

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

U Zagrebu, 02. lipnja 2023.
Naš broj: ST-430

Na broj: St-2622/2022

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza P.T. GRUPA d.d. u stečaju, OIB: 11317090540, Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva ulica 57

Radi: sazivanja skupštine vjerovnika

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA SAZIVANJE SKUPŠTINE VJEROVNIKA

Temeljem čl. 104. st. 1. t. 1. i dr. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17; dalje u tekstu: SZ) stečajni upravitelj predlaže sazivanje skupštine vjerovnika, a radi donošenja odluka o sljedećim pitanjima:

- i. načinu unovčenja nekretnine upisane u zk. ul .br. 1007, k. o. 323608, Baderna kao k. č. br. 2124/6 u površini od 1471 m²

Dužnik je upisan kao vlasnik navedene nekretnine. Na navedenoj nekretnini ne postoji razlučno pravo (prethodno upisano založno pravo izbrisano je), pa stečajni upravitelj predlaže da odluku o načinu unovčenja donese skupština.

Za odluku pod brojem i. stečajni upravitelj predlaže prodaju putem FINA-e, tj. elektroničkom javnom dražbom, sukladno Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (dalje u tekstu: Pravilnik) i Stečajnom zakonu (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22; dalje u tekstu: SZ) prema sljedećim parametrima:

1. utvrđena vrijednost nekretnine 35.200 EUR¹ (265.214,40 kn), sve sukladno procjemenom elaboratu br. 2-II /2023 od 06. veljače 2023. sastavljenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Denisa Lakošeljca, dipl.ing.građ.
2. nekretnina se, sukladno čl. 247. st. 5. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22; dalje u tekstu: SZ) prodaje u četiri kruga dražbe, pri čemu se ista ne može prodati:

¹ Fiksni tečaj konverzije: 1 EUR = 7,53450 HRK prema Uredbi Vijeća

- a. na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine
 - b. na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine
 - c. na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine.
 - d. na četvrtoj dražbi po početnoj cijeni od 0,13 EUR (1,00 kn).
3. nakon neuspjele četvrte dražbe razlučni vjerovnici imaju pravo odlučiti o neunovčenom predmetu stečajne mase.
 4. dražbeni korak prema čl. 20. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku

Smanjenja troškova postupka radi predlaže se održavanje predložene skupštine na daljinu, elektroničkim putem.

Nikola Remenar,
st. upravitelj

Prilozi:

- i. zemljišnoknjižni izvadak
- ii. procjembeni elaborat br. 2-II/2023 od 06. veljače 2023. sastavljen od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Denisa Lakošeljca



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 02.06.2023. 10:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323608, BADERNA

Broj ZK uložka: 1007

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2670/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2124/6	ORANICA			1471	
		UKUPNO:			1471	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PROMET-TRANS D.O.O. , PAZIN, ŠIME KURELIĆA 20/3	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.	7.1 Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-3219/07 Na temelju ugovora o ustanovljenju prava služnosti od 20.02.2007., uknjižuje se pravo služnosti radi postavljanja i održavanja vodovodnog ogranka "Baderna" na nekretnine PROMET-TRANS d.o.o. Pazin, i to na č.kat.br. 2124/6 upisane u A, u korist: ISTARSKOG VODOVODA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE , BUZET		
8.	8.1 Zaprimljeno 29.02.2008. broj Z-1079/08 Na temelju ovjerenog preslika ugovora o osnivanju prava služnosti od 19.02.2008, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja kanala oborinske odvodnje po dijelu č. kat. br. 2124/6 u dužini 12,02 m2, širini 0,80 m i površini 9,616 m2, kao i na dijelu č. kat. br. 2124/15 u dužini 5 m, širini 0,8 m i površini 4 m2, te izgradnja upojnog bunara ukupne površine 12,56 m2 i kontrolnog okna ukupne površine 1 m2 na dijelu č. kat. br. 2124/6, u korist: GRADA POREČ		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.06.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 373834/2023

