

Ljiljana Mardešić

Stalni sudski vještak graditeljske struke

e mail:lili.sudskivjestak@gmail.com

Pula,20.01.2026. god.

NARUČITELJ:

OPĆINA ŽMINJ

Jedinstveni upravni odjel

Pazinska 2/G, 52341 Žminj

PROCJEMBENI ELABORAT

Nalaz i mišljenje

Dan vrednovanja: 20.01.2026. godine

Dan kakvoće: 20.01.2026. godine

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Zadatak procjene: procjena tržišne vrijednosti zemljišta

Katastarske čestice : k.č.br.4023/2 i 4048/1 k.o.Žminj

Svrha: radi utvrđivanja naknade za zasnivanje služnosti prolaza i provoza na k.č.br. 4023/2 i 4048/1 k.o.Žminj

Ovaj procjembeni elaborat je digitalno ovjeren

SADRZAJ

0.ZADATAK

1.POPIS PRIMJENJENE LITERATURE

2.OPĆI PODACI

2.1.Vlasništvo

2.2.Lokacija

2.3.Ocevid

3.UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

4.ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.NAKNADA ZA SLUŽNOST

6.MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

7.IZJAVA

Prilozi

O.ZADATAK



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



OPĆINA ŽMINJ
Jedinstveni upravni odjel
Pazinska 2/G, 52341 Žminj

KLASA: 940-01/25-01/12
URBROJ: 2163-41-01-25-4
Žminj, 20. siječnja 2026.

LUMME D.O.O.

Ljiljana Mardešić, stalni sudski vještak graditeljske struke

PREDMET: Zahtjev za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. 4023/2 i 4048/1 k.o. Žminj

ZADATAK: Procjena vrijednosti nekretnina - procjembeni elaborat za pravo služnosti na dijelu k.č. 4023/2 i 4048/1 k.o. Žminj u vlasništvu Općine Žminj

Dan vrednovanja: 20. siječnja 2026.

Dan kakvoće: dan izrade nalaza i mišljenja vještaka

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE: k.č.. 4032/2 i 4048/1 k.o. Žminj, 1/1 vlasnički dio Općine Žminj upisana u ZK uložak 1584 zemljišno knjižni odjel

SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA: sklapanje ugovora za pravo služnosti prolaza na predmetnoj nekretnini u vlasništvu Općine Žminj za korist k.č. 4022/1, 4022/2 i 4022/3 k.o. Žminj, u postupku ishođenja građevinske dozvole, a prema priloženoj skici prijedloga služnosti.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJA: Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/159 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN105/15)

Prilog:

- Izvod iz katastarskog plana
- ZK izvadak

S poštovanjem,



1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 59/20, 154/22)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 98/18)

- Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

- Važeći građevinski normativi i propisi u RH

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 16 od veljače 2016., HNB, www.hnb.hr

- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

2.OPĆI PODACI

Naručitelj elaborata je zaprimio zahtjev vlasnika katastarske čestice 4022/1, 4022/2 i 4022/3 k.o.Žminj ,o osnivanju prava služnosti puta i sklapanja ugovora na zemljištu k.č.br.4023/2 i 4048/1 k.o.Žminj , a usljed čega je potrebno učiniti Procjembeni elaborat kako bi se utvrdio iznos naknade za zasnivanje služnosti.

2.1. Vlasništvo: zk.ul.1584 k.o.Žminj

k.č.br.4023/2 , oranica, bez iskazane površine,

k.č.br.4048/1, oranica, bez iskazane površine,

Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ŽMINJ, OIB: 55323221255, ŽMINJ, PAZINSKA 2/G

