

STEČAJNI UPRAVITELJ NIKOLA REMENAR
Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb (poštanski pretinac 77)
e-mail: stecajni.upravitelj.nremenar@gmail.com
mobitel: +385 98 55 00 77

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
TRG HRVATSKIH BRANITELJA 1
47000 KARLOVAC

U Zagrebu, 08.11.2022.
Naš broj: ST-259

Na broj: St-2622/2022 (ranije St-6258/2015)

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza P.T. GRUPA d.d., OIB: 11317090540,
Zagreb, Gajeva ulica 57, zastupano po stečajnom upravitelju
Nikoli Remenaru iz Zagreba, Gajeva ulica 57

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

1. U privitku se dostavlja procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Denisa Lakošeljca za nekretninu upisanu kao k. č. br. 1688/1 Vrt neoznačene površine u zk. ul br. 1231 k. o. 322440 Pazin (dalje u tekstu: Nekretnina), a koji je stečajnom upravitelju dostavljen od suvlasnika, društva BRATI RITOŠA d.o.o.

dokaz:

- procjembeni elaborat

2. Iz navedenog vjerodostojno proizlazi da je vrijednost Nekretnine 39.900,00 kn (5.313 EUR), pa bi vrijednost suvlasničkog dijela dužnika od 2462/40000 iznosila:

$$\frac{2462}{40000} \times 39.900 \text{ kn} = 2.456 \text{ kn}$$

Nikola Remenar, st. up.

Prilog:

- procjembeni elaborat

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNOSTI**
Denis Lakošelj dipl.inž.građ.
52 424 MOTOVUN, Pilati 86/I
Rj.br: 4 Su-111/09
tel/fax: 052/617-255
GSM: 091/72 84 123



PROCJEMBENI ELABORAT

Elaborat:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina zk.ul.br. 1231 k.o. Pazin
Broj predmeta:	07-IX/2022
Nekretnina:	Građevinsko zemljište u Pazinu, Poslovna zona Pazinka BB
Svrha procjene:	Kupoprodaja nekretnina
Naručitelj:	BRATI RITOŠA d.o.o.
Datum:	22.09.2022.
Procjenitelj:	Denis Lakošelj, dipl.ing.građ.
Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta:	kn 39.900 ili € 5.313



Prema usmenom nalogu naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta na području Grada Pazina, u Poslovnoj zoni Pazinka. Pregled nekretnine izvršen je dana 23.09.2022. godine.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl.4. (NN 78/15) utvrđujem:

Dan kakvoće: 23.09.2022.

Dan vrednovanja: 23.09.2022.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine odnosi se na dan vrednovanja.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od strane naručitelja. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnim nekretninama.

1. IDENTIFIKACIJA

U priloženoj neslužbenoj kopiji zk.ul.br. 1231 k.o. Pazin u popisnom listu je upisano na k.č.br: 1688/1 vrt (AI).

U vlastovnici kao suvlasnici predmetne nekretnine upisani su:
(vidi prilog) (BI)

U teretovnici nema tereta. (CI)
(Zk.ul.br. 1231 k.o. Pazin od 17.03.2022. godine)

U priloženom arhivskom katastarskom planu evidentirana je k.č.br. 1688/1 k.o. Pazin. (Neslužbena arhivska kopija katastarskog plana k.o. Pazin, datum nije vidljiv).

U zemljišnoj knjizi za k.č.br. 1688/1 k.o. Pazin (stara izmjera) nije evidentirana površina predmetne kat. čestice.

Površina za navedenu kat. česticu izračunata je mjerenjem vektoriziranog digitalnog arhivskog katastarskog plana naredbom AREA u grafičkom programu ACAD-u. Izračunata površina sa vektoriziranog digitalnog arhivskog katastarskog plana iznosi 210 m².

Na priloženom neslužbenom izvodu iz katastarskog plana k.o. Pazin evidentirana je k.č.br. 1377/1 (nova izmjera).
(Neslužbeni izvod iz katastarskog plana k.o. Pazin, od 22.09.2022.g.)