**Kontrolni broj: 17446810c52bd28**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

I PROCJENU NEKRETNINA

Denis Lakošeljac dipl.ing.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. 1007 k.o. Baderna k.č.br. 2124/6
Broj predmeta:	2-II/2023
Nekretnina:	Poljoprivredno zemljište i vanjsko uređenje u Poreču, Baderna BB
Svrha procjene:	Kupoprodaja nekretnine
Naručitelj:	stečajna masa iza PROMET TRANS d.o.o.
Datum:	06.02.2023.
Procjenitelj:	Denis Lakošeljac, dipl.ing.građ.
Tržišna vrijednost nekretnine: -k.č.br. 2124/6, k.o. Baderna	kn 265.214 ili € 35.200

Prema usmenom zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i vanjskog uređenja na području grada Poreča, u naselju Baderna, na adresi Baderna BB.

Pregled nekretnine na mjestu događaja izvršen je dana 27.01.2023. godine.

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

Dan kakvoće: 06.02.2023.

Dan vrednovanja: 06.02.2023.

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 neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige br. 1007 k.o. Baderna u popisnom listu je upisano:

na k.č.br. 2124/6 oranica površine 1.471 m². (AI)

U vlastovnici kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:
(vidi prilog)

U teretovnici su upisani tereti (vidi prilog). (CI)
(Zk.ul.br. 1007 k.o. Baderna od 14.11.2022. godine)

U priloženom neslužbenom izvodu iz katastarskog plana evidentirana je k.č.br. 2124/6.
(Neslužbeni izvod iz katastarskog plana k.o. Baderna od 06.02.2023. godine)

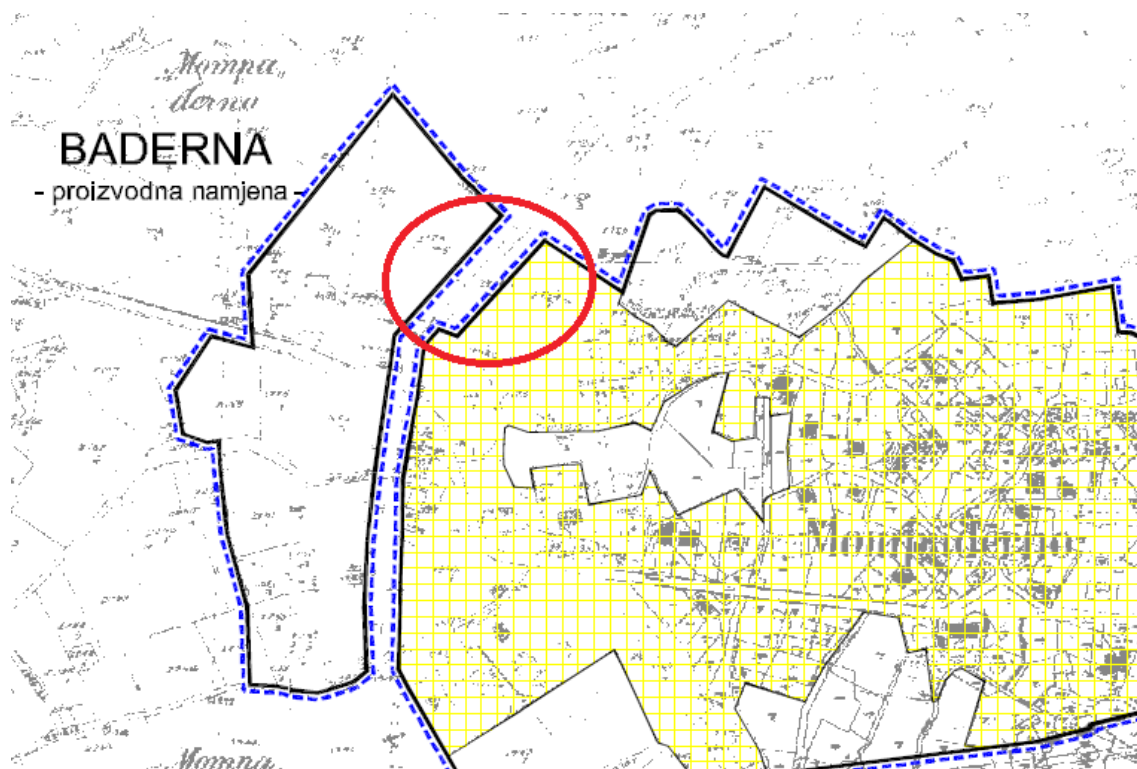
U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 83 k.o. Baderna upisano je na:
k.č.br. 2124/6 oranica površine 1.471 m².
Ukupna površina kat. čestice iznosi 1.471 m².
(Neslužbeni prijepis posjedovnog lista br. 83 k.o. Baderna od 06.02.2023. godine)

1.1. PROSTORNOPLANSKI STATUS NEKRETNINE

Uvidom u grafički dio Prostornog plana uređenja grada Poreča,

<http://www.porec.hr/prva.aspx?stranica=3067&pid=5>

(Sl. glasnik grada Poreča br. 14/02, 08/06, 07/10 i 8/10) razvidno je da se k.č.br. 2124/6 k.o. Baderna nalazi izvan granica građevinskog područja naselja Baderna, uz sam rub građevinskog područja.



LEGENDA:

IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

STAMBENA NAMJENA

NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

GRANICE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE

ZBIJENI DIO NASELJA

OBUHVAAT OBAVEZNE IZRADE UPRA

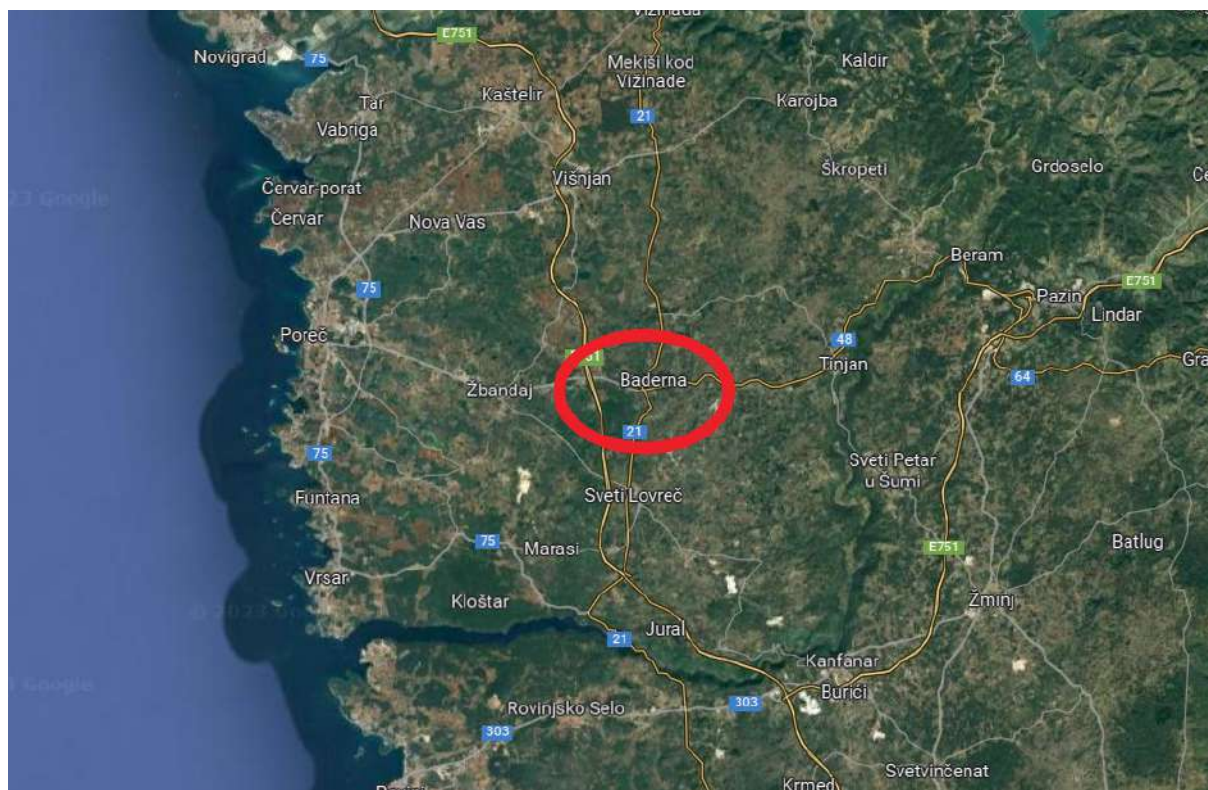
IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
GRADA POREČA

1.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Nekretnina se nalazi na području grada Poreča u zapadnom dijelu Istre. Nalazi se u naselju Baderna uz glavnu prometnicu Trst-Pula. Pristup na nekretninu sa javne površine je neposredan.

KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Usporedbom zemljišne knjige i katastra nekretnina sa stanjem u naravi razvidno je da su usklađeni.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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.

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.

3.1. 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 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19) i Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- 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, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- 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)
- Standardi za svojstva zgrada – definiranje površina i prostora (HRN ISO 9836-2011)
- Krtalić V. (2007), Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb
- Uhlir Ž, Majčica B. (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, 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

3.2. 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 poljoprivrednog 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 zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta provesti će se poredbenom metodom sa podacima i koeficijentima koji su uobičajeni na lokalnom tržištu i temelje se na iskustvu vještaka.

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Baderna.
Zemljište je u naravi uređeni park, na rubu naselja – višestambenih zgrada, pravilnog pravokutnog oblika, približno ravno.
Kao poredbene nekretnine koristiti će se nekretnine sličnih obilježja koje se nalaze u neposrednoj okolini naselja Baderna.
Cjenovni blok: Poreč – šuma.

POREDBENE NEKRETNINE

USPOREDBA 1

Baderna, prodano poljoprivredno zemljište

ID ZKC: 1182999

Površina: **8.197 m²**

Prodajna cijena: **24.500 €**

Vrijednost po m²: **3 €/m²**

Zemljište se nalazi na rubnom dijelu naselja Baderna, u naravi pašnjak.

Zemljište IV kategorije – izvan granica građevinskog područja.

USPOREDBA 2

Baderna, prodano poljoprivredno zemljište

ID ZKC: 1211182

Površina: **4.970 m²**

Prodajna cijena: **16.500 €**

Vrijednost po m²: **3,31 €/m²**

Zemljište se nalazi na rubnom dijelu naselja Baderna, u naravi pašnjak.

Zemljište IV kategorije – izvan granica građevinskog područja.

USPOREDBA 3

Baderna okolica, prodano poljoprivredno zemljište

ID ZKC: 1758285

Površina: **9.300 m²**

Prodajna cijena: **37.200 €**

Vrijednost po m²: **4,00 €/m²**

Zemljište se nalazi na rubnom dijelu naselja Rakovci, obrasla oranica.

Zemljište IV kategorije – izvan granica građevinskog područja.

4.1. IZVORI PODATAKA

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

4.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Budući da u trenutnom tromjesečju nema evidentiranih kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta u okolici 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>


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
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	118,96	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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8

Budući da indeksi cijena nekretnina za 1. tromjesečje 2023. godine još nisu objavljeni, koristim indekse za 3. tromjesečje 2022. 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	Baderna	8197	3,00	03.10.19	120,35	155,80	1,29	3,88
2	Baderna	4970	3,31	03.10.19	120,35	155,80	1,29	4,28
3	Baderna, ok.	9.300	4,00	26.01.22	147,28	155,80	1,06	4,23

4.3. IZRAČUN POMOĆU KOEFICIJENATA ZA PRERAČUNAVANJE

4.3.1. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE PREDMETNIH NEKRETNINA

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		24500	16500	2500
Neto korisna površina	1471	8197	4970	9300
Cijena po m2		3,88	4,28	4,23
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		Kupnja	Kupnja	Kupnja
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		24500	16500	2500
Prilagođena prodajna cijena po m2		3,88	4,28	4,23
Kategorija zemljišta	IV (četvrta)	IV	IV	IV
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		3,88	4,28	4,23
STATISTIKA				
Prosječna jedinična vrijednost:	4,13			
Odstupanje od prosjeka:		1,91	0,15	0,10
Kvadrat odstupanja:		3,65	0,02	0,01
Suma:	3,68			
Standardno odstupanje:	1,11			
Pravilo dva sigma (+/-):	2,22	53,60%		
Odstupanja od prosjeka:		46,21%	3,67%	2,37%
Odstupanja od dva-sigma:		Ne	Ne	Ne
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST				
Indikator vrijednosti po m2	30 kn	(HNB) 1€=7,53450		4,13 €
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta	44.130 kn			6.080 €

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Predmetna kat. čestica je uređena kao okućnica višestambenih zgrada izgrađenih na susjednoj kat. čestici.

Na čestici je izgrađena pješačka staza opločena tlakavcem i obrubljena parkovskim rubnjacima.

Sa tri obodne strane čestice izvedena je metalna ograda te su zasađena stabla iz porodice čempresa.

Dio stabala je prerezan otprilike na pola izrasle visine.

Na čestici su također ugrađena dječja igrala; jedno veće igralo – drveno, klackalica, vrtuljak i dva opružna njihala.

Igrala su loše održavana. Uglavnom su od drvenih materijala koji nisu redovno održavani – lakirani, stoga se dio igrala raspada.

Izvedena je i parkovska rasvjeta uz opločenu stazu.

Vještaku nije poznato da li je rasvjeta u funkciji, prema vidljivom na mjestu događaja ista je loše održavana.

Uz stazu su također položene parkovske klupe i kante za smeće koje nisu predmet procjene jer nisu trajno i čvrsto povezane sa česticom – nekretninom.

Mišljenja sam da je vanjsko uređenje izvedeno u isto vrijeme kada i višestambene zgrade uz česticu 2007. godine, stoga će se obzirom na održivi vijek korištenja pojedinih radova i materijala odrediti umanjenje vrijednosti.

Starost ugrađenih materijala iznosi 16 godina

Održivi vijek korištenja (određen sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), Prilog 15.):

-tlakavac i rubnjaci: 30 godina,	umanjenje: $16/30 = 0,53$
-drvo (vani): 20 godina,	umanjenje: $16/20 = 0,80$
-željezo: 30 godina,	umanjenje: $16/30 = 0,53$
-el. instalacije: 30 godina,	umanjenje: $16/30 = 0,53$

Na temelju prethodno utvrđenog održivog vijeka korištenja pojedinih materijala određeno je njihovo umanjenje (amortizacija), te je izvršen izračun tržišne vrijednosti vanjskog uređenja sa uključenom amortizacijom.

Tržišna vrijednost vanjskog uređenja određena je izradom troškovnika građevinsko-obrtničkih radova na čestici (u prilogu), te umanjenjem istih na račun amortizacije.

Trenutna tržišna vrijednost vanjskog uređenja utvrđena je troškovno u iznosu od 23.296,25 eura bez PDV-a, odnosno 29.120,31 eura sa PDV-om.

6. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	Prema Pravilniku (NN 105/15) čl. 68.
Sp-poljoprivredno zemljište, -k.č.br. 2124/6, k.o. Baderna	6.080	6.100
St-vanjsko uređenje	29.120	29.100
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)		265.214
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)		35.200

Tečaj 1 € = 7,53450 kn

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.

Vještački elaborat za potrebe stranke izrađen je u 2 primjerka, dok vještak nije dužan čuvati ovu procjenu niti njene priloge.

Motovun, 06. veljače 2023.



TROŠKOVNIK GRAĐEVINSKO-OBRTNIČKIH RADOVA

A. ZEMLJANI RADOVI				NOVO		UMANJENJE (%)		TRENUTNO	
1. Skidanje humusa na mjestu izvedbe pješačkih površina i na lokacijama ugradnje igrala. Cijena obuhvaća odvoz materijala na deponiju koju osigurava izvođač.									
m3		51,00	a'	15,00	€	765,00	0,00	306,00	
2. Dobava, doprema i ugradnja podloznog kamenog drobljenca za podlogu pješačkih površina i igrala. Cijena obuhvaća potrebno ravnanje, planiranje i zbijanje.									
m3		31,00	a'	20,00	€	620,00	0,00	248,00	
3. Dobava, doprema i ugradnja podloznog pijeska kao podloge za polaganje tlakavca. Cijena obuhvaća potrebno ravnanje, planiranje i zbijanje.									
m3		15,00	a'	20,00	€	300,00	0,00	120,00	
4. Dobava, doprema i ugradnja parkovskog rubnjaka kao obruba tlakovanih površina. U cijenu uključeno i spravljanje betona. Obračun po m' izvedenih rubnjaka.									
m'		140,00	a'	10,00	€	1.400,00	0,53	658,00	
5. Dobava, doprema i ugradnja tlakavca na pješačkim površinama sa zasipavanjem pijeskom. Obračun po m2.									
m2		155,00	a'	35,00	€	5.425,00	0,53	2.549,75	
6. Dobava, doprema i ugradnja metalne ograde posjeda visine 1,00. Cijena obuhvaća sidrenje ograde u podlogu, premaz za zaštitu od korozije, te završni premaz. Obračun po m' ugrađene ograde.									
m'		125,00	a'	70,00	€	8.750,00	0,53	4.112,50	
7. Dobava, doprema i ugradnja dječjih igrala. -dječje igralište, drveno (mreže za penjanje, dva drvena tornja, PVC tobogan).									
kom		1,00	a'	2500,00	€	2.500,00	0,80	500,00	
-drvena klackalica									
kom		1,00	a'	200,00	€	200,00	0,80	40,00	
-metalni vrtuljak sa drvenom ispunom									
kom		1,00	a'	400,00	€	400,00	0,80	80,00	
-opruge za ljučenje									
kom		2,00	a'	200,00	€	400,00	0,80	80,00	
8. Dobava, doprema, i ugradnja parkovske rasvjete. Cijena uključuje dobavu rasvjetnih lampi, razvod el. instalacija po čestici, te betonske temelje rasvjetnih tijela. Obračun po ugrađenom rasvjetnom tijelu.									
kom		13,00	a'	200,00	€	2.600,00	0,53	1.222,00	

9. Biljke tuje.

-visine do 10 m

	kom	90,00	a'	80,00	€	7.200,00	0,00	7.200,00
--	-----	-------	----	-------	---	----------	------	----------

-visine do 5 m

	kom	63,00	a'	40,00	€	2.520,00	0,00	2.520,00
--	-----	-------	----	-------	---	----------	------	----------

10. Dobava, doprema i ugradnja čiste zemlje te sijanje trave.

	m2	1.100,00	a'	3,00	€	3.300,00	0,00	3.300,00
--	----	----------	----	------	---	----------	------	----------

11. Biljke stablašice.

-visine do 10 m

	kom	9,00	a'	40,00	€	360,00	0,00	360,00
--	-----	------	----	-------	---	--------	------	--------

			NOVO	UMANJENJE (%)	TRENUTNO
SVEUKUPNO CIJENA BEZ PDV-a	€	36.380,00			23.296,25
SVEUKUPNO CIJENA SA PDV-om	€	45.475,00			29.120,31

Motovun, 15.02.2023.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
Denis Lakošelj, dipl.inž.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 14.11.2022. 12:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323608, BADERNA

Broj ZK uložka: 1007

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1079/2008

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2124/6	ORANICA			1471	
		UKUPNO:			1471	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PROMET-TRANS D.O.O. , PAZIN, ŠIME KURELIĆA 20/3	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.04.2006. broj Z-1941/06 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br. ES 313/06-1 od 06. travnja 2006., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =3.141.916,00 EUR-a(slovima: trimilijunastočetdesetjednitisučudevestošesnaesteura) u kunskoj protuvrijednosti sa ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom u korist ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	3.141.916,00	
4.3	Zabilježuje se da je z.k.ul. broj 1293 k.o. Baderna GLAVNI Z.K.ULOŽAK, a z.k.ul. broj 1007, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1294, 1295, 1296, 1297 i 1298 za k.o. Badernu SPOREDNI Z.K.ULOŽAK.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-3219/07 Na temelju ugovora o ustanovljenju prava služnosti od 20.02.2007., uknjižuje se pravo služnosti radi postavljanja i održavanja vodovodnog ogranka "Baderna" na nekretnine PROMET-TRANS d.o.o. Pazin, i to na č.kat.br. 2124/6 upisane u A, u korist: ISTARSKOG VODOVODA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE , BUZET		
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	<p>Zaprimljeno 29.02.2008. broj Z-1079/08</p> <p>Na temelju ovjerenog preslika ugovora o osnivanju prava služnosti od 19.02.2008, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja kanala oborinske odvodnje po dijelu č. kat. br. 2124/6 u dužini 12,02 m², širini 0,80 m i površini 9,616 m², kao i na dijelu č. kat. br. 2124/15 u dužini 5 m, širini 0,8 m i površini 4 m², te izgradnja upojnog bunara ukupne površine 12,56 m² i kontrolnog okna ukupne površine 1 m² na dijelu č. kat. br. 2124/6, u korist:</p> <p>GRADA POREČ</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BADERNA
k.č.br.: 2124/6

Stanje na dan: 06.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-
PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.02.2023. 19:51

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BADERNA (Mbr. 323608)

Posjedovni list: 83

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LEGOVIĆ LIDIJA, BADERNA 33, BADERNA	20157892737

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
*		66/3	BADERNA	40	16		
			DVORIŠTE	40			
*		67	BADERNA	86	16		
			KUĆA, BADERNA	86			
*		69/1	BADERNA	28	16		
			DVORIŠTE	28			
		1254/43	BOŠKA	15740	06		
			ŠUMA	15740			
		1263/52	POLI BUHIĆI	5047	05		
			PAŠNJAK	5047			
		1277/3	POLI DRAGE	995	06		
			LIVADA	995			
		1282/1	POLI DRAGE	2655	06		
			PAŠNJAK	2655			
		1282/2	POLI DRAGE	4781	06		
			PAŠNJAK	4781			
		1283	POLI DRAGE	1930	06		
			PAŠNJAK	1930			
		1284/2	POLI DRAGE	3693	06		
			ŠUMA	3693			
		1295/1	POD SAD	2900	06		
			ORANICA	2900			
		1325/1	DRAGA	6384	06		
			PAŠNJAK	6384			
		1325/2	POD SAD	1856	06		
			PAŠNJAK	1856			

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
		1325/3	POD SAD	3057	06		
			PAŠNJAK	3057			
		1325/4	POD SAD	1797	06		
			ŠUMA	1797			
		1325/5	POD SAD	5695	06		
			PAŠNJAK	5695			
		1325/6	POD SAD	940	06		
			PAŠNJAK	940			
		1338/3	POD SAD	640	06		
			PAŠNJAK	640			
		1416/3	BRAJDINE	665	06		
			PAŠNJAK	665			
		1418/1	BANIĆ DOLAC	1608	06		
			PAŠNJAK	1608			
		1418/2	BANIĆ DOLAC	1730	06		
			PAŠNJAK	1730			
		1418/3	BANIĆ DOLAC	4877	06		
			ŠUMA	4877			
		1489/6	KOMUNALIĆ	4124	06		
			ŠUMA	4124			
		1489/7	KOMUNALIĆ	406	06		
			ŠUMA	406			
		1502/12	FRANKOVIČKA	3402	07		
			PAŠNJAK	3402			
		1502/13	FRANKOVIČKA	2125	07		
			PAŠNJAK	2125			
		1509/7	FRANKOLIČEVO	4919	06		
			PAŠNJAK	4919			
		1510/5	FRANKOLIČEVO	1282	06		
			PAŠNJAK	1282			
		1511/1	FRANKOLIČEVO	2527	06		
			PAŠNJAK	2527			
		1985/1	BADERNA	426	06		
			PAŠNJAK	426			
		2124/6	PAVLETIĆI	1471	06		
			ORANICA	1471			
		2126/1	PAVLETIĆI	3727	6		
			VINOGRAD	1500			
			ORANICA	2227			
		2126/3	PAVLETIĆI	1715	6		
			ORANICA	1715			
		2246/4	OGRADA	3075	07		
			ORANICA	3075			
		2246/5	OGRADA	4339	07		
			ORANICA	4339			
Ukupna površina katastarskih čestica				100682			

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 potrebnu 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 prilogi rješenja.

Predsjednik suda

Iztok Krbec

a o pravnom lijeku:
v 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
sredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli
u 2 (dva) primjerka.

1.
an: Lakošeljac, Motovun, Pilati 86/I
okružni sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
okružni sud u Pazinu, Ured predsjednika – po konačnosti
Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb