost G/OVK	72 %

OVK	100 god
postotak OVK	42 %
OOVK	42 god

Normalni troškovi gradnje:

173,24 m² x 800 €/m² = 138.589 €

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:		2022	
Godina izgradnje:		1950	
Starost zgrade:		72	
OVK :		100	godina
Preostali vijek korištenja :		28	godina
Odabrani faktor korištenja FK :		3,0	
Relativna starost :		72	%
OOVK :		42	%
		42	godina
Zamjenska starost zgrade :	100 - 42 =	58	godina
Linearni otpis :	58/100 =	0,58	= 58%
	1 - 0,58 =	0,42	

Preostala vrijednost za stambenu zgradu:	58.207 €

Vrijednost komunalnog doprinosa:	5.794 €
Vrijednost vodnog doprinosa:	611 €
Cijena priključaka (struja):	0 €
	6.405 €

Tržišna vrijednost za stambenu zgradu:	64.613 €

5.5.2. Stambena zgrada

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja:

FK matrica	A	B	C	
	3	3	2	odabrano FK = 3

starost građevine G	12 god
relativna starost G/OVK	12 %

OVK	100 god
postotak OVK	54 %
OOVK	54 god

Normalni troškovi gradnje:

35,48 m² x 800 €/m² = 28.386 €

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:		2022	
Godina izgradnje, adaptacije:		2010	
Starost zgrade:		12	
OVK :		100	godina
Preostali vijek korištenja :		88	godina
Odabrani faktor korištenja FK :		3,0	
Relativna starost :		12	%
OOVK :		54	%
		54	godina
Zamjenska starost zgrade :	100 - 56 =	46	godina
Linearni otpis :	44/100 =	0,46	= 46%
	1 - 0,44 =	0,54	

Preostala vrijednost za stambenu zgradu:	15.328 €

Vrijednost komunalnog doprinosa:	545 €
Vrijednost vodnog doprinosa:	57 €
Cijena priključaka (struja):	0 €
	602 €

Tržišna vrijednost za stambenu zgradu:	15.931 €

5.5.3. Pomoćna zgrada

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja:

FK matrica	A	B	C	
	3	3	2	odabrano FK = 3

starost građevine G	12 god
relativna starost G/OVK	20 %

OVK	60 god
postotak OVK	52 %
OOVK	31 god

Normalni troškovi gradnje:

10,67 m² x 400 €/m² = 4.266 €

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:		2022	
Godina izgradnje, adaptacije:		2010	
Starost zgrade:		12	
OVK :		60	godina
Preostali vijek korištenja :		48	godina
Odabrani faktor korištenja FK :		3,0	
Relativna starost :		20	%
OOVK :		52	%
		52	godina
Zamjenska starost zgrade :	60 - 52 =	8	godina
Linearni otpis :	8/60 =	0,13	= 13%
	1 - 0,13 =	0,87	

Preostala vrijednost za pomoćnu zgradu:	3.698	€
Vrijednost komunalnog doprinosa:	142	€
Vrijednost vodnog doprinosa:	15	€
	157	€
Tržišna vrijednost za pomoćnu zgradu:	3.855	€

5.5.4. Gospodarska zgrada

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja:

FK matrica	A	B	C	
	3	3	3	odabrano FK = 3

starost građevine G	12 god
relativna starost G/OVK	20 %

OVK	60 god
postotak OVK	52 %
OOVK	31 god

Normalni troškovi gradnje:

135,83 m² x 400 €/m² = 54.331 €

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:		2022	
Godina izgradnje:		2010	
Starost zgrade:		12	
OVK :		60	godina
Preostali vijek korištenja :		48	godina
Odabrani faktor korištenja FK :		3,0	
Relativna starost :		20	%
OOVK :		52	%
		52	godina
Zamjenska starost zgrade :	60 - 52 =	8	godina
Linearni otpis :	8/60 =	0,13	= 13%
	1 - 0,13 =	0,87	

Preostala vrijednost za gospodarsku zgradu:	47.087	€
Vrijednost komunalnog doprinosa:	2.494	€
Vrijednost vodnog doprinosa:	263	€
	2.758	€
Tržišna vrijednost za gospodarsku zgadu:	49.845	€

Reducirana ukupna vrijednost:

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta:	472.022	€
Tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta:	45.108	€
Tržišna vrijednost stambene zgrade:	64.613	€
Tržišna vrijednost stambene zgrade:	15.931	€
Tržišna vrijednost pomoćne zgrade:	3.855	€
Tržišna vrijednost gospodarske zgrade:	49.845	€
	651.373	€

Površina nekretnina:	355,21	m²
Vrijednost po m2:	1.833,76	€/m²
Tržišna vrijednost:	651.372,71	€
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV):	225.571,99	€

ZEMLJIŠNE KNJIGE			Površina čest (m2)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
K.O.	zk.ul.	z.č.br.			
Prnjani	1853	216/ZGR	733	32.004	242.383 kn
			STAMBENA ZGR.	64.613	489.350 kn
	1899	2092/2	4.714	205.819	1.558.793 kn
	1642	2096/1	3.183	138.974	1.052.533 kn
			GOSP. ZGR.	49.845	377.503 kn
		2096/2	1.277	55.755	422.270 kn
		2097/1	6.712	21.808	165.168 kn
		2097/2	3.319	10.784	81.674 kn
		2097/3	3.852	12.516	94.790 kn
	1459	2108/6	904	39.470	298.929 kn
			STAMBENA ZGR.	15.931	120.651 kn
			POMOĆNA ZGR.	3.855	29.193 kn
			UKUPNO:	651.373	4.933.237 kn
			UKUPNO, ZAOKRUŽENO:	651.000	4.930.000 kn

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : Kuće, pomoćna zgrada, gospodarska zgrada i zemljišta

na adresi: Rebići 2, 2A i 2B, Rebići, 52207 Barban

naručitelja: Stečajna masa iza PAN INVESTMENT d.o.o. u stečaju,
Ivana Gorana Kovačića 3, 47000 Karlovac

Mišljenja sam da je na dan : 21.3.2022 . godine

- Tržišna vrijednost (TV) svih procjenjivanih nekretnina, zaokruženo iznosi:

651.000,00 €	ili	4.930.000,00 kn

Pri tečaju:
1 € = 7,57 kn

SUDSKI VJEŠTAK:
Igor Laškarin, ing.građ.
stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjenu nekretnina

U Karlovcu, 21.03.2022. godine

G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA



kuća izvana



kuća izvana



kuća izvana



kuća izvana



kuća izvana



kuća izvana



kuća izvana



kuća izvana



pomoćna zgrada izvana



pomoćna zgrada izvana



pomoćna zgrada izvana



gospodarska zgrada izvana



gospodarska zgrada



gospodarska zgrada



gospodarska zgrada



zemljište



zemljište



zemljište

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.03.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324248, PRNJANI

Broj ZK uloška: 1853

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2512/2022
Aktivne plombe: Z-3145/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	216/ZGR.	KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA, REBIĆI, DVORIŠTE			733	
		UKUPNO:			733	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PAN INVESTMENT D.O.O., OIB: 33825566088, AMFITEATARSKA ULICA 2, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.12	Zaprimljeno 10.02.2022.g. pod brojem Z-2512/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. ST-41/2022 (RANIJE ST-385/2018) 10.02.2022, Zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza Pan Investment d.o.o. u stečaju.	na 1 (1.8)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.03.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324248, PRNJANI

Broj ZK uloška: 1899

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1175/2022
Aktivne plombe: Z-3145/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2092/2	PAŠNJAK			4714	
		UKUPNO:			4714	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PAN INVESTMENT D.O.O., OIB: 33825566088, AMFITEATARSKA ULICA 2, PULA 52100 PULA (POLA)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.03.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324248, PRNJANI

Broj ZK uloška: 1642

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2512/2022
Aktivne plombe: Z-3145/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2096/1	GOSPODARSKA ZGRADA, PAŠNJAK			3183	
2.	2096/2	PAŠNJAK			1277	
3.	2097/1	PAŠNJAK			6712	
4.	2097/2	PAŠNJAK			3319	
5.	2097/3	PAŠNJAK			3852	
		UKUPNO:			18343	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 19.06.2017.g. pod brojem Z-18021/2017 ZABILJEŽBA, Na temelju odredbi čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč. br. 2096/1 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, klasa: UP/I-361-03/14-01/25088, URBROJ:403-02-4-2/0199-16-11 od 11. srpnja 2016. godine.	Z-18021/17

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PAN INVESTMENT D.O.O., OIB: 33825566088, AMFITEATARSKA ULICA 2, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.12	Zaprimljeno 10.02.2022.g. pod brojem Z-2512/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. ST-41/2022 (RANIJE ST-385/2018) 10.02.2022, Zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza Pan Investment d.o.o. u stečaju.	na 1 (1.8)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324248, PRNJANI

Broj ZK uloška: 1642

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.03.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324248, PRNJANI

Broj ZK uloška: 1459

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2512/2022
Aktivne plombe: Z-3145/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2108/6	KUĆA, REBIĆI, SPREMIŠTE, DVORIŠTE			904	
		UKUPNO:			904	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PAN INVESTMENT D.O.O., OIB: 33825566088, AMFITEATARSKA ULICA 2, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.12	Zaprimljeno 10.02.2022.g. pod brojem Z-2512/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. ST-41/2022 (RANIJE ST-385/2018) 10.02.2022, Zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza Pan Investment d.o.o. u stečaju.	na 1 (1.8)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 18.03.2022. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRNJANI (Mbr. 324248)

Posjedovni list: 1233

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN PROIZVODNJA - AGRONATURA D.O.O., REBIĆI 2, REBIĆI, HRVATSKA (VLASNIK)	33825566088

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		216	**REBIĆI**	**733**	18		
			KUĆA I GOSP.ZGR	110			
			DVORIŠTE	623			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**733**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 18.03.2022. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRNJANI (Mbr. 324248)

Posjedovni list: 1585

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN PROIZVODNJA-AGRONATURA D.O.O., REBIĆI 2, REBIĆI (VLASNIK)	
	GUADAGNI MARCO, TRST,VIA G.LORENZO GATTERI 13, ITALIJA (PLODOUŽIVATELJ)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2092/2	**ZIDINE**	**4714**	**18**		
			PAŠNJAK	4714			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**4714**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 18.03.2022. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRNJANI (Mbr. 324248)

Posjedovni list: 2013

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN PROIZVODNJA - AGRONATURA D.O.O., REBIĆI 2, REBIĆI, HRVATSKA (VLASNIK)	33825566088

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2096/1	**ZIDINE**	**3183**	**18**		
			GOSPODARSKA ZGRADA	163			
			PAŠNJAK	3020			
		2096/2	**ZIDINE**	**1277**	**18**		
			PAŠNJAK	1277			
		2097/1	**REBIĆI**	**6712**	**18**		
			PAŠNJAK	6712			
		2097/2	**REBIĆI**	**3319**	**18**		
			PAŠNJAK	3319			
		2097/3	**REBIĆI**	**3852**	**18**		
			PAŠNJAK	3852			
		2108/6	**REBIĆI**	**904**	**23**		
			KUĆA, REBIĆI	55			
			SPREMIŠTE, REBIĆI	20			
			DVORIŠTE	829			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**19247**			

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

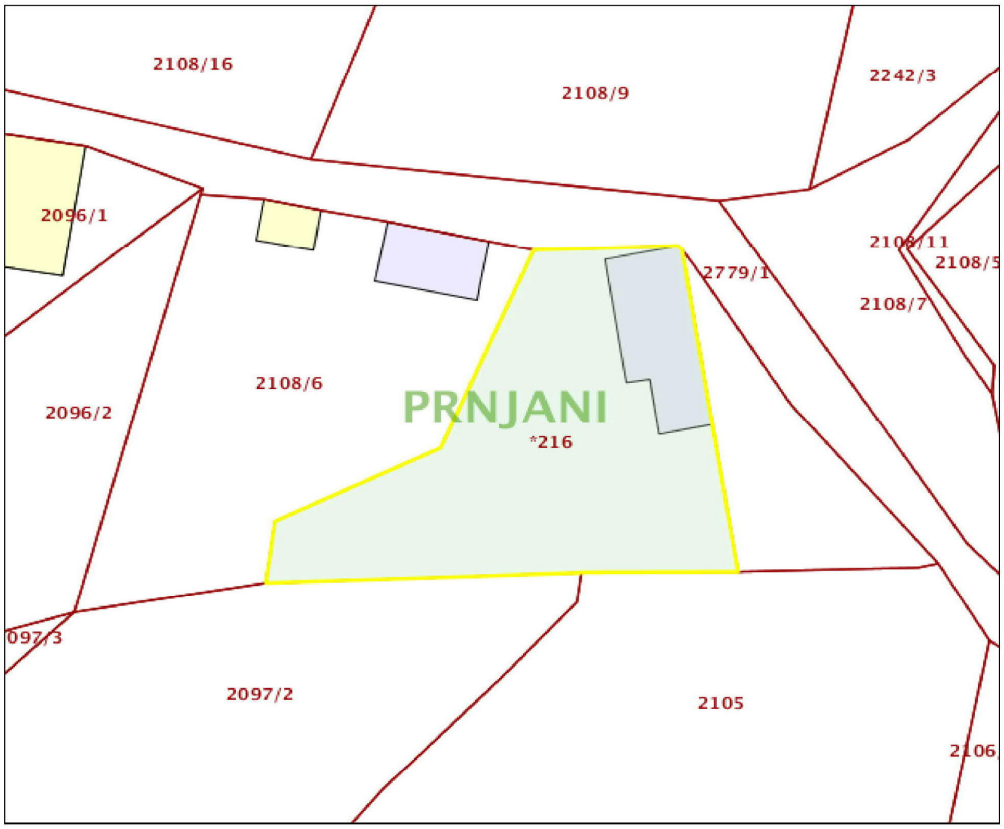
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: *216

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.03.2022

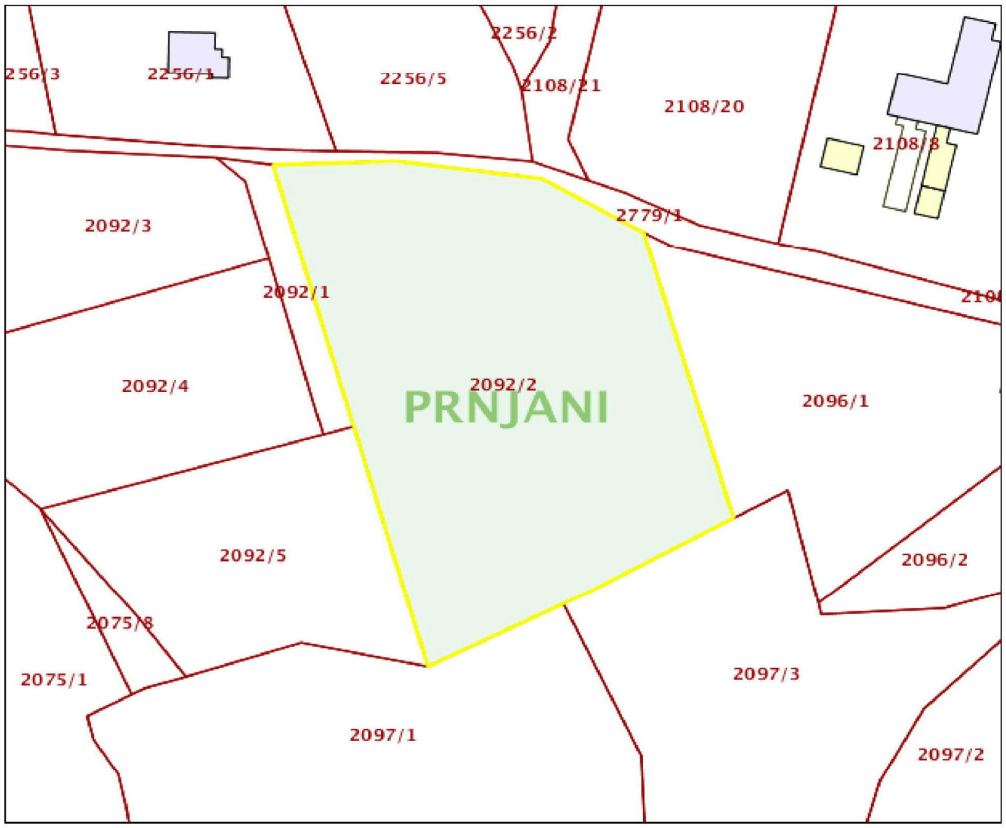
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: 2092/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.03.2022

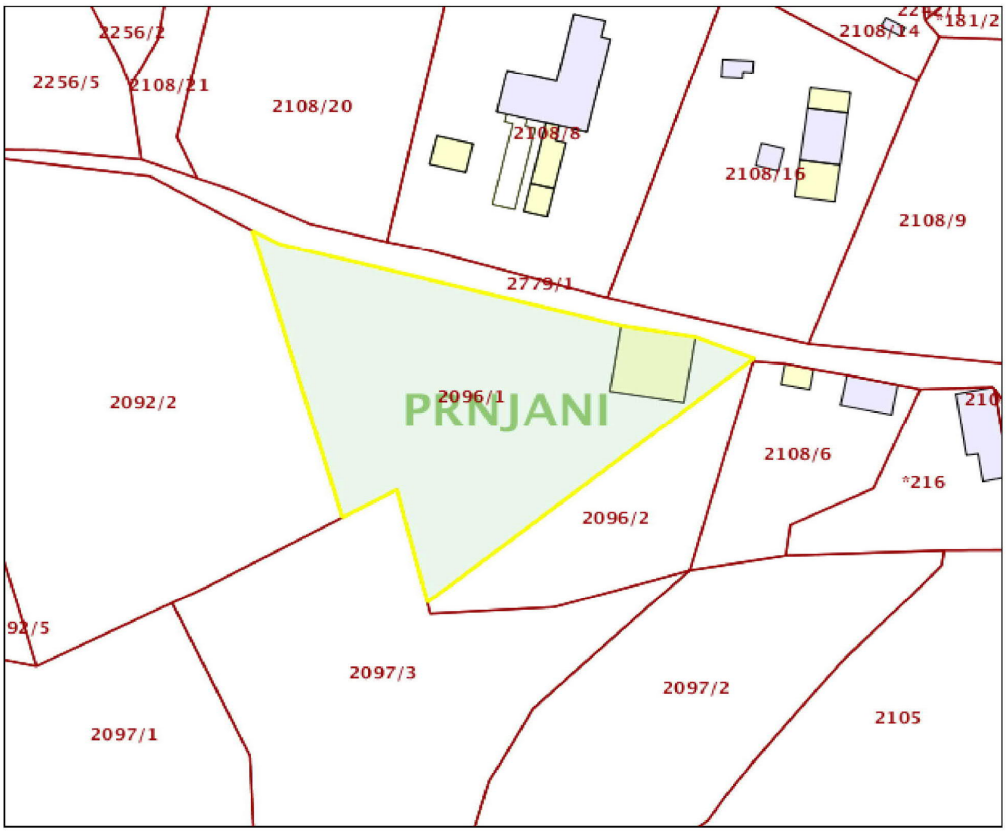
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: 2096/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.03.2022

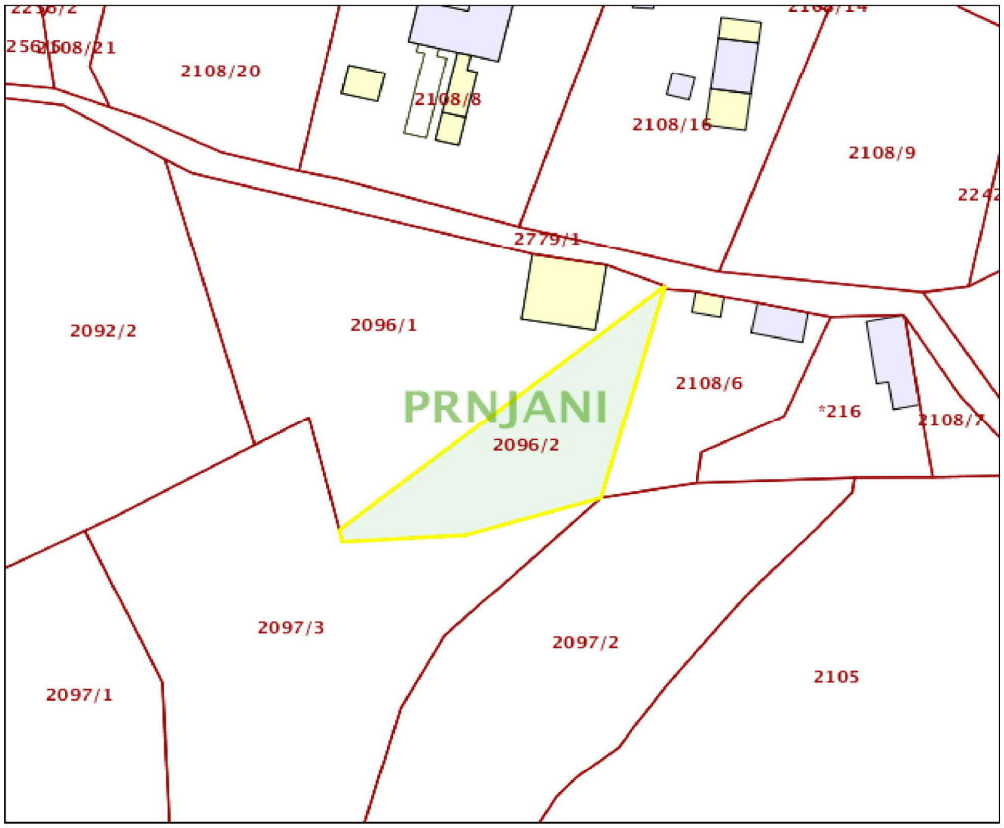
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: 2096/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.03.2022

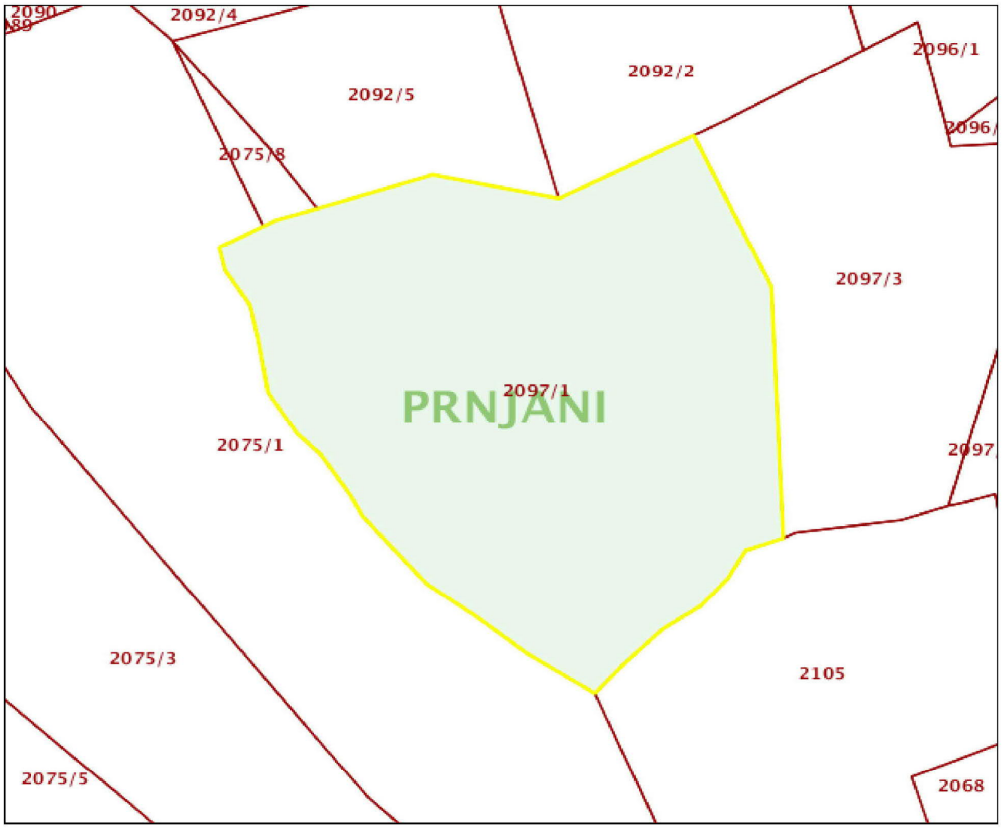
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: 2097/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.03.2022

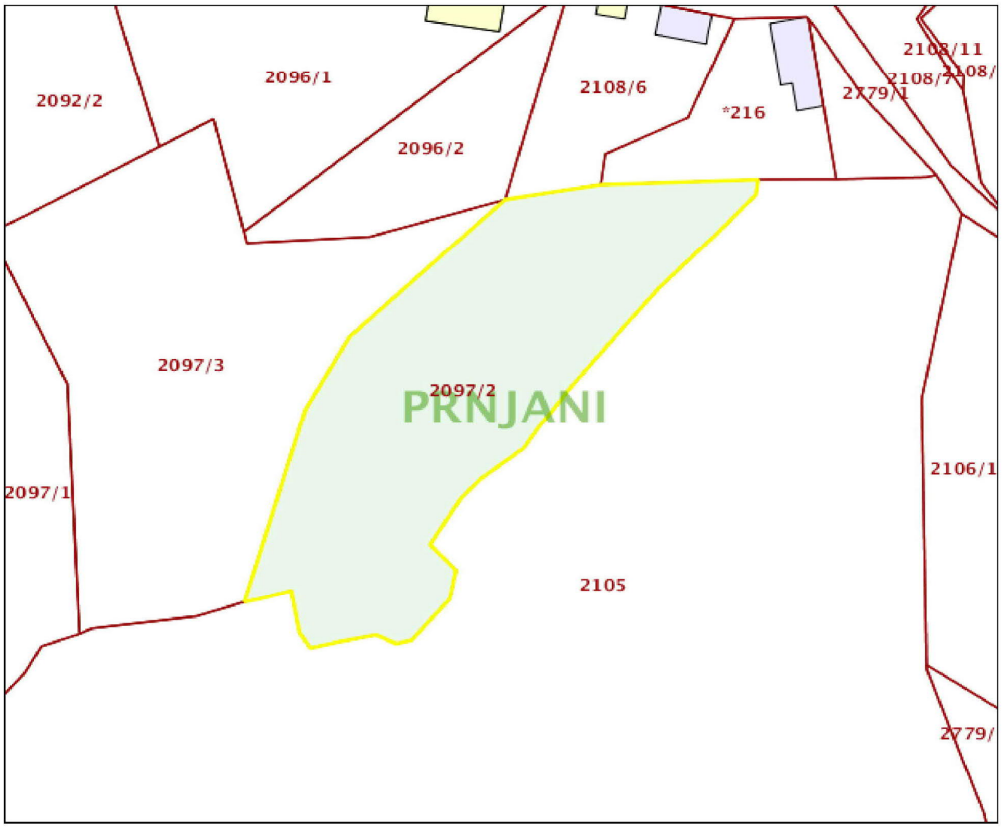
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: 2097/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.03.2022

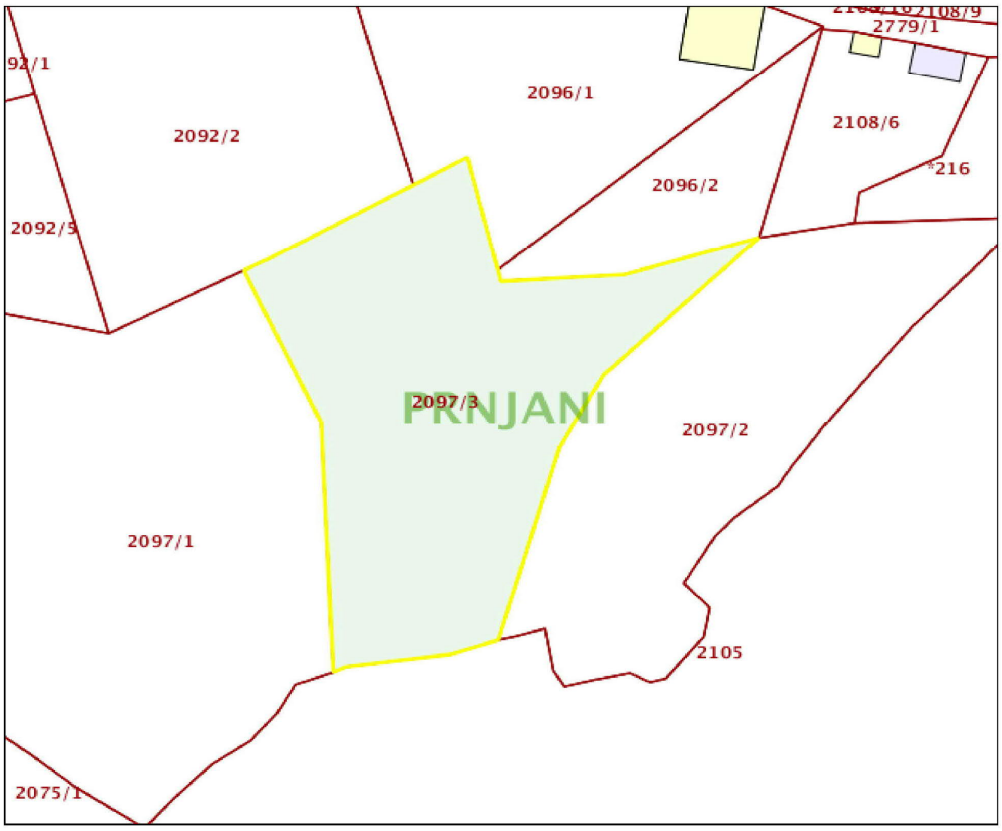
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: 2097/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.03.2022

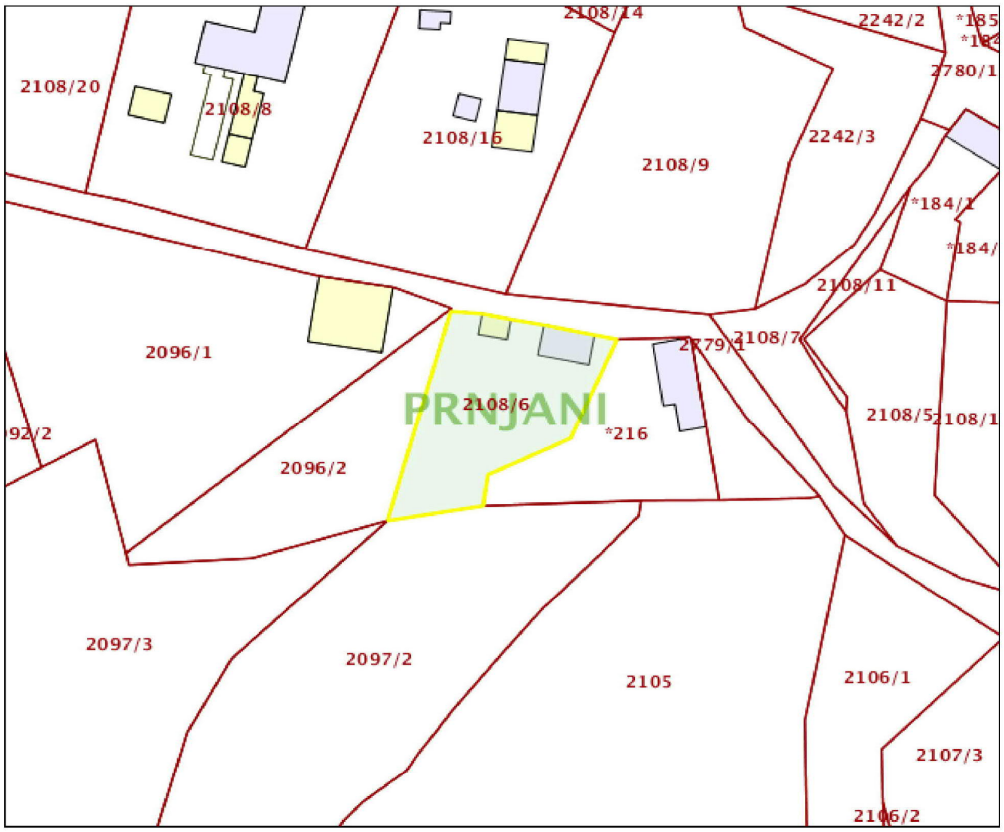
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRNJANI, 324248
k.č. br.: 2108/6

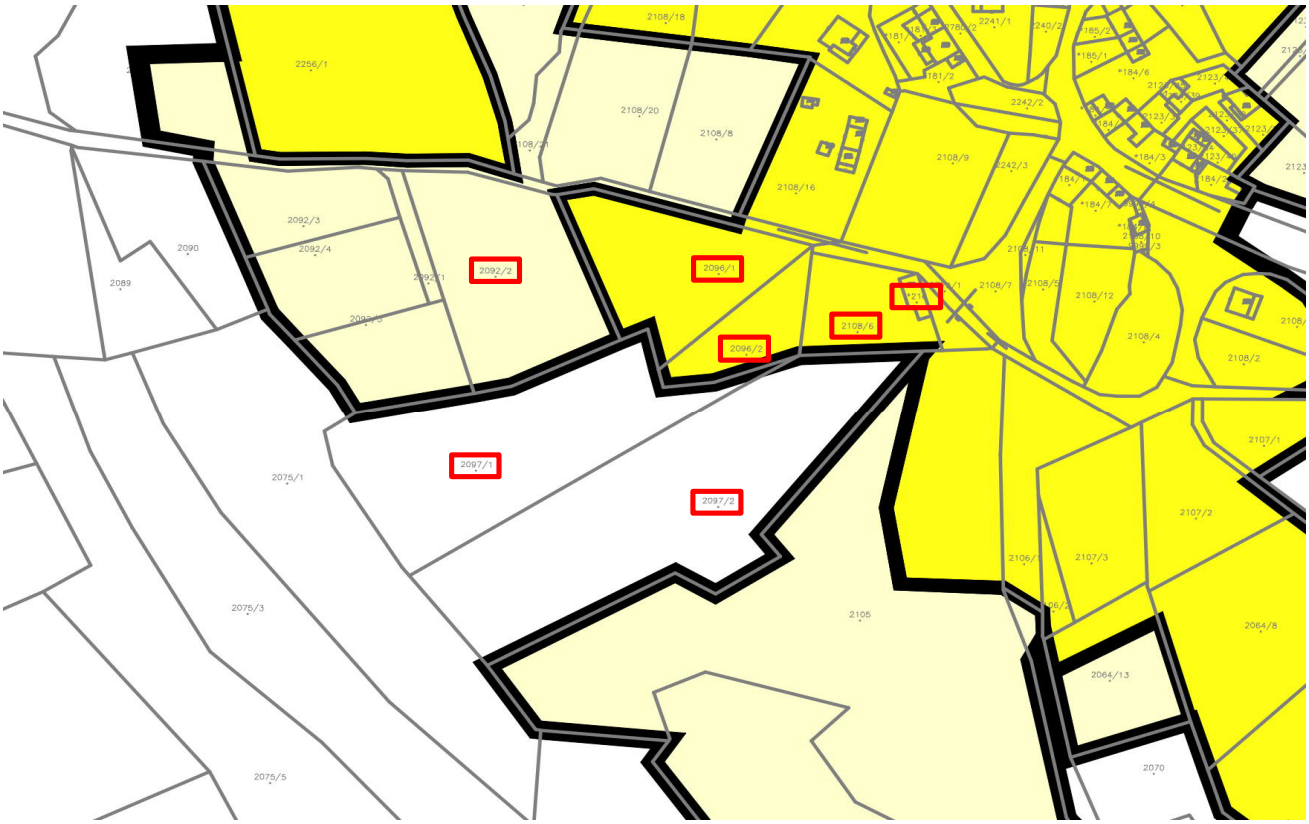
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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

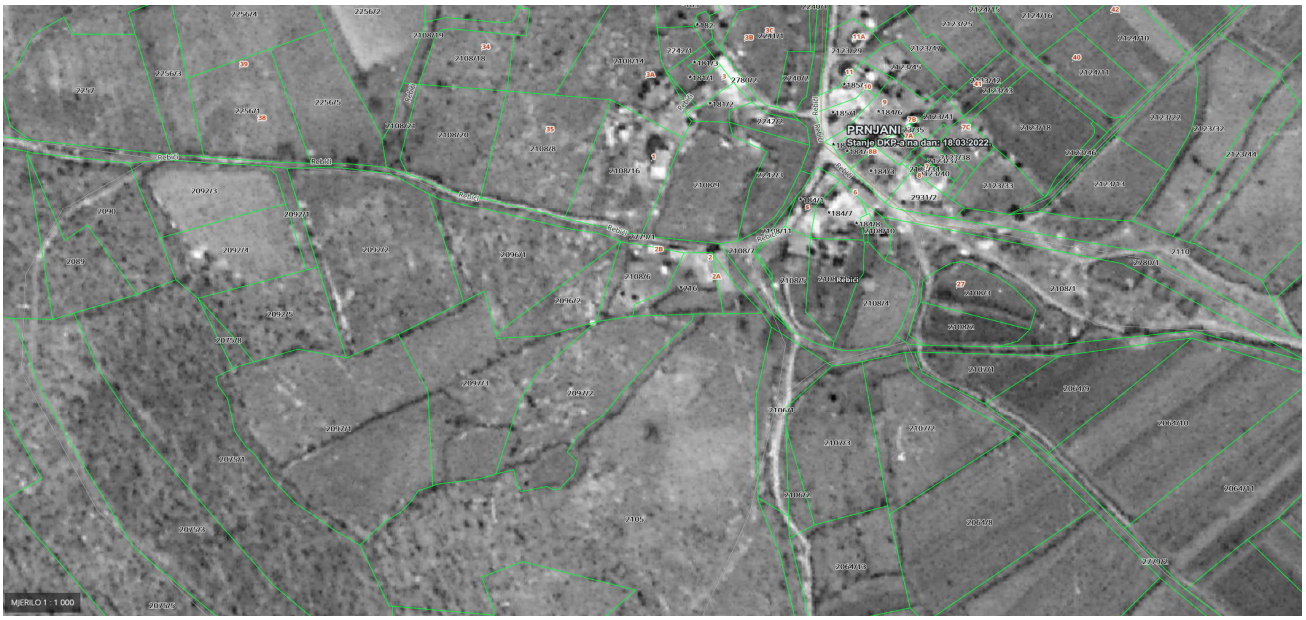


Datum ispisa: 19.03.2022

IZVOD IZ PPUG-a



DIGITALNI ORTOFOTO 1968.g.



LOKACIJA


PRNJANI
Stanje DKP-a na dan: 17.03.2022.
2092/2
2096/1
2096/2
2108/6
2097/3
2097/2
2097/1
Rebići

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja.

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

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

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

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

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

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

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

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

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

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

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

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

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

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata, a strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna **č**estica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedina**č**nu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjožni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Gra**đ**evina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m2 neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje gra**đ**evine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je odrediva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl..arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
E. Najmovi

ZAKONI:

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13; 60/13; 108/17)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13; 121/16; 09/17)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13, 65/17)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16)
* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06;
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
* Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/2017)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)