Kat. čestica br. 1688/1 k.o. Pazin (stara izmjera) je u naravi dio k.č.br. 1377/1 k.o. Pazin (nova izmjera).

1.1. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Nekretnina se nalazi na području Grada Pazina u Poslovnoj zoni Pazinka.

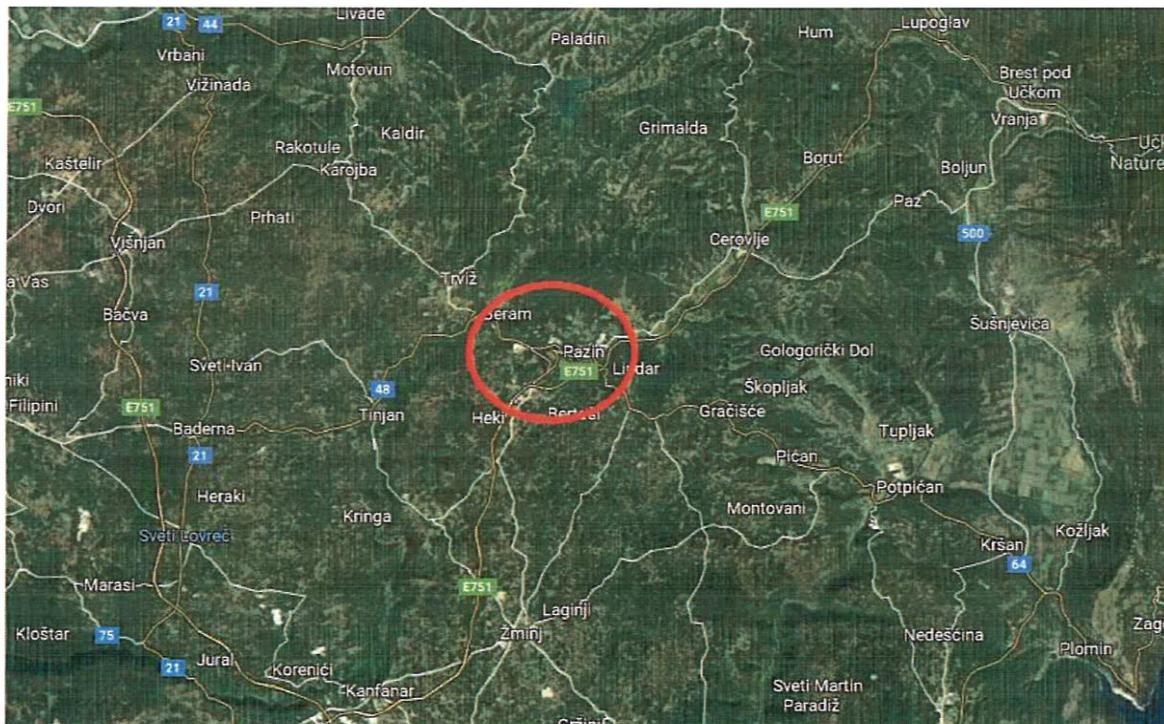
U naravi je gospodarsko dvorište poslovnih zgrada.

Pristup na nekretninu sa javne površine posredan, preko susjednih kat. čestica.

Parkiranje moguće na čestici.

Lokacija središnja Istra, rubno područje grada Pazina, dobra prometna povezanost.

KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

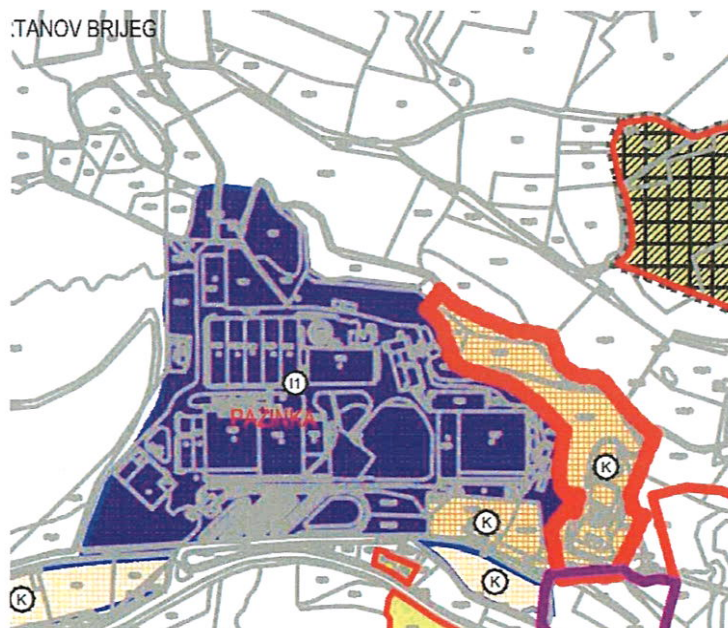
Usporedbom zemljišne knjige i katastra nekretnina sa stanjem u naravi razvidno je da nisu usklađeni, jer površina i oblik čestice u zemljišnoj knjizi ne odgovaraju površini i obliku kat. čestice u katastru nekretnina.

3. PROSTORNOPLANSKI STATUS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina obuhvaćena je:

-Prostornim planom uređenja Grada Pazina (Sl. novine Grada Pazina br. 19/02, 25/02, 26/09, 2/10-pročišćeni tekst, 21/14, 24/15 i 33/15-pročišćeni tekst, 39/20, 50/20-pročišćeni tekst) – unutar izgrađenog uređenog dijela građevinskog područja – gospodarska namjena, proizvodna.

https://www.pazin.hr/wp-content/uploads/IV.PPUGP%202020/PPUG%20PAZIN%20IV%20ID_4I_Beram_Lovrin_Pazin.pdf



GRAĐEVINSKO PODRUČJE	
	granice građevinskih područja naselja
	granice izdvojenih građevinskih područja izvan naselja
	građevinsko područje - neizgrađeni i neuređeni dio
	građevinsko područje - neizgrađeni/neuređeni dio za koji je propisana detaljnost UPU-a
	građevinska područja naselja
	gospodarska namjena - proizvodna <small>(P1 - proizvodno-poslovna, P2 - poslovna, P3 - proizvodna namjena iz ulaznih i izlaznih zonal)</small>
	gospodarska namjena - poslovna <small>(K - poslovanje, K1 - poslovanje, K2 - poslovanje)</small>
	ugostiteljsko-turistička namjena <small>(T1 - turistička, T2 - turistička, T3 - turistička)</small>
	društvena i javna namjena
	sport i rekreacija <small>(S1 - sport i rekreacija, S2 - sport i rekreacija, S3 - sport i rekreacija)</small>
	grobilja i grobne građevine
	potencijalna lokacija grobilja
OBAVEZA IZRADE PLANOVA UŽEG PODRUČJA	
	obavezna izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU-a)

4. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
1	Građevinsko zemljište, k.č.br. 1688/1	POV (m ²)	210
2	Građevinsko zemljište, ukupno	POV (m²)	210

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procjenjeni iznos za koji bi ta nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

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

(Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15, čl. 24.)

Ukoliko u vrijeme propisano Zakonom (posljednje četiri godine) nisu na predmetnom području evidentirane kupoprodaje nekretnina sa sličnim obilježjima koje nisu usporedive sa procjenjivanom nekretninom, vještak će koristiti podatke trenutno oglašanih nekretnina za predmetno područje i užu okolicu koje su svojim obilježjima usporedive sa procjenjivanom nekretninom.

DAN KAKVOĆE predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

DAN VREDNOVANJA predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

5.1. POPIS IZVORA PRIMJENJENIH PROPISA TE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 14/06, 35/06, 39/06, 78/10, 76/11, 19/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 23/00, 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Standardi za svojstva zgrada – definiranje površina i prostora (HRN ISO 9836-2011)
- Krtalić V. (2007), Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave

5.2. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a to su

- približna vrijednost zemljišta
- pregled tržišta nekretnina
- poredbeni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

Kod procjene tržišne vrijednosti zemljišta vještak će se koristiti dostupnim podacima – podacima o prodanim sličnim nekretninama.

Za usporednu metodu koristiti će se slične nekretnine prodane na području predmetne lokacije u novije vrijeme.

Obzirom na sve prethodno navedeno, a u skladu sa odredbama Zakona i Pravilnika odabire se poredbena metoda procjene za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sa podacima i koeficijentima koji su uobičajeni na lokalnom tržištu i temelje se na iskustvu vještaka.

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište nalazi se u poslovnoj zoni Pazinka.
Predmetna kat. čestica je ravna, uređena i čini dio dvorišta poslovnih zgrada.
Komunalna infrastruktura se nalazi u poslovnoj zoni.
Zbog nepravilnog oblika i male površine kat. čestica spada u II kategoriju građevinskog zemljišta sukladno Pravilniku.

POREDBENE NEKRETNINE

USPOREDBA 1

ID ZKC: 981807

Poslovna zona Pazinka, prodano građevinsko zemljište -gospodarska namjena

Površina: **5.522 m²**

Prodajna cijena: **220.880 €**

Vrijednost po m²: **40 €/m²**

Zemljište se nalazi u poslovnoj zoni Pazinka uz javnu prometnicu, pravilnog oblika, spremna za gradnju.

Infrastruktura se nalazi u prometnici uz česticu.

Zemljište I kategorije.

USPOREDBA 2

ID ZKC: 1486276

Poslovna zona Pazinka, prodano građevinsko zemljište -gospodarska namjena

Površina: **802 m²**

Prodajna cijena: **39.000 €**

Vrijednost po m²: **49 €/m²**

Zemljište se nalazi u poslovnoj zoni Pazinka uz javnu prometnicu, pravilnog oblika, spremna za gradnju.

Infrastruktura se nalazi u prometnici uz česticu.

Zemljište I kategorije.

USPOREDBA 3

ID ZKC: 1352246

Poslovna zona Pazinka, prodano građevinsko zemljište -gospodarska namjena

Površina: **1.140 m²**

Prodajna cijena: **55.000 €**

Vrijednost po m²: **48 €/m²**

Zemljište se nalazi u poslovnoj zoni Pazinka uz javnu prometnicu, pravilnog oblika, spremna za gradnju.

Infrastruktura se nalazi u prometnici uz česticu.

Zemljište I kategorije.

6.1. IZVORI PODATAKA

-<https://nekretnine.mgipu.hr>

6.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Budući da u trenutnom tromjesečju nema evidentiranih kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta u okolini procjenjivane nekretnine, koristiti će se transakcije starijih datuma, ali će se iste indeksima cijena nekretnina izdanima od strane Državnog zavoda za statistiku, preračunati (međuvremenski izjednačiti) na trenutno tromjesečje.

<http://www.dzs.hr>

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,95	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4

Budući da indeksi cijena nekretnina za 3. tromjesečje 2022. godine još nisu objavljeni, koristim indekse za 4. tromjesečje 2021. godine.

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta preko indeksa cijena nekretnina DZS-a.

R.br. transakcije	Lokacija	Površina kat.čest.	Kupoprodajna cijena E/m2	Datum sklapanja Ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	Pazinka	5522	40	18.09.18	112,2	142,51	1,27	51
2	Pazinka	802	49	25.06.21	134,34	142,51	1,06	52
3	Pazinka	1140	48	16.09.20	126,91	142,51	1,12	54

Budući da je navedeno zemljište II kategorije, a poredbene nekretnine su I kategorije, vrši se korekcija sukladno Pravilniku, prilog 4.

U skladu sa tablicom iz Pravilnika, usvajam odnos I i II kategorije 50% odnosno, koeficijent (za prilagođavanje I u II ktg.) u iznosu od 0,50.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

6.3. IZRAČUN POMOĆU KOEFICIJENATA ZA PRERAČUNAVANJE

	Procjenjivana nekretnost	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		220880	39000	55000
Neto korisna površina	210	5522	802	1140
Cijena po m2		51	52	54
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		Kupnja	Kupnja	Kupnja
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		220880	39000	55000
Prilagođena prodajna cijena po m2		51	52	54
Kategorija zemljišta	II (druga)	I	I	I
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		0,5	0,5	0,5
Prilagođena prodajna cijena po m2		25	26	27
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		25	26	27
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	pravičan	pravičan	pravičan
Prilagodba		0,8	0,8	0,8
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Pristup uređen/neuređen	uređen	Uređen	Uređen	Uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Nagib	do 5%	do 5%	do 5%	do 5%
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Veličina m2	210	5522	802	1140
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Izgrađenost (%)	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Buka	Nema	Nema	Nema	Nema
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Vanjsko uređenje	Uređeno	uređeno	Uređeno	uređeno
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Lokacija	Vrlo dobra	Vrlo dobra	Vrlo dobra	Vrlo dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Orijentacija/osvjetljenost	J, vrlo dobra	J, vrlo dobra	J, vrlo dobra	J, vrlo dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Infrastruktura	U zoni	Uz rub čestice	Uz rub čestice	Uz rub čestice
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		20	21	22
Indikator vrijednosti po m2		(HNB) 1€=7,51	158 kn	21 €

7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Kat. čestica br. 1688/1 k.o. Pazin

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				
m ²	kn/m ²	koef. _{ktg}	koef. _{konfig}	TV (kn) = m ² x kn/m ² x koef.
210	158	1,00	1,00	33.180

Na građevinskom zemljištu izveden je asfaltni zastor.

Tržišnu vrijednost asfaltnog zastora određujem troškovno:

1 m² asfaltnog zastora = 160 kn

Površina asfaltnog zastora iznosi 210 m².

Starost navedenog zastora iznosi cca 40 godina.

Vrijednost navedenog asfalta u odnosu na novi asfalt umanjujem na 20%.

Izračun: 210 m² x 160 kn/m² x 0,20 = 6.720 kn.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	
Trošak	Tržišna vrijednost
Asfalt	6.720

8. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	Prema Pravilniku (NN 105/15) čl. 68.
Sp-građ. zemljište, k.č.br. 1688/1 k.o. Pazin	33.180	33.200
St-vanjsko uređenje -asfalt	6.720	6.700
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)		39.900
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)		5.313

Tečaj 1 € =

7,51 kn

8.1. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SUVLASNIČKIH DIJELOVA

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKIH DIJELOVA ZEMLJIŠTA			
suvlasnik	Suvlasnički dio		Vrijednost suvlasničkog dijela
DRNDIĆ MIRO	20000	40000	19.950
REGINEX D.O.O, PAZIN	588	40000	587
PROMET TRANS D.O.O, PULA	2462	40000	2.456
VALLIS D.O.O, UMAG	4117	40000	4.107
BRATI RITOŠA D.O.O, PAZIN	4117	40000	4.107
BRATI RITOŠA D.O.O, PAZIN	8716	40000	8.694

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina vršen je bez ukalkuliranog poreza na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

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

IZJAVA

Sukladno čl. 9. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano.

