

**Stečajni upravitelj Marijana Babić**

Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: [office@marijanababic.com](mailto:office@marijanababic.com)  
OIB: 55547385863

OBRAZAC 18.  
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O POSTUPKU I STANJU STEČAJNE MASE U RAZDOBLJU OD  
16.5.2024. do 10.9.2024. godine  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
DRŠČEVKA 1  
PAZIN  
stečajna sutkinja Adrijana Labinjan Skok

Na broj: St-14/2023

Naš broj: St-17/2023

Dužnik: Kobaš PRIJEVOZ jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za prijevoz  
Skrraćeni naziv: Kobaš PRIJEVOZ j.d.o.o.  
Sjedište: Šišan, Ulica Giuseppea Trombe 110  
OIB: 92937648344  
Pravni oblik: jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću  
MBS: 130113348, Trgovački sud u Pazinu

**I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA OD SKUPŠTINE VJEROVNICA**

Skupština vjerovnika održana je dana 16.05.2024. godine te je stečajni upravitelj u međuvremenu kontaktirao odgovorne osobe društva KOCKA d.o.o. koji su iskazali interes za kupoprodaju prava građenja, obzirom je zemljište u njihovom vlasništvu. Stečajni upravitelj razgovarao je sa odvjetnikom Puhom koji zastupa navedeno društvo, te mu je povratno dostavljen Nalaz i mišljenje koje je dalo izraditi društvo KOCKA d.o.o. Obzirom da je u ovom predmetu izostao bitan element u Ugovoru o pravu građenja – trajanje i kamata, predlaže se zatražiti od sudskog vještaka po nalogu suda da izradi dopunski nalaz i mišljenje.

U prilogu se dostavlja Nalaz i mišljenje koji je dostavljen od strane odvjetnika Puha. **Izdvaja se stranica 13.i 14. Nalaza i mišljenja vještakinje Ljiljane Mardešić – u nastavku. (LUMME d.o.o., Pula)**

**From:** Aleksandar Puh <[aleksandar@puh.legal](mailto:aleksandar@puh.legal)>  
**Sent:** 09. rujna 2024. 09:00  
**To:** [office@marijanababic.com](mailto:office@marijanababic.com)  
**Cc:** Katarina Juričić <[mail@puh.legal](mailto:mail@puh.legal)>  
**Subject:** kobaš prijevoz j.d.o.o., stečaj, nalaz vještaka

Poštovana Kolegice,  
u prilogu dostavljam Nalaz sudskog vještaka vezanog za vrijednost prava građenja.  
Doista nemam nikakvog iskustva s procjenom prava građenja, pa se moram ograditi je li to točna vrijednost prava građenja (znam da je to na nivou tih 4% vrijednosti godišnje) ili nije. Ukoliko Vi imate bilo kakvih saznanja i iskustva, molio bi povratnu informaciju.  
S kolegijalnim poštovanjem,

-----  
odvjetnik / avvocato / lawyer  
ALEKSANDAR PUH  
a. Leharova 1 (II kat), 52100 Pula – Pola, Croatia  
t. + 385 (0)52 222-200 | m. + 385 (0)99 5 200 200  
e. [aleksandar@puh.legal](mailto:aleksandar@puh.legal) | w. [www.puh.legal](http://www.puh.legal)

----- Forwarded message -----

**From:** Ilijana mardesic <[lili.sudskivjestak@gmail.com](mailto:lili.sudskivjestak@gmail.com)>  
**Date:** Aug 9, 2024, 1:21 PM +0200  
**To:** Edi Piljan <[edi.piljan@gmail.com](mailto:edi.piljan@gmail.com)>  
**Cc:** Aleksandar Puh <[aleksandar@puh.legal](mailto:aleksandar@puh.legal)>

**Stečajni upravitelj Marijana Babić**Ilica 126, HR-10000 Zagreb, broj mobitela: 00385 95 803 7553, e-mail: [office@marijanababic.com](mailto:office@marijanababic.com)

OIB: 55547385863

LUMME d.o.o.	Elaborat br. : PG 2655/16, 2655/25, 2655/26 k.o. Šišan	2024	
13			
TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA		10 GODINA	
KAMATNA STOPA PRAVA GRAĐENJA		3 %	
OPIS NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKA STOPA 3,0 – 5,0%	Prilagodavanje Kamatnih stopa	ODABRANA STOPA
Stambena zgrada	4,00%	0%	4,00%

**OSNOVICA I POLAZIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA**

Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja: 42.809,00 €

Očekivano trajanje prava građenja: 10 godina  
Trajanje prava građenja: 3 godina  
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13): 4,00 %  
Kamatna stopa prava građenja: 3,00 %

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA**

Kamata na nekretnine (4,00% ): 1.712,36 €  
Kamata na pravo građenja (3,00% ): 1.284,27 €

Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine): 1.712,36 €  
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja: 1.284,27 €  
Razlika: 428,09 €

Multiplikator za 0 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 4,00% kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14): 2,78

**Tržišna vrijednost prava građenja 1.190,09 €**

Izdvađa se stranica 13.i 14. Nalaza i mišljenja vještakinje Ljiljane Mardešić.

LUMME d.o.o.	Elaborat br. : PG 2655/16, 2655/25, 2655/26 k.o. Šišan	2024
14		
<b>6. ZAKLJUČAK</b>		
Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti prava građenja, zasnovanog na zemljištu oznake k.č.br. 2655/16, 2655/25, 2655/26, sve k.o. Pula.		
Polazeći od zakonom propisanog roka u kojem je potrebno dovršiti građenje zgrade, te očekivanog roka za dovršetak nužnih radnji prije početka građenja, očekivano trajanje prava građenja je 10 godina, a njegovo trajanje je 3 godine.		
Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je tržišna vrijednost prava građenja (zaokruženo)		
<b>= 1.200,00 eura</b>		
Procjena trzisne vrijednosti nekretnine rađena je bez ukalkuliranih poreza na promet nekretnina.		
Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.		
Porez na dodanu vrijednost (PDV) na dan vrednovanja iznosi 25%.		
Procjenom dobivena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretninama, ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine, ukoliko dode do prodaje ili preuzimanja nekretnine.		

Vezano uz vozilo – kamion MAN, stečajni upravitelj nije u međuvremenu zaprimio pisanu obavijest od MUP-a kako je navedeno vozilo pronađeno.

## II. POSTUPANJE SA STEČAJNOM MASOM

Po dostavi Procjene predmetnih nekretnina na kojima postoji pravo građenja, stečajni upravitelj dostaviti će odmah u sudski spis te se predlaže donošenje odluke o unovčenju nekretnine na način da se ista prodaje sukladno pravilima prodaje nekretnina u stečajnom postupku sukladno Stečajnom zakonu.

Mjesto i datum  
Zagreb, 10.9.2024.g.

Stečajni upravitelj  
Marijana Babić