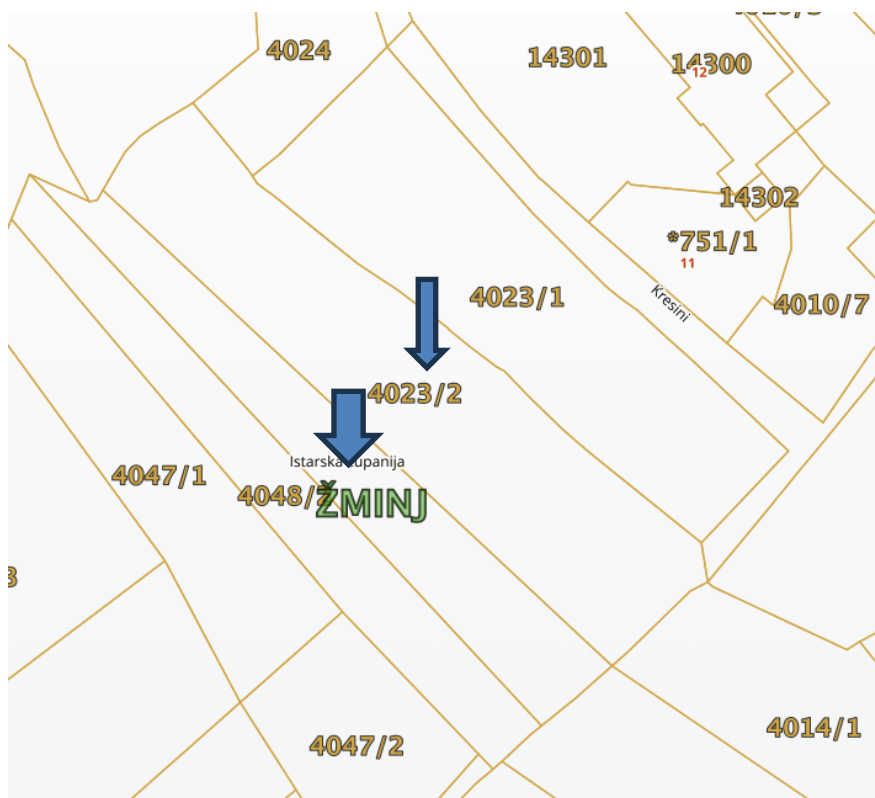
2.1.1.Upisana prava i tereti (a koja utječu na vrijednost procjenjivanog dijela): DA

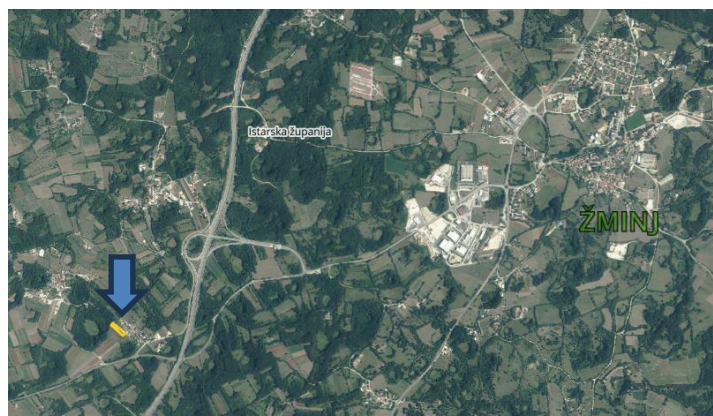
2.2. Lokacija

Lokacija nekretnine :

Unutar administrativnih granica Općine Žminj, naselje Kresini .

Mikrolokacija stambene katnice kao dio uličnog niza, slabe gustoće naseljenosti, infrastrukturno u razvoju.





www.katastar.hr

2.4. Očevid

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

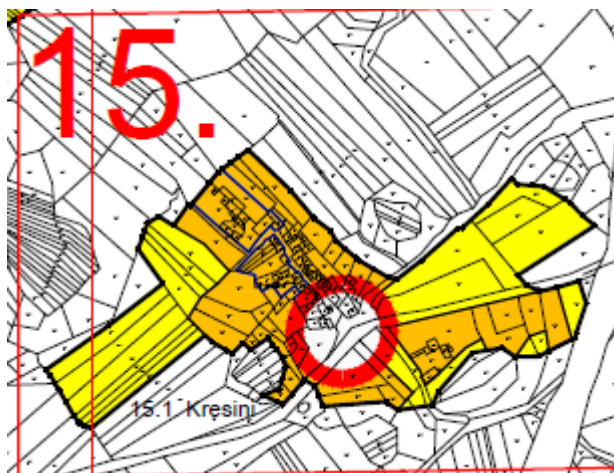
Predmetne katastarske čestice u naravi predstavljaju neizgrađena zemljišta preko kojih se, u njihovom jugoistočnom dijelu, nalazi pristupni put (makadam).



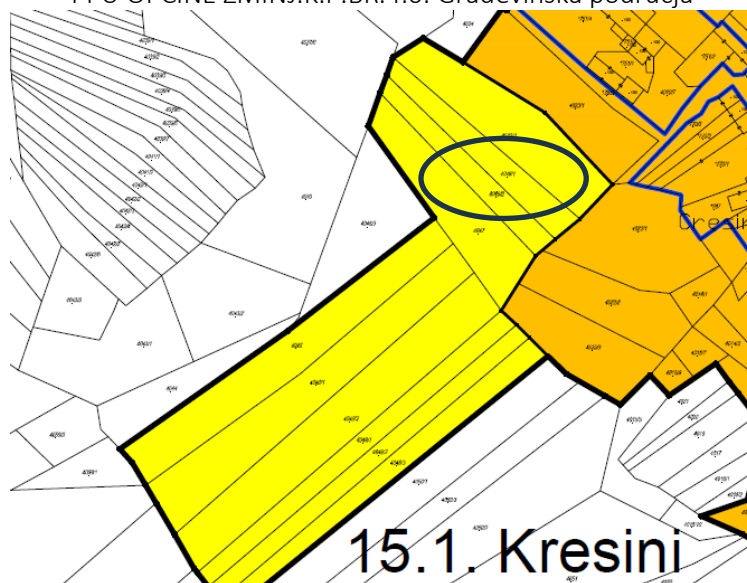
3.UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Prostorni planovi na snazi:

- PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE ŽMINJ
(„Službeni glasnik Općine Žminj“ br. 02/06, 01/16 i 01/17) predmetne katastarske čestice nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja, dijelom unutar izgrađenog odnosno dijelom unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja



PPU OPĆINE ŽMINJ.K.P.BR.4.O. Građevinska područja



15.1. Kresini

PPU OPĆINE ŽMINJ K.P.BR.4.4.: građevinska područja naselja Kršanci, Debeljuhi, Kresini I Karlovići

Čl.40 PPU-

Gradivim dijelom građevne čestice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne čestice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevini osnovne namjene. U gradivi dio građevne čestice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okućnice (građevne čestice), kao što su nenatkrivene terase, cisterne i septičke jame, svi manje od 1 m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama. Gradivi dio građevne čestice za gradnju slobodno stojeće građevine visokogradnje određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem a od granice susjednih građevnih čestica najmanje 3 m ako je građevina visine P+1

Čl.50 PPU -

Za sve tipove građevina iz članaka 48. i 49. određuju se slijedeće granične vrijednosti:

U neizgrađenom području:

- maksimalna katnost obiteljske građevine iznosi tri nadzemne etaže uz maksimalnu visinu od 7,5m

K.Č.	POVRŠINA (samo u katastarskom operatu)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	PROSTORNI PLAN	KATEGORIJA
4023/2	1406,0	ORANICA	PPU OPĆINE ŽMINJ	I
4048/1	669,0	ORANICA		I

PPU Općine Žminj nije propisana širina zemljišta na regulacionom pravcu pa se na k.č.br.4048/1 može graditi poluugrađena građevina

Zemljišta k.č.br.4048/1 i 4023/2 k.o.Mrgani imaju osiguran pristup na prometnu površinu (članak 98.Plana)

Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevine građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

4.ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od Naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci **E-nekretnina**, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj u daljnjoj je ekspanziji s trendom rasta cijena koje obaraju rekorde. Nalazimo se na tržištu prodavatelja koje karakterizira veću potražnju od ponude, zbog čega prodavatelji mogu diktirati cijene i uvjete, a kupci se nalaze u nezavidnom položaju.

Ulazak Hrvatske u eurozonu, uvođenje eura kao službene valute što HNB najavljuje za 1. siječanj 2023. te ulazak u europski jedinstveni gospodarski prostor EU tzv. Schengen tijekom 2022. godine imat će za posljedicu jednostavnije procedure, olakšavanje putovanja i poslovanja te samim time pozitivne posljedice na cjelokupno gospodarstvo i rast broja transakcija nekretninama.

Pretpostavlja se da će utjecaj eura i Schengena najviše osjetiti tržište nekretnina na obali.

Proteklu godinu obilježila je specifična situacija u sektoru građevine. Rast cijena sirovina i opreme (između 30 – 40% u prosjeku u odnosu na 2020. godinu) zbog disrupcije globalnih kanala nabave te visoka cijena energenata utjecala je na ukupan porast cijene nekretnina.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta proizlazi iz trzisne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama e nekretnina.

ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA -u prilogu ID 74163

Zbirka ima dovoljan broj kupoprodaja zemljišta I kategorije

Raspon cijena (ID) u razdoblju od 04/2022 do 02/2025 je od **11,49 do 69,63 €/m²**.
Preuzimaju se samo transakcije zemljišta cjenovni blok KRESINI, te zemljište najmanje udaljenosti od predmeta procjene

(Isključuje se 11 jer u gromadi imamo sličnu transakciju 10)

Cijene zemljišta su ujednačene te vještak smatra da je dobivena zbirka dostatna za kvalitetnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2025. godinu, koji iznosi 222,36 (ostalo-unutrašnjost Istre)

U Interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $kis=1,2$

Redni broj transakcije iz ZKC-a	k.č.	Površina katastarske čestice u prometu	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Kis max
1	4378	834,0	35,97	09.05.2022.	1,2
2	3719/3 i dr.	1305,0	11,49	14.09.2022.	1,2
10	3983/3	1986,0	20,14	20.05.2022.	1,2
12	4968/2 i dr.	1680,0	39,87	06.09.2022.	1.2
13	5071/2 i dr.	1149,0	69,63	07.11.2022.	1.2.

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (2,13)

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Hrvatski zavod za statistiku

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

indeksi (2015. = 100)

Tromjesečja	Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
2021Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
2021Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
2021Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
2022Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
2022Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
2022Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
2023Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
2023Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
2023Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
2024Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
2024Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
2024Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95
2024Q4	205.01	167.68	212.25	226.36	195.50	189.84
2025Q1	214.18	178.35	220.66	237.37	201.93	202.52
2025Q2	223.65	181.03	232.18	245.11	212.31	213.86

	VII. – IX. 2025. ¹⁾ Ø 2015.	VII. – IX. 2025. IV. – VI. 2025.	VII. – IX. 2025. VII. – IX. 2024.
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	230,07	2,9	13,8
Novi stambeni objekti	185,81	2,6	12,2
Postojeći stambeni objekti	238,99	2,9	14,2
Grad Zagreb ²⁾	257,03	4,9	16,8
Jadran ²⁾	213,36	0,5	9,2
Ostalo ²⁾	222,36	4,0	17,1

k.č.br	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Bazni indeks*	Bazni indeks*	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zaokruženo €/m2
4378	834,0	35,97	09.05.2022.	140,80	222,36	1,579	56,80
3983/3	1986,0	20,14	20.05.2022.	140,80	222,36	1.579	31,81
4968/2 i dr.	1680,0	39,87	06.09.2022.	139,65	222,36	1.592	63,47

Statistička obrada podataka

Indikator vrijednosti po m ²		50,69	56,80	31,81	63,47
Usklađena vrijednost, I kategorija (€/m ²)		50,69			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-6,11	18,88	-12,78
Odstupanje od prosjeka (%)			-12,05%	37,25%	-25,20%
Kvadrat odstupanja			37,29	356,58	163,24
σ (standardno odstupanje)	13,6 3	27%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	27,2 6	54%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

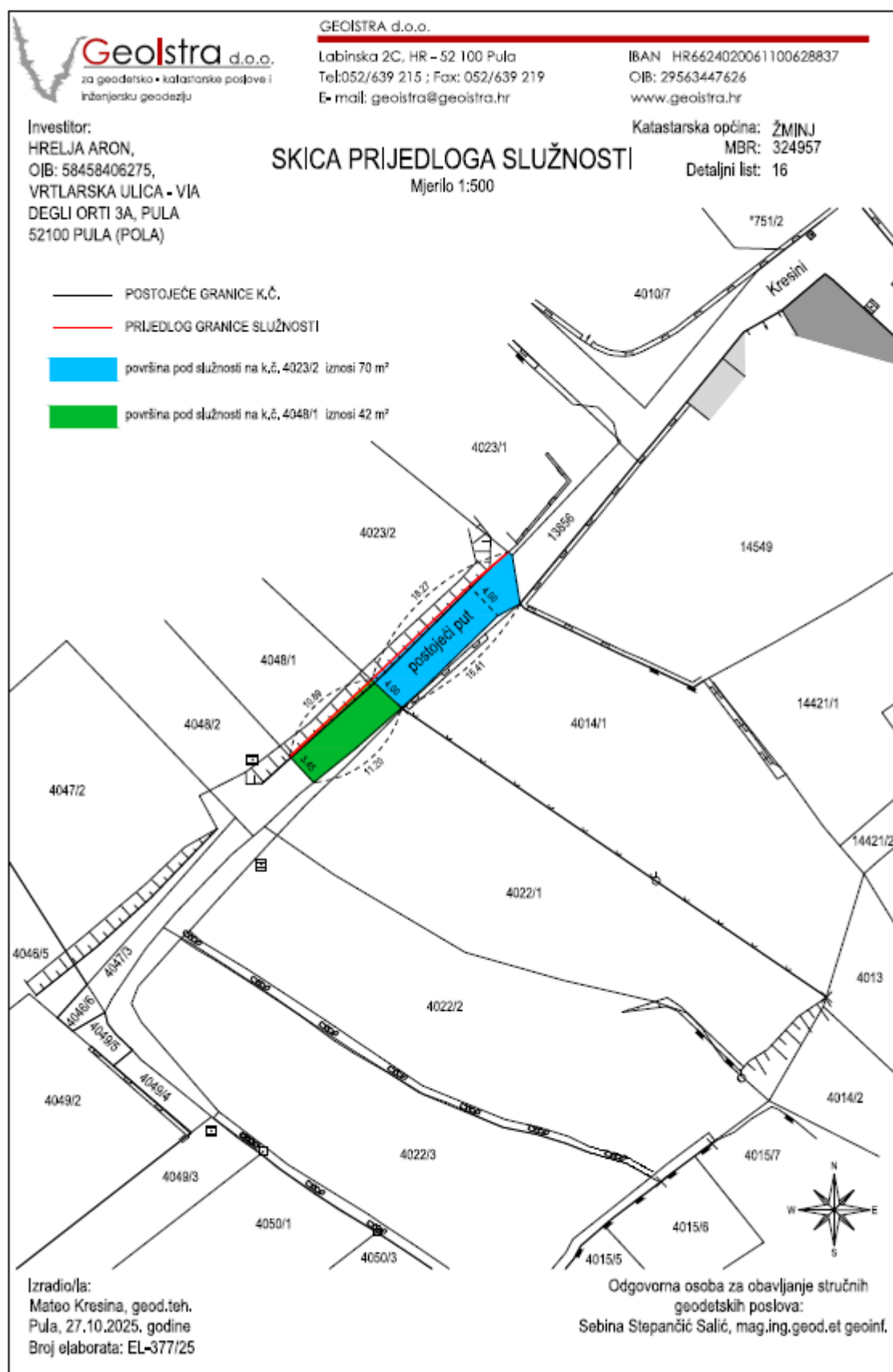
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene služnošću

Nekretnine kao takve se ne prodaju, te ovom procjenom se ne valorizira stvarni teret

k.č.	površina iz k.o. (m ²)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta 1.kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine (€)
4023/2	1406,0	50,69	71.270,14
4048/1	669,0		33.911,61

5. NAKNADA ZA SLUŽNOST

5.1. Geometrija služnosti



k.č.	površina (m ²)	površina u služnosti (m ²)
4023/2	1406,0	70,0
4048/1	669,0	42,0

5.2.Izračun naknade

Sukladno Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI PUTA, procjenjuje se vrsta služnosti: pravo kolnika koje obuhvaća i pravo staze, sadržaj ovlaštenja: voziti se po poslužnoj nekretninu jednom ili više zaprega, motornim vozilom i biciklom, stupanj okrnjenosti: umjerenog je intenziteta i opsega.

Svrha izrade ovog elaborata je utvrđivanje naknade za zasnivanje služnosti prolaza i provoza služnosti puta na k.č.br. 4023/2 i 4048/1 k.o.Žminj (poslužne nekretnine) u korist k.č.br. 4022/1, 4022/2 i 4022/3 k.o.Žminj (povlasne nekretnine) .

Povlasna nekretnina je prema prostorno planskoj dokumentaciji građevinsko zemljište.

PRILOG 2.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI PUTA

Vrijednost služnosti puta računa se prema sljedećoj jednadžbi:

$$B = R \frac{1}{q-1}$$

gdje je:

B – utvrđeni iznos naknade (renta)

R – godišnji obrok (anuitet)

p – kamatna stopa na nekretnine

q = 1+p/100

OPIS PRAVA			KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE u zoni mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te u ostalim zonama namijenjenih gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K, I)	
Vrsta služnosti puta	Sadržaj ovlaštenja	Stupanj okrnjenosti	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Pravo staze	Hodati tom stazom te tako tuda k sebi puštati druge ljude	Ne postoji uopće ili je slabog intenziteta i opsega	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Pravo kolnika (obuhvaća i pravo staze)	Voziti se po poslužnoj nekretnini jednom ili više zaprega, motornim vozilom i biciklom	Umjerenog je intenziteta i opsega	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Pravo prometa u mirovanju (obuhvaća i pravo staze i pravo kolnika)	Parkirati motorna vozila i bicikle na poslužnoj nekretnini	Snažnog je intenziteta i opsega	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

Obzirom na stupanj okrnjenosti poslužne nekretnine, stavljam da je postotak umanjenja za pravo kolnika, a koji je kolnik u naravi negradiovo zemljište u funkciji prometovanja pješice ili vozilom, proizlazi iz koeficijenata za zone stambene namjene i to 30-70%. Odabrani koeficijent je vrijednosti 30%

Međutim, zemljište je opterećeno istim pravom (kolnog i pješačkog prilaza) u korist druge katastarske čestice (4048/2), te se stupanj okrnjenosti utvrđuje konstatacijom dali nova služnost nerazmjerno povećava teret na nekretnini. Kako se radi o istom stupnju ometanja vlasnika poslužne nekretnine na sličnoj ili jednakoj površini, iznos

ukupnih naknada ne smije prelaziti jediničnu vrijednost zemljišta. Kako prethodna ustanovljena okrnjenost je mogla iznositi najviše propisanih 70%, odabrana vrijednost za potrebe ovoga nalaza u iznosu od 30% je unutar propisanih vrijednosti.

k.č.	Jedinična cijena (€)	Površina služnosti (m ²)	Koeficijent za preračunavanje vrijednosti služnosti puta	Naknada za služnost (€)
4023/2	50,69	70,0	0,30	1.064,49
4048/1	50,69	42,0	0,30	638,69

Posljedični gubitci: nema ih

Nema građevina koje bi se trebale ukoloniti radi zasnivanja služnosti prolaza.

6. Mišljenje i zaključak o visini naknade za služnost puta

Procjenjena vrijednost naknade za služnost puta (jednokratnom isplatom) na površini od 70,0 m² na **k.č.br.4023/2** k.o.Žminj, s naprijed opisanim procjenjujem na iznos od:

= 1.060,00 €

Umanjenje vrijednosti nekretnine iznosi:

Naknada / ukupna vrijednost nekretnine = 1.064,00 / 71.270,14 = 1,49 %

Procjenjena vrijednost naknade za služnost puta (jednokratnom isplatom) na površini od 42,0 m² na **k.č.br.4048/1** k.o.Žminj, s naprijed opisanim procjenjujem na iznos od:

= 639,00 €

Umanjenje vrijednosti nekretnine iznosi:

Naknada / ukupna vrijednost nekretnine = 638,69 / 33.911,61 = 1,88 %

Procjena trzisne vrijednosti nekretnine radena 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 trzisna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretninama, ovisno o poreznom statusu isporucitelja i nekretnine, ukoliko dode do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

6. IZJAVA VJEŠTAKA

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su po mojim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenila sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke

Vjestak izjavljuje kako je nalaz izraden nepristrano i neovisno.

Sudski vještak i procjenitelj: Ljiljana Mardešić, struč.spec.ing.aedif.



Prilog:

-izvadak ID,

-zk.ul.,

- rjesenje sudski vjestak

1	I.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, ŽMINJ	DEBELJUHI, ŽMINJ	PETEŠLIARI, ŽMINJ	KRESINI, ŽMINJ	KRESINI, ŽMINJ	MATIKI, ŽMINJ	VADEDUJ, ŽMINJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMELJSKA KNJIGA	9184	4374/2,4374/4	711/18	3983/3	3983/1	4968/2,4968/6	5071/2,5071/3
6	K.O.		ŽMINJ	ŽMINJ,ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ,ŽMINJ	ŽMINJ,ŽMINJ
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m²)		446	1520	1607	1986	1999	1680	1149
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		27,88	1520	622,71	1986	1999	1680	1149
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU		5400/86400						
10	K.Č.	KATASTAR	9184	4374/2, 4374/4	711/18, 711/4	3983/3	3983/1	4968/2, 4968/6	5071/2, 5071/3
11	K.O.		ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ	ŽMINJ
12	NAMJENA		GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KONTINGENT ISKORISTIVOSTI	K0 max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		Kin max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		35,87	39,47	24,09	20,14	20,01	39,87	69,63
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		10.01.2025	12.02.2025	18.02.2025	20.05.2022	15.04.2022	06.09.2022	07.11.2022
18	CIJENOVNI BLOK		GRŽINE, CERE, ZECI, RUDANI, BALIČI I, KLUMNE - OSTALO OBRAĐIVO TLO	DEBELJUHI, ŠIVATI, MODRUŠANI, KARLOVIČI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	JURIČI - GRAĐEVINSKO	KRCULI, ŽMINJ, VADEDUJ, KRESINI, KRNČARI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	KRCULI, ŽMINJ, VADEDUJ, KRESINI, KRNČARI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	KRCULI, ŽMINJ, VADEDUJ, KRESINI, KRNČARI - OSTALO OBRAĐIVO TLO	KRCULI, ŽMINJ, VADEDUJ, KRESINI, KRNČARI - OSTALO OBRAĐIVO TLO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI	14	15
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	GALANTI, ŽMINJ	, ŽMINJ
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ
5	K.Č.	8005/3, 8006	4448/15
6	K.O.	ŽMINJ, ŽMINJ	ŽMINJ
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	2797	750
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2797	750
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	8005/3, 8006	4448/15
11	K.O.	ŽMINJ	ŽMINJ
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	16,00	27,33
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.04.2022	07.06.2022
18	CENOVNI BLOK	ŽMINJ, KRČULU - GRADEVINSKO	DEBELJUNI, ŠIVATI, MODRUŠANI, KARLOVIČI - OSTALO OBRAČUNO TLO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Br. red. napomene	K.č.	NAPOMENA
2	k.č. 3719/3, 3720/1 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 3719/3 K.O. ŽMINJ, 845 M2 I K.Č. 3720/1 K.O. ŽMINJ, 460 M2.
4	k.č. 7706/29 k.o. ŽMINJ	U KORIST PREDMETNE NEKRETNOSTI UPISANO JE PRAVO SLUŽBOSTI PUT I PRAVO SLUŽBOSTI POLAGANJA VODOVODNIH I KANALIZACIJSKIH CJEVI.
5	k.č. 179/4 k.o. ŽMINJ	KUPOPRODAJINIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 179/2 I 179/4 OBE K.O. ŽMINJ.
6	k.č. 13704/1 k.o. ŽMINJ	NAIPOVOLINUI PONUDITELJ ZA KUPNJI NEKRETNOSTI U VLASNIŠTVU J.S.
8	k.č. 4374/2, 4374/4 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJINOG UGOVORA SU K.Č. 4374/2, POVRŠINE 760 M2, TE K.Č. 4374/4, POVRŠINE 760 M2, A OBE ISTE K.O. ŽMINJ.
9	k.č. 711/18, 711/4 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJINOG UGOVORA SU K.Č. 711/18, POVRŠINE 547 M2, TE 2/28 DIJELA K.Č. 711/14, POVRŠINE 1060 M2, TI. 75,70 M., A OBE ISTE K.O. ŽMINJ.
12	k.č. 4968/2, 4968/6 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 4968/2 K.O. ŽMINJ, P. 840 M2 I K.Č. 4968/6 K.O. ŽMINJ, P. 840 M2.
13	k.č. 5071/2, 5071/3 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 5071/2 K.O. ŽMINJ-472 M2 I K.Č. 5071/3 K.O. ŽMINJ-677 M2.
14	k.č. 8005/3, 8006 k.o. ŽMINJ	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. 8005/3 K.O. ŽMINJ (2081 M2) I K.Č. 8006 K.O. ŽMINJ (716 M2)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , ŽMINJ odnosno na k.č. 4048/1; 4023/2 k.o. ŽMINJ, ROVINJ; ŽMINJ, ROVINJ.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/21

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

IZRADIO/IZRADILA:
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRILO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 22.1.2026.

SAMANTA Digitalno potpisao:
ROJNIĆ SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2026.01.22
09:02:05 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PP2,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PP2,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PP2,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PP2,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PP2,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička i luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
 Stanje na dan: 27.01.2026. 17:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324957, ŽMINJ

Broj ZK uložka: 1584

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3129/2020
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4015/8	PAŠNJAK				
2.	4023/2	ORANICA				
3.	4048/1	ORANICA				
4.	12714/3	ORANICA, PAŠNJAK I PUT			1933	
		ORANICA			1000	
		PAŠNJAK			700	
		PUT			233	
		UKUPNO:			1933	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ŽMINJ, OIB: 55323221255, ŽMINJ, PAZINSKA CESTA BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno, 29.05.1987.g. Z-750/87 Temeljem pravomoćnog rješenja od 04.05.1987.g. uknjiženo je pravo služnosti polagnja vodovodnih ogranka naselja Lukovica na k.č.42/47 i 42/72 u korist SIZ-A U STAMBENOJ KLOMUNALNOJ OBLASTI , ROVINJ		
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324957, ŽMINJ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1584

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 22.03.2012. broj Z-734/12</p> <p>Temeljem pravomoćnog Rješenja Službe za imovinsko pravne poslove, Odjeljak za imovinsko pravne poslove Ispostava Rovinju od 28. studenog 2011.godine, klasa: UP/I-943-04/06-01/05, Urbroj: 2163-12/6-11-9, na k.č. 12714/3 uknjižuje se pravo služnosti nepotpunog izvlaštenja radi izgradnje i održavanja dalekovoda DV 10(20)kv, TS "Laginja" TS "Kmeti" u širini od sedam metara , odnosno tri i pol metra s lijeve i tri i pol s desne strane u odnosu na pravac prikazan idejnim rješenjem, izrađenim po Satmar d.o.o. Pula, od 7. lipnja 2003.godine,a koji je sastavni dio lokacijske dozvole kojom je odobren zahvat u prostoru, za korist</p> <p>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</p>		
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 29.05.2015. broj Z-1237/15</p> <p>Temeljem Ugovora o ustanovljenu prava služnosti pristupnog puta na kojemu je potpis ugovornih strana ovjeren u Uredu javnog bilježnika u Žminju patricia Pucić pod posl. brojem OV- 1000/2015, i kopije katastarskog plana izrađene od strane Geoistra d.o.o. dana 22. svibnja 2015.godine, na teret k.č. 4023/2 i k.č. 4048/1 uknjižuje se služnost pristupnog puta do k.č. 4048/2 upisane uz.k.ul. 7876 k.o. Žminj, i to u dužini cca 29 m2 i širini cca 3,60 m , i to od k.č. 13856 do k.č. 4048/2 , u svrhu kolnog i pješačkog prolaza</p>		
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-3129/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, STALNA SLUŽBA U ROVINJU-ROVIGNO, POSL.BR. P-116/2020 17.02.2020, u pravnoj stvari tužitelja Kresina Livia, OIB: 62823245131, iz Kresini 12, Kresini, Žminj protiv tužene Općine Žminj, OIB: 55323221255, iz Pazinska 2/G, Žminj koji se vodi pri Općinskom sudu u Puli-Pola, Stalna služba u Rovinju pod Posl.br. P-116/2020.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.01.2026.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/316
URBROJ: 514-03-04-02/05-25-05
Zagreb, 4. srpnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ljiljane Mardešić, stručne specijalistice inženjerke građevinarstva iz Pule, Emova ulica 4, OIB: 50555829319, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ljiljana Mardešić, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva iz Pule, Emova ulica 4, OIB: 50555829319, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 20. srpnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ljiljana Mardešić, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI710032501316|5

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli - Pola.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ljiljana Mardetić, Pula, Emova ulica 4
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032501316|5



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/248

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 22. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 09224704566, podnesenog po Ljiljani Mardešić iz Pule, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 50555829319, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 09224704566, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 22. ožujka 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ljiljana Mardešić iz Pule, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Ljiljanu Mardešić, stručnu specijalisticu inženjerku građevinarstva iz Pule, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4, OIB: 50555829319, imenovanu stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/316, URBROJ: 514-03-04-02/05-25-05 od 4. srpnja 2025.

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



514|UP/I710032401248|6

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

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. LUMME d.o.o., Pula, Emova ulica – Via Gabriele Emo 4
– n/r Ljiljane Mardešić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401248|6