Motovun, 22. rujna 2022.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 17.03.2022. 00:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 322440, PAZIN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1231

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6604/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1688/1	VRT				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

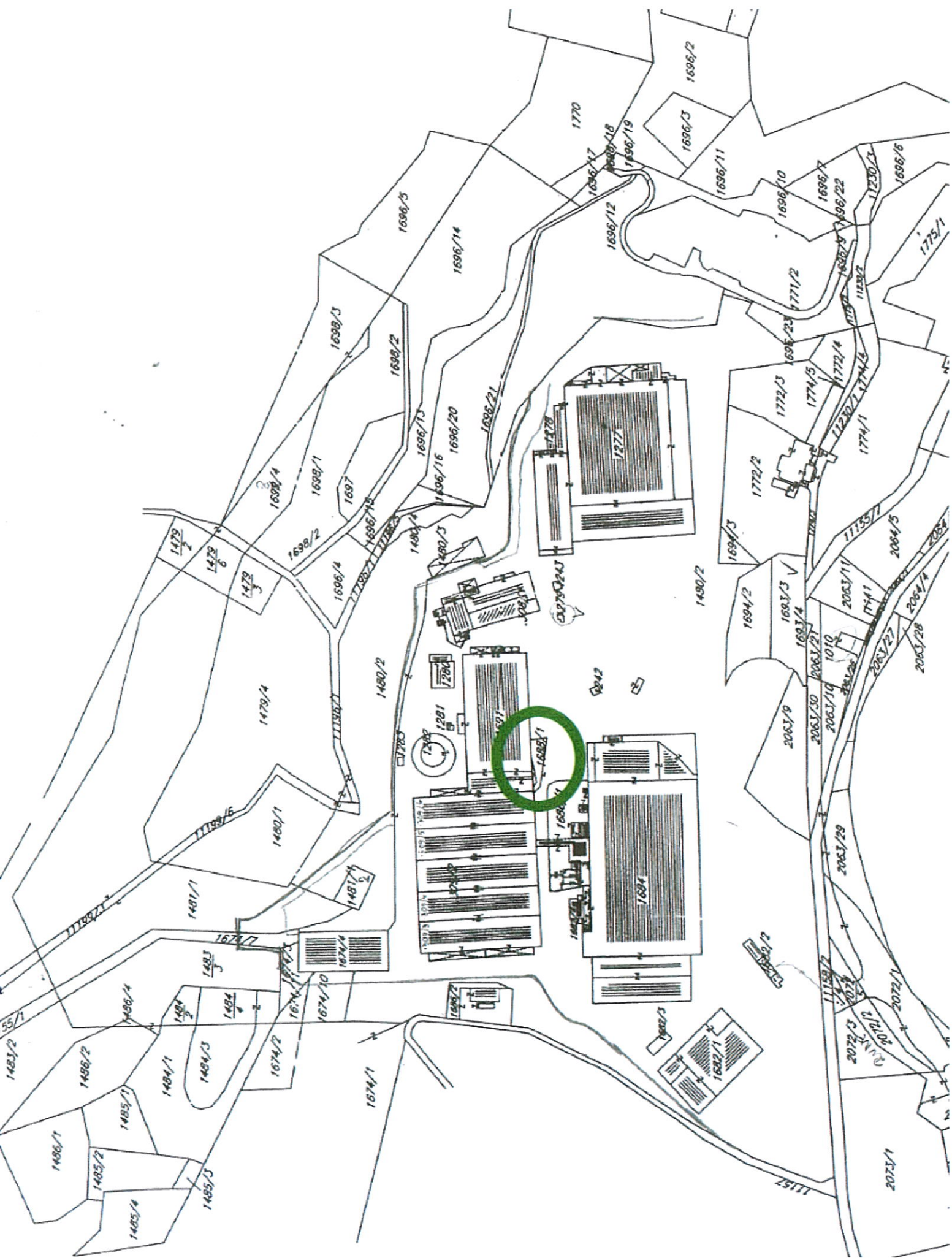
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 20000/40000 DRNDIĆ MIRO POK. ANTUNA, VALIĆI	
2.	Suvlasnički dio: 588/40000 REGINEX D.O.O. ZA TRGOVINU, PAZIN, GRUBIŠI 20A	
3.	Suvlasnički dio: 2462/40000 PROMET - TRANS D.O.O. PULA, PREMANTURA, BRIG 28	
5.	Suvlasnički dio: 4117/40000 ALLIS D.O.O. UMAG, E. FUMISA 8	
6.	Suvlasnički dio: 4117/40000 BRATI RITOŠA D.O.O., OIB: 82487963656, ŠIME KURELIĆA 20/3, 52000 PAZIN	
7.	Suvlasnički dio: 8716/40000 BRATI RITOŠA D.O.O., OIB: 82487963656, ŠIME KURELIĆA 20/3, 52000 PAZIN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2022.



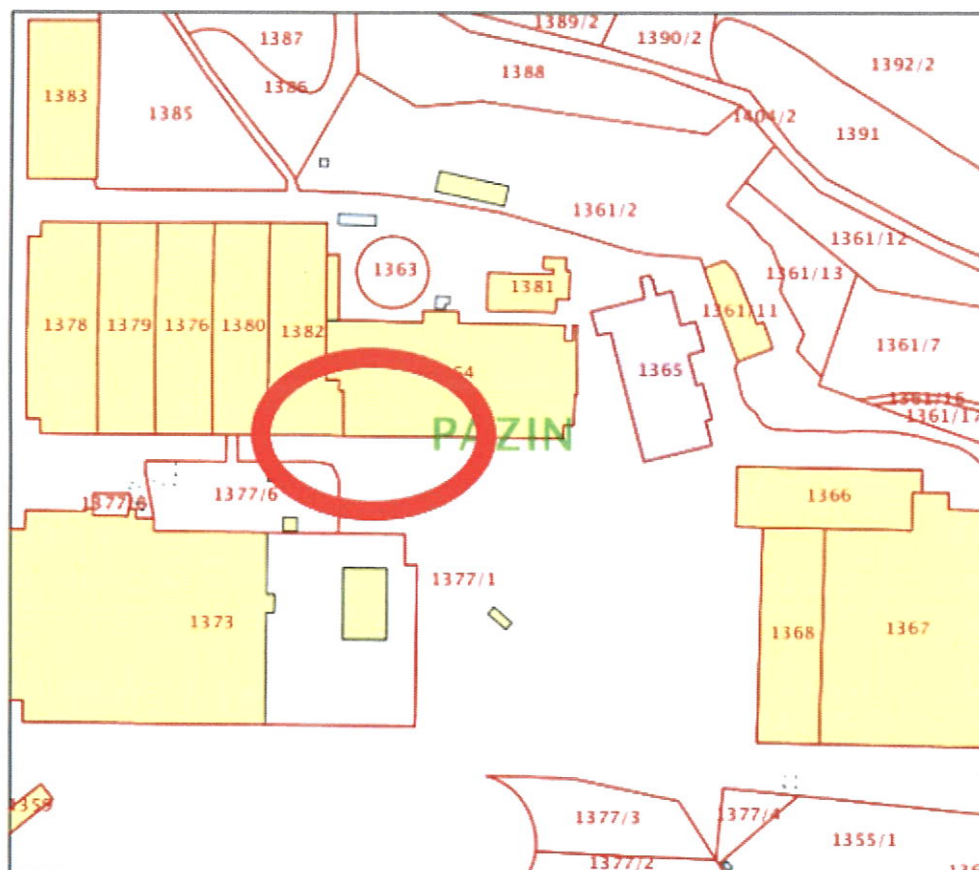


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

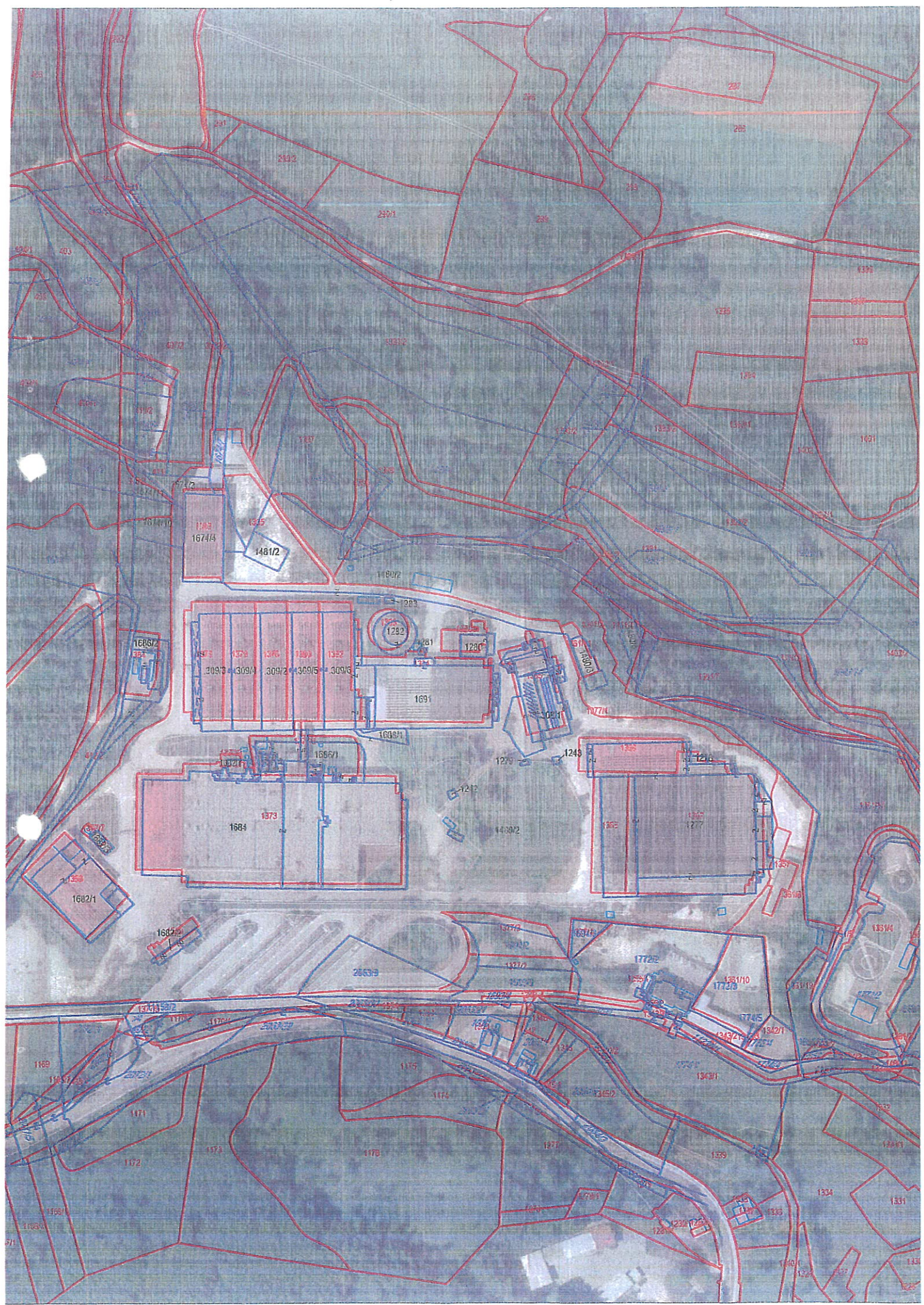
NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 22.09.2022





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-111/09
Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I DENIS LAKOŠELJAC, OIB: 57800769129, od oca Milana, rođen 25. ožujka 1976., diplomirani inženjer građevinarstva iz Motovuna, Pilati 86/I, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina.

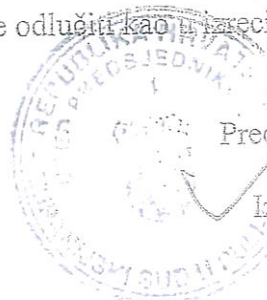
II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Denis Lakošeljac podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Denis Lakošeljac nije evidentiran kao osuđivana osoba.

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

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



Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Denis Lakošeljac, Motovun, Pilati 86/I
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb