OPINIO d.o.o.
52100 Pula, Sergijevaca 25
091/1983338 / velkavrh.jelena@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 13/21

svrha procjene: za potrebe stečajnog postupka

TRI POSLOVNE ZGRADE I UDIO ZEMLJIŠTA

ZK ulošci br. 3282, 2951, 3009
4. suvl. dio - udio od 302/1553 k.č. 2348/6 upisane u ZK ul.br.3019
4. suvl. dio - udio od 51/251 k.č. 2346/3 upisane u ZK ul.br.3017
4. suvl. dio - udio od 39/1016 k.č. 2345/8 upisane u ZK ul.br.3018
Općinski sud Pazin, ZK odjel Buzet, Katastarska općina Buzet



Adresa nekretnine:
52420 Buzet, Štrped, Gospodarska zona Mažinjica

Naručitelji procjene:
GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju
Buzet, Mažinjica 91

31.03.2021.

Kratak pregled

Naručitelj:	GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju Buzet, Mažinjica 9 oib - 13418654692

Nekretnina:	TRI POSLOVNE ZGRADE I UDIO ZEMLJIŠTA ZK ulošci br. 3282, 2951, 3009 4. suvl. dio - udio od 302/1553 k.č. 2348/6 upisane u ZK ul.br.3019 4. suvl. dio - udio od 51/251 k.č. 2346/3 upisane u ZK ul.br.3017 4. suvl. dio - udio od 39/1016 k.č. 2345/8 upisane u ZK ul.br.3018 Općinski sud Pazin, ZK odjel Buzet, Katastarska općina Buzet

Datum procjene:	31.03.2021.
Datum kakvoće:	23.03.2021.
Datum očevida:	23.03.2021.

Vlasništvo:	ZK ulošci br. 3282, 2951, 3009 GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju	1/1
	ZK uložak br. 3019 – GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju	302/1553
	ZK uložak br. 3018 – GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju	39/1016
	ZK uložak br. 3017 – GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju	51/251

Legalitet:	Pretpostavka potpunog legaliteta

Prilaz javnoj površini:	DA

Tržišna vrijednost kn:	POSLOVNA ZGRADA k.č. 2346/5 / ZK ul. 2951 k.o. Buzet	571.000,00 kn
	POSLOVNA ZGRADA k.č. 2346/2 / ZK ul. 3282 k.o. Buzet	505.000,00 kn
	POSLOVNA ZGRADA k.č. 2347/5 / ZK ul. 3009 k.o. Buzet	505.000,00 kn

	4.suvl. dio: 302/1553 k.č. 2348/6 / ZK 3019 k.o. Buzet – građevinsko zemljište	63.100,00 kn
	4.suvl. dio: 39/1016 k.č. 2345/8 / ZK 3018 k.o. Buzet – građevinsko zemljište	8.100,00 kn
	4.suvl. dio: 51/251 k.č. 2346/3 / ZK 3017 k.o. Buzet – građevinsko zemljište	10.700,00 kn

Procjenitelj:	Jelena Velkavrh, dipl. ing. arh. Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

2. UVOD
- 2.1. PRIJEDLOG
- 2.2. ZADATAK

3. NALAZ
- 3.1. LOKACIJA NEKRETNINE
- 3.2. IDENTIFIKACIJA
  - 3.2.1. Izvadak iz zemljišnih knjiga
  - 3.2.2. Katastar
- 3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
- 3.4. ZATEČENO STANJE
  - 3.4.1. Opis zatečenog stanja nekretnine
  - 3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
  - 3.4.3. Buka i zagađenje
  - 3.4.4. Tehnički opis i ostala obilježja nekretnine
  - 3.4.5. Fotodokumentacija
- 3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
- 5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA
- 5.2. POREDBENA METODA
- 5.3. PRIHODOVA METODA
- 5.4. REKAPITULACIJA IZRAČUNA

6. IZJAVA PROCJENITELJA

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

8. ZAKLJUČAK

9. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O IMENOVANJU

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-516/2019-5
Datum: 21.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke OPINIO d.o.o., sa sjedištem u Puli, Sergijevaca 25, zastupane po zakonskoj zastupnici Jeleni Velkavrh, dipl. ing. arhitekture, za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/09), 21. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, sa sjedištem u Puli, Sergijevaca 25, MBS:040338889, OIB:00786567667, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Zakonska zastupnica tvrtke OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebita dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga

vještačenja i sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva, i prostornog uređenja, te za pružanje usluga procjene vrijednosti nekretnina, pokretnina i prava iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

REPUBLIKA HRVATSKA · URED PREDSJEDNIKA SUDA 1 · ŽUPANIJSKI SUD U PULI-POLA

Predsjednik suda

Tatok Krbec

DNA:
1. Tvrtka OPINO d.o.o., Sergijevaca 25, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1483/08
Datum: 19. listopada 2017.

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 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16), 19. listopada 2017.,

r i j e š i o j e

I JELENA VELKAVRH, diplomirana inženjerka arhitekture, OIB: 41528369659, od oca Igora, rođena 13. rujna 1971. iz Pule, Sergijevaca 25, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 19. listopada 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Velkavrh podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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 izreci rješenja.

Predsjednik suda

Iztok Krbec

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa 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. Jelena Velkavrh, Pula, Sergijevaca 25
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, za potrebe stečajnog postupka.

Predmet procjene su nekretnine na području Grada Buzeta, Gospodarske zone Mažinjica, i to:
- tri poslovne zgrade / zgrada na k.č. 2346/2 upisana u ZK ul. 3282, zgrada na k.č. 2346/5 upisana u ZK ul. 2951 i zgrada na k.č. 2347/5 upisana u ZK ul. 3009,
- građevinsko zemljište - 4. suvl.dio, udio od 302/1553, katastarske čestice k.č. 2348/6, upisana u ZK ul. 3019,
- građevinsko zemljište - 4. suvl.dio, udio od 39/1016, katastarske čestice k.č. 2345/8, upisana u ZK ul. 3018
- građevinsko zemljište - 4. suvl.dio, udio od 51/251, katastarske čestice k.č. 2346/3, upisana u ZK ul. 3017

sve Općinski sud Pazin, ZK odjel Buzet, Katastarska općina Buzet.

2. 2. ZADATAK

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Očevid na nekretnini obavljen je 20.03.2021. godine, kada je obavljen pregled sa izmjerom, te fotografiranje istih nekretnina.

Za potrebu identifikacije i izradu procjene korištena je sljedeća neslužbena dokumentacija:

- e-ZK izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-digitalna kopija katastra

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Makrolokacija

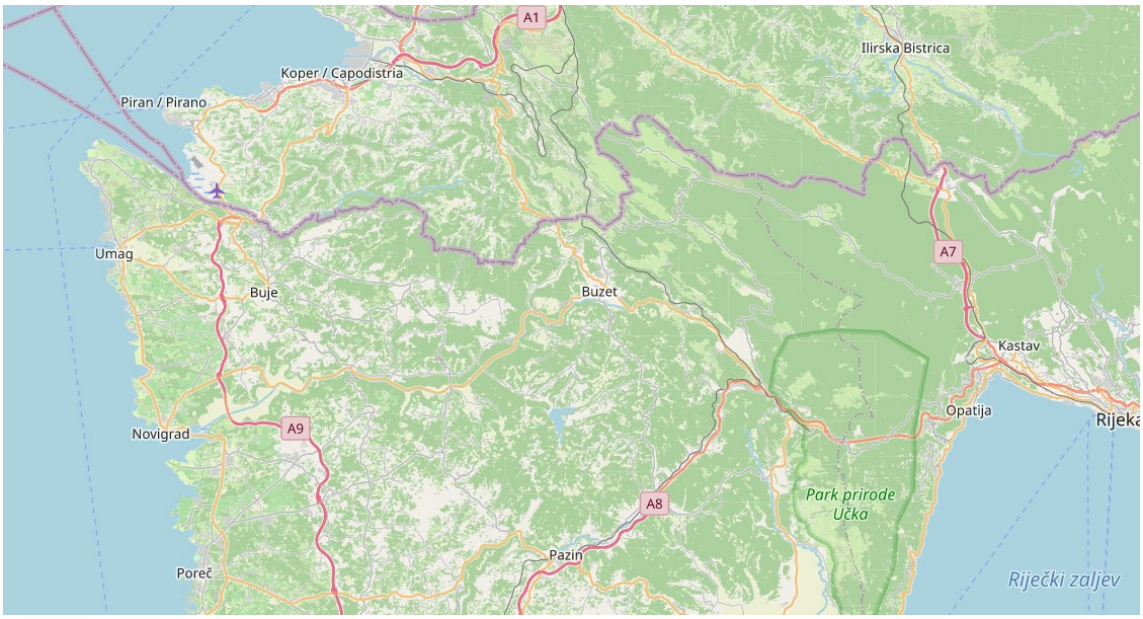
Gradsko područje Buzeta smješteno je u najsjevernijem unutrašnjem dijelu Istre, na prostoru između tri velika gradska središta: Rijeke, Trsta i Pule.

Graniči s Republikom Slovenijom (Gradska općina Kopar), općinama Motovunom, Oprtaljem, Lanišćem, Lupoglavom i Cerovljem te Gradom Pazinom. Ukupna je površina grada 165 km^2.

Područje Buzeštine je vrlo raznoliko, a nadmorska se visina kreće od 10 do preko 1000 m te je stoga i klimatska raznolikost velika, od mediteranske klime u dolini rijeke Mirne do kontinentalne klime u planinskom dijelu Ćićarije.

Buzet je državnom cestom D201 povezan s graničnim prijelazom Požane. Kroz grad prolazi i državna cesta D44.

Na području Grada Buzeta prema popisu stanovništva iz 2011. godine nastanjeno je 6.133 stanovnika.



www.google.hr

Mikrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi na području naselja Štrped, oko 2 km sjevero od centra Buzeta, uz državnu prometnicu D21 koja vodi prema graničnom prijelazu sa Slovenijom - Požane.



Nekretnina se nalazi na području Gospodarska zona Mažinjica. Površinom od 37,5 ha predstavlja najveću gospodarsku zonu u gradu Buzetu, od čega je slobodno 6,55 ha. U znatnom dijelu svoje površine prostor je danas izgrađen gospodarskim, ali i pojedinačnim stambenim zgradama.



www.google.hr

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

k.o. Buzet / ZK uložak br. 2951

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2346/5	ZGRADA			93	
		UKUPNO:			93	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primlj. 24.studenog 2003. Z 722/03 Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 24.9.2002. u Kopru i Preslika kat.plana od 29.3.2001. čini se vidljivom uknjižba prava stvarne služnosti prolaza i kolnog provoza na teret k.č.br. 2350/3, upisane u zk.ul.br. 2467 iste k.o., vlasništvo Trio I d.o.o. Buzet, u korist svagdanjeg vlasnika k.č.br. 2346/5, 2346/6 i 2346/7, upisanih u A.	
2.1	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10042/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-876/18 (PRILOG: GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT OD 14. OŽUJKA 2018. GODINE) 10.03.2018, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za uknjižbu prava stvarne služnosti koja se sastoji od: prilaza dvorištu sa javnog puta, parkiranja, interne dvorišne prometne površine, ugrađenih podzemnih i nadzemnih instalacija dovoda vode i hidrantske mreže, podzemnih i nadzemnih kanalizacijskih instalacija odvoda fekalnih voda i odvoda oborinskih voda, uključujući pravo izvođenja građevinskih radova radi prilagođavanja nakon izgradnje novog križanja sa skretanje sa glavne ceste u industrijsku zonu Mažinjica, kao i izvođenja građevinskih radova na održavanju postojećih površina i instalacija, na teret kat.čest.broj 2348/2, 2348/3, 2349/11, 2348/4 i 2348/5 k.o. Buzet – kao poslužnih nekretnina – u korist kat.čest.broj 2347/3, 2347/5, 2346/2, 2346/5 i buduće novoformirane katastarske čestice od dijela kat.čest.broj 2348/2 u površini od 302 m̆, sve k.o. Buzet – kao povlasnih nekretnina, temeljem članka 4 predmetnog Ugovora.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAFOMARKETING D.O.O., MB: 40104022, BUZET, NASELJE VERONA KBR. 20		
1.6	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 1 (1.1)

k.o. Buzet / ZK uložak br.3282

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2346/2	ZGRADA			93	Pripis iz uloška 2979
		UKUPNO:			93	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 16.09.2010. broj Z-781/10 Sa otpisom kat.čest.broj 2346/2 iz zk.ul.broj 2979 k.o. Buzet, i prijenosom iste u novi zk.ul.broj 3282 iste k. o., prenosi se i sljedeći upis: "Primlj. 24.studenog 2003. Z 722/03 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 24.9.2002. u Kopru i Preslika kat.plana od 29.3.2001. čini se vidljivom uknjižba prava stvarne služnosti prolaza i kolnog provoza na teret k.č.br. 2350/3 upisane u zk.ul.br. 2467 iste k.o. vlasništvo Trio I, u korist svagdanjeg vlasnika k.č.br. 2347/3, 2347/5, 2348/6 i 2346/2, upisanih u A."	V C-TERETNI LIST ZK.UL.BROJ 2467 ISTE K.O.
2.1	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10042/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-876/18 (PRILOG: GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT OD 14. OŽUJKA 2018. GODINE) 10.03.2018, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za uknjižbu prava stvarne služnosti koja se sastoji od: prilaza dvorištu sa javnog puta, parkiranja, interne dvorišne prometne površine, ugrađenih podzemnih i nadzemnih instalacija dovoda vode i hidrantske mreže, podzemnih i nadzemnih kanalizacijskih instalacija odvoda fekalnih voda i odvoda oborinskih voda, uključujući pravo izvođenja građevinskih radova radi prilagođavanja nakon izgradnje novog križanja sa skretanje sa glavne ceste u industrijsku zonu Mažinjica, kao i izvođenja građevinskih radova na održavanju postojećih površina i instalacija, na teret kat.čest.broj 2348/2, 2348/3, 2349/11, 2348/4 i 2348/5 k.o. Buzet – kao poslužnih nekretnina – u korist kat.čest.broj 2347/3, 2347/5, 2346/2, 2346/5 i buduće novoformirane katastarske čestice od dijela kat.čest.broj 2348/2 u površini od 302 m², sve k.o. Buzet – kao povlasnih nekretnina, temeljem članka 4 predmetnog Ugovora.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
1.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 1 (1.1)

k.o. Buzet / ZK uložak br.3009

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2347/5	ZGRADA			93	
		UKUPNO:			93	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10042/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-876/18 (PRILOG: GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT OD 14. OŽUJKA 2018. GODINE) 10.03.2018, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za uknjižbu prava stvarne služnosti koja se sastoji od: prilaza dvorištu sa javnog puta, parkiranja, interne dvorišne prometne površine, ugrađenih podzemnih i nadzemnih instalacija dovoda vode i hidrantske mreže, podzemnih i nadzemnih kanalizacijskih instalacija odvoda fekalnih voda i odvoda oborinskih voda, uključujući pravo izvođenja građevinskih radova radi prilagođavanja nakon izgradnje novog križanja sa skretanje sa glavne ceste u industrijsku zonu Mažinjica, kao i izvođenja građevinskih radova na održavanju postojećih površina i instalacija, na teret kat.čest.broj 2348/2, 2348/3, 2349/11, 2348/4 i 2348/5 k.o. Buzet – kao poslužnih nekretnina – u korist kat.čest.broj 2347/3, 2347/5, 2346/2, 2346/5 i buduće novoformirane katastarske čestice od dijela kat.čest.broj 2348/2 u površini od 302 mč, sve k.o. Buzet – kao povlasnih nekretnina, temeljem članka 4 predmetnog Ugovora.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 **GRAFOMARKETING D.O.O. BUZET, MB: 40104022, BUZET, NASELJE VERONA KBR. 20**		
1.6	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 1 (1.1)

k.o. Buzet / ZK uložak br.3019

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2348/6	NEPLODNO			1553	
		UKUPNO:			1553	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primlj. 14.travnja 2006. Z 393/06 Sa prijenosom nekretnina u A, prenaša se i slijedeći upis: "Primlj. 24.studenog 2003. Z 722/03 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 24.9.2002. u Kopru i Preslika kat.plana od 29.3.2001. čini se vidljivom uknjižba prava stvarne služnosti prolaza i kolnog provoza na teret k.č.br. 2350/3 upisane u zk.ul.br. 2467 iste k.o., vlasništvo Trio I d.o.o. Buzet, u korist svagdanjeg vlasnika k.č.br. 2347/3, 2347/5, 2348/6 i 2346/2, upisanih u A."	V C-TERETNI LIST ZK.UL.BROJ 2467 ISTE K.O.

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 711/1553		
BENČIĆ GORAN, OIB: 01621148388, BUZET, PRAČANA 3		
3. Suvlasnički dio: 540/1553		
CONTREV D. O. O., OIB: 26049521335, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4. Suvlasnički dio: 302/1553		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 4 (4.1)

k.o. Buzet / ZK uložak br.3018

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2345/8	ORANICA			1016	
		UKUPNO:			1016	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 939/1016		
BENČIĆ GORAN, OIB: 01621148388, BUZET, PRAČANA 3		
3. Suvlasnički dio: 38/1016		
CONTREV D. O. O., OIB: 26049521335, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4. Suvlasnički dio: 39/1016		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 4 (4.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 1 (77/1016)			
10.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini upisanoj u A.		vezano uz B 1 (1.1)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2346/3	ORANICA			251	
		UKUPNO:			251	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 150/251		
BENČIĆ GORAN, OIB: 01621148388, BUZET, PRAČANA 3		
3. Suvlasnički dio: 50/251		
CONTREV D. O. O., OIB: 26049521335, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4. Suvlasnički dio: 51/251		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 4 (4.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 1 (101/251)			
10.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini upisanoj u A.		vezano uz B 1 (1.1)

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka

www.oss.uredjenazemlja.hr

3.2.2. Katastar

Posjedovni list br. 1845 k.o. Buzet

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
		2346/2	ZA GROTE	93	6		
			ZGRADA	93			
		2346/5	ZAKROTE	93	6		
			ZGRADA	93			
		2347/5	KROTE	93	6		
			ZGRADA	93			

Posjedovni list br. 1951 k.o. Buzet

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
		2348/6	ZA KROTE	1553	6		
			NEPLODNO -	1553			

Posjedovni list br. 1950 k.o. Buzet

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
		2345/8	ZA KROTE	1016	6		
			ORANICA	1016			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1016			

Posjedovni list br. 1949 k.o. Buzet

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
		2346/3	ZA GROTE	251	6		
			ORANICA	251			
			Ukupna površina katastarskih čestica	251			

Digitalna kopija katastarskog plana



www.dgu.hr

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je Urbanistički plan uređenja Gospodarske zone Mažinjica Buzet (SN Grada Buzeta br. 03/06).

Na internetskim stranicama nije dostupna grafika istog Plana, već samo odredbe za provođenje.

3.4. ZATEČENO STANJE

3.4.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

Predmet procjene su tri poslovne zgrade u nizu izgrađene na katastarskim česticama k.č. 2346/2, 2346/5 i 2347/5 sve k.o. Buzet. Iste se nalaze na području uređene u komunalno opremljene poslovne zone.

Nekretnine u naravi predstavljaju tri poslovne cjeline koje su dio poslovne zgrade katnosti – prizemlje i kat (P+1).
Iste su trenutno jedinstvena cjelina, bez izvedenih pregrada (osim pregrade u prizemlju kojom se odvojen prostor zgrade izgrađene na k.č. 2346/5 gdje se nalazi i jedino stepenište za pristup katu svih zgrada.
Nisu nam dostupni podaci o godini izgradnje, ali temeljem pregleda nekretnine pretpostavka da je ista izgrađena oko 2006. godine, obzirom i na dostupne podatke da je tada izrađen UPU- za predmetnu zonu.
Prostori su trenutno izvan funkcije. Pregledom je ustanovljeno da je zadnja namjena istih bila skladišno-izložbeni prostor.

Katastarske čestice k.č. 2348/6, 2345/8 i 2346/3 k.o. Buzet u naravi predstavlja okoliš predmetnog objekta – pristupne, manipulativne i parkirne površine, većim dijelom asfaltirane.

3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice i parkiranje:

Pristup na javnu površinu – asfaltiranu prometnicu ostvaruje se preko k.č. 2348/6 k.o. Buzet (čiji je suvlasnički dio predmet procjene), te dalje posredno putem k.č. 2350/3 k.o. Buzet temeljem upisanog prava služnosti prolaza u korist čestica k.č. 2346/2, 2346/5 i 2347/5 sve k.o. Buzet (koje su predmet ove procjene).

Parkiranje na uređenim parkirnim površinama u sklopu čestice k.č. 2348/6 k.o. Buzet.

Infrastruktura:

U zoni postoji mogućnost priključka na elektro mrežu, vodovodnu mrežu, kanalizacionu mrežu.

Pregledom predmetnih nekretnina vidljiv je jedan priključak na eletro mrežu i to u zgradi izgrađenoj na k.č. 2346/5, ali nisu poznati kapaciteti istoga.

3.4.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

3.4.4. Iskaz površina

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
HALA			
prizemlje		87,60	3,50
kat		87,60	3,2-4,0
UKUPNO HALA:		**175,20**	**---**

Sve hale imaju istu izmjerenu i upisanu površinu.

ZEMLJIŠTA			
k.č. / k.o	**ukupna površina - m2**	**udio**	**pov. predmetnog udjela - m2**
2348/6 k.o. Buzet	1553	302/1553	302
2345/8 k.o. Buzet	1016	39/1016	39
2346/3 k.o. Buzet	251	51/251	51
UKUPNO:			**392**

3.4.5. Tehnički opis

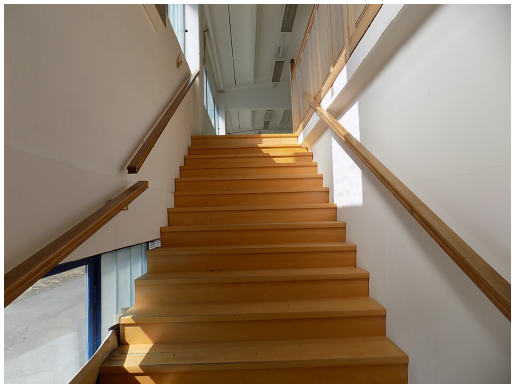
Namjena:	poslovna namjena	
NKP:	zgrada na k.č. 2346/5 k.o. Buzet – 175,20 m2 zgrada na k.č. 2346/2 k.o. Buzet – 175,20 m2 zgrada na k.č. 2347/5 k.o. Buzet – 175,20 m2	
Svjetla visina:	prizemlje – 3,5 m / kat – 3,2 – 4,0 m	
Godina izgradnje:	oko 2006.	
Katnost:	P+1	
Konstrukcija:	montažni prefabricirani betonski elementi/ pokrov al profilirani lim	
Pročelje:	ožbukano i obojano	
Obrada zidova:	obojani betonski elementi	
Obrada stropova:	dijelom obojani betonski elementi	
Obrada podova:	prizemlja – zaglađeni beton / kat - keramika	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	metalna vrata i metalni okviri ostakljeni
Instalacije:	Električne:	el. Instalacije izvedene „nadžbukno“
	Telefon:	-
	Vodovod:	-
	Kanalizacija:	-
	Plin:	-
	Grijanje:	jedna klima jedinica u zgradi na k.č. 2347/5
Dizalo:	-	
Ostalo:	-	
Održavanje i oprema:	prostori trenutno izvan funkcije	
Nedostaci i oštećenja:	nema vidljivih nedostataka i oštećenja	
Energ. certifikat:	nije predočen	

3.4.6. Fotodokumentacija





















3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta, e-zk izvadci, e-prijepisi posjedovnog lista, e-izvod iz katastarskog plana.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru. Stanje u zemljišnim knjigama i katastru usklađeno sa stanjem u naravi.
Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženih ZK izvadka.

Zgrade izgrađene na k.č. 2346/2, 2346/5 i 2347/5 k.o. Buzet su u zemljišne knjige upisane bez pozitivne zabilježbe da je za upis istih priložen akt za uporabu.
Za potrebu izrade ove procjene nije dostavljena dokumentacija za gradnju, odnosno uporabu predmetnih zgrada.
Obzirom na prethodno navedeno procjena se izrađuje pod pretpostavkom potpunog legaliteta zgrada izgrađenih na k.č. 2346/2, 2346/5 i 2347/5 k.o. Buzet

Pristup predmetnih zgrada na javnu prometnu površinu ostvaruje se preko k.č. 2348/6 k.o. Buzet (čiji je suvlasnički dio predmet procjene), te dalje posredno preko k.č. 2350/3 k.o. Buzet, temeljem upisanog prava služnosti prolaza na teret iste, a u korist čestica k.č. 2346/2, 2346/5 i 2347/5 sve k.o. Buzet (koje su predmet ove procjene).

4. OPĆI ODONOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,6%. U odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 1,6%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 1,0%, u prosjeku su za Jadran više za 0,5% i u prosjeku su za Ostalo niže za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,7%, za Jadran za 7,5% i za Ostalo za 9,0%.

Tržište nekretnina

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih

nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom. Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa

se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.
Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.
Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.
Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina – zgrada, odabrana je PRIHODOVNA metoda, dok se POREDBENA metoda koristi kao pomoćna za utvrđivanje vrijednosti najma i vrijednosti zemljišta.
Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – suvlasničkog dijela zemljišta odabrana je POREDBENA metoda

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je 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 metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih adekvatnih nekretnina.

Podaci o cijenama najmova preuzeti su iz ugovora arhive procjenitelja, a podaci o cijenama zemljišta preuzeti su sa baze eNekretninehttps://nekretnine.mgipu.hr/

5.2. POREDBENA METODA

POREDEBENE NEKRETNINE

Poredbena zemljišta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretniana i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od protekle 4 godine. Poredbene nekretnine su građevinska zemljišta na području poslovne zone Mala Huba u Buzetu.

Izvor podataka: baza eNekretnine

Poredba 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1315892
Datum pregleda	26.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4310234
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.09.2020
Površina u prometu	914,00
Vrijednost nekretnine (KN)	193.500,00
Datum ugovora	04.08.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠTRPED, BUZET - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - ZANATSKA

Poredba 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1016913
Datum pregleda	26.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3616292
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	890,00
Vrijednost nekretnine (KN)	148.091,04
Datum ugovora	25.07.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠTRPED, BUZET - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - ZANATSKA

Poredba 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	890454
Datum pregleda	26.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3599016
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	423,58
Vrijednost nekretnine (KN)	74.280,22
Datum ugovora	17.05.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠTRPED, BUZET - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - ZANATSKA

Poredbene nekretnine za izračun najma

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretniana i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji (područje Istarske i Primorsko-goranske županije) i sličnih karakteristika.

Sve poredbene nekretnine su objekti sličnih karakteristika (skladišno/prodajni prostori) na području poslovnih zona.

POREDBA 1

Opis: Poslovna zona Kukuljanovo, skladišni prostor

300,00	m2		
900,00	€		
3,00	€/m2		
Datum ugovora :		17/06/2017	

POREDBA 2

Opis: Poslovna zona u Pazinu, skladišno-prodajni prostor

180,00	m2		
720,00	€		
4,00	€/m2		
Datum ugovora:		2/01/2020	

POREDBA 3

Opis: Poslovna zona Šijana – Pula, skladišno-prodajni prostor

400,00	m2		
1.200,00	€	35.752,50	kn
3,00	€/m2	150,00	kn/m2
Datum ugovora:		13/12/2018	

POREDBA 4

Opis: Poslovna zona Šijana – Pula, skladišno-prodajni prostor

180,00	m2		
630,00	€		
3,50	€/m2		
Datum ugovora:		15/10/2018	

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Međuvremensko izjednačavanje

Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

www.dzs.hr

Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
31.3.2021	Buzet - poslovna zona	Buzet	-	-	I	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.8.2020	Buzet - poslovna zona	Buzet	28,30	914,00	I	1,0	1.
2	25.7.2017	Buzet - poslovna zona	Buzet	22,47	890,00	I	1,0	1.
3	17.5.2017	Buzet - poslovna zona	Buzet	23,61	423,58	I	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	28,30	Jadran	4.8.2020	125,39	125,39	1,000	28,30
2	22,47		25.7.2017	105,46		1,189	26,72
3	23,61		17.5.2017	106,58		1,176	27,77

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	28,30	1.	100%	1.	100%	1,000	28,30
2	26,72			1.	100%	1,000	26,72
3	27,77			1.	100%	1,000	27,77

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	28,30	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	26,72	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	27,77	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativ. izjednačenja	Interkvalit. izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1,00	I	Da	1,0	1,00	1,00	1,00	28,30
2	1,00				1,00	1,00	1,00	26,72
3	1,00				1,00	1,00	1,00	27,77

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	28,30	3%	0,70	Zadovoljava				
2	26,72	-3%	0,88	Zadovoljava				
3	27,77	1%	0,18	Zadovoljava				
	27,60	**prosjek**	**1,14**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
27,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	27,60
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
udio od 302/1553 k.č. 2348/6 k.o. Buzet	27,60	302	8.335	63.099
udio od 39/1016 k.č. 2345/8 k.o. Buzet	27,60	39	1.076	8.148
udio od 51/251 k.č. 2346/3 k.o. Buzet	27,60	51	1.408	10.656
k.č. 2346/5 k.o. Buzet	27,60	93	2.567	19.431
k.č. 23446/2 k.o. Buzet	27,60	93	2.567	19.431
k.č. 2347/5 k.o. Buzet	27,60	93	2.567	19.431
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,570626	kn/€		

Utvrđivanje vrijednosti najma

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
31.3.2021	Štrped	Buzet	k.č. 2346/5 k.o. Buzet	175,20	prizemlje + kat	poslovna	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	7.6.2017	Kukuljanovo	Bakar	3,00	300,00	prizemlje	poslovna	dobro
2	2.1.2020	Pazin	Pazin	4,00	180,00	prizemlje	poslovna	dobro
3	13.12.2018	Šijana	Pula	3,00	400,00	prizemlje	poslovna	prosječno
4	15.10.2018	Šijana	Pula	3,50	180,00	prizemlje	poslovna	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	3,00	Jadran	7.6.2017	106,58	126,91	1,191	3,57
2	4,00		2.1.2020	125,39		1,012	4,05
3	3,00		13.12.2018	113,50		1,118	3,35
4	3,50		15.10.2018	113,50		1,118	3,91

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	3,57	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10 - bolje	0,99	3,54
2	4,05	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	4,05
3	3,35	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,14	3,82
4	3,91	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,04	4,05
ostalo - površina								

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	3,54	-8%	0,33	Zadovoljava				
2	4,05	5%	0,18	Zadovoljava				
3	3,82	-1%	0,04	Zadovoljava				
4	4,05	5%	0,19	Zadovoljava				
	3,86	**prosjek**	**0,42**	**pravilo 2-sigma**				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	**3,86**	**€/m²**

5.3. PRIHODOVNA METODA

Podaci o nekretnini i faktor korištenja zgrade

Faktor korištenja zgrade (FK)

	A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir kamatne stope

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	Loš do dobar, povećani rizici	0,5 – 1,0%	**0,5 %**
Kvaliteta građevine	prosječna	0,0 %	**0,0 %**
Gospodarska situacija	Naročito loša	do +1,0%	**1,0 %**
Razvojni potencijal nekretnine	uočljiv	Do -1,0 %	**-0,5 %**
			-0,5 %

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Skladišne hale / logistički centri	6,0 – 7,0 %	**7,0 %**	**8,0 %**

Procjena gospodarenja – rashoda

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

Izračun prihodovnom metodom

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
POSLOVNA HALA - k.č. 2346/5 k.o. Buzet	3,86	175,20	676,91	8.122,92
Ukupno prihod od najma		**175,20**	**676,91**	**8.122,92**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	4,00	5,00%	1,00	1.444,60	17,78%	6.678,32

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamaćivanje vrijednosti	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
93,00	27,60	2.566,64	8,00%	205,33	6.472,99

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
25.3.2021	2000	21	Hale - masivne	50	42,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
2	2	2	2	60,00%	30	8,00%	11,26

Vrijednost zgrade	**72.871,51**	**€**
Vrijednost zemljišta	**2.566,64**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**75.438,15**	**€**
poredbeni pokazatelj:	430,58	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
430,58	0	0	0	0	0	430,58	75.438,15

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
POSLOVNA HALA - k.č. 2346/5 k.o. Buzet	431	175,20	75.438	571.114
Ukupno			**75.438**	**571.114**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,570626	kn/€		

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
POSLOVNA HALA - k.č. 2346/2 k.o. Buzet	3,86	175,20	676,91	8.122,92
Ukupno prihod od najma		**175,20**	**676,91**	**8.122,92**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	4,00	5,00%	1,00	1.444,60	17,78%	6.678,32

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamaćivanje vrijednosti	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
93,00	27,60	2.566,64	8,00%	205,33	6.472,99

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
25.3.2021	2000	21	Hale - masivne	50	42,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
2	2	2	2	60,00%	30	8,00%	11,26

Vrijednost zgrade	**72.871,51**	**€**
Vrijednost zemljišta	**2.566,64**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**75.438,15**	**€**
poredbeni pokazatelj:	430,58	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
430,58	0	0	-50	0	0	380,58	66.678,15
građevinski, obrtnički I instalaterski radovi za stavljanje prostora u funkciju (izvedba zidova- odvajanje od ostalih zgrada, izvedba unutarnjeg stubišta, plaćanje priključaka)							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
POSLOVNA HALA - k.č. 2346/2 k.o. Buzet	381	175,20	66.678	504.795
Ukupno			**66.678**	**504.795**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,570626	kn/€		

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
POSLOVNA HALA - k.č. 2347/5 k.o. Buzet	3,86	175,20	676,91	8.122,92
Ukupno prihod od najma		**175,20**	**676,91**	**8.122,92**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	4,00	5,00%	1,00	1.444,60	17,78%	6.678,32

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamaćivanje vrijednosti	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
93,00	27,60	2.566,64	8,00%	205,33	6.472,99

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
25.3.2021	2000	21	Hale - masivne	50	42,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
2	2	2	2	60,00%	30	8,00%	11,26

Vrijednost zgrade	**72.871,51**	**€**
Vrijednost zemljišta	**2.566,64**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**75.438,15**	**€**
poredbeni pokazatelj:	430,58	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
430,58	0	0	-50	0	0	380,58	66.678,15
građevinski, obrtnički I instalaterski radovi za stavljanje prostora u funkciju (izvedba zidova- odvajanje od ostalih zgrada, izvedba unutarnjeg stubišta, plaćanje priključaka)							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
POSLOVNA HALA - k.č. 2347/5 k.o. Buzet	381	175,20	66.678	504.795
Ukupno			**66.678**	**504.795**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,570626	kn/€		

5.4. REKAPITULACIJA IZRAČUNA

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)	Tržišna vrijednost - zaokruženo (kn)
POSLOVNA ZGRADA k.č. 2346/5 k.o. Buzet	75.438	571.114	571.000
POSLOVNA ZGRADA k.č. 2346/2 k.o. Buzet	66.678	504.795	505.000
POSLOVNA ZGRADA k.č. 2347/5 k.o. Buzet	66.678	504.795	505.000
4.suvl. dio: 302/1553 k.č. 2348/6 k.o. Buzet	8.335	63.099	63.100
4.suvl. dio: 39/1016 k.č. 2345/8 k.o. Buzet	1.076	8.148	8.100
4.suvl. dio: 51/251 k.č. 2346/3 k.o. Buzet	1.408	10.656	10.700

6. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Procjena je izrađena u 3 istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje u arhivi procjenitelja

Izjavu dala:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

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

- 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)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

- Normativi RH za građevinarstvo

- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)

- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst)

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

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

- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

8. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

- tri poslovne zgrade / zgrada na k.č. 2346/2 upisana u ZK 3282, zgrada na k.č. 2346/5 upisana u ZK 2951, zgrada na k.č. 2347/5 upisana u ZK 3009,
- građevinskog zemljišta - 4. suvl.dio, udio od 302/1553, katastarske čestice k.č. 2348/6, upisane u ZK uložak br. 3019,

sve Općinski sud Pazin, ZK odjel Buzet, Katastarska općina Buzet. na području Grada Buzeta, Gospodarska zona Mažinjica, iznosi:

Nekretnina	Tržišna vrijednost - zaokruženo (kn)
POSLOVNA ZGRADA k.č. 2346/5 k.o. Buzet	571.000
POSLOVNA ZGRADA k.č. 2346/2 k.o. Buzet	505.000
POSLOVNA ZGRADA k.č. 2347/5 k.o. Buzet	505.000
4.suvl. dio: 302/1553 k.č. 2348/6 k.o. Buzet	63.100
4.suvl. dio: 39/1016 k.č. 2345/8 k.o. Buzet	8.100
4.suvl. dio: 51/251 k.č. 2346/3 k.o. Buzet	10.700

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi 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*

Tržišna 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

Tečaj: 1 EUR = 7,57 kn (srednji tečaj HNB na dan 31.03.2021.)

Izrada:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina

9. PRILOZI

- e-zk izvadci
- e-prijepisi posjedovnog lista
- e-izvodi iz katastarskog plana

e-ZK izvadci

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 22.03.2021. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 2951

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15799/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2346/5	ZGRADA			93	
		UKUPNO:			93	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primlj. 24.studenog 2003. Z 722/03 Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 24.9.2002. u Kopru i Preslika kat.plana od 29.3.2001. čini se vidljivom uknjižba prava stvarne služnosti prolaza i kolnog provoza na teret k.č.br. 2350/3, upisane u zk.ul.br. 2467 iste k.o., vlasništvo Trio I d.o.o. Buzet, u korist svagdanjeg vlasnika k.č.br. 2346/5, 2346/6 i 2346/7, upisanih u A.	
2.1	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10042/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-876/18 (PRILOG: GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT OD 14. OŽUJKA 2018. GODINE) 10.03.2018, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za uknjižbu prava stvarne služnosti koja se sastoji od: prilaza dvorištu sa javnog puta, parkiranja, interne dvorišne prometne površine, ugrađenih podzemnih i nadzemnih instalacija dovoda vode i hidrantske mreže, podzemnih i nadzemnih kanalizacijskih instalacija odvoda fekalnih voda i odvoda oborinskih voda, uključujući pravo izvođenja građevinskih radova radi prilagođavanja nakon izgradnje novog križanja sa skretanje sa glavne ceste u industrijsku zonu Mažinjica, kao i izvođenja građevinskih radova na održavanju postojećih površina i instalacija, na teret kat.čest.broj 2348/2, 2348/3, 2349/11, 2348/4 i 2348/5 k.o. Buzet – kao poslužnih nekretnina – u korist kat.čest.broj 2347/3, 2347/5, 2346/2, 2346/5 i buduće novoformirane katastarske čestice od dijela kat.čest.broj 2348/2 u površini od 302 mč, sve k.o. Buzet – kao povlasnih nekretnina, temeljem članka 4 predmetnog Ugovora.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 **GRAFOMARKETING D.O.O., MB: 40104022, BUZET, NASELJE VERONA KBR. 20**		
1.6	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 1 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 23.03.2021. 08:45:56 Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 2951

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 02.02.2016.g. pod brojem Z-2913/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ 9006025770 27.01.2016, na nekretnini upisanoj u A, u iznosu od EUR 456.591,10 te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, UMAG, E. MILOŠA 1**	456.591,10 EUR	sporedna hipoteka
6.2	Zaprimljeno 02.02.2016.g. pod brojem Z-2913/2016 ZABILJEŽBA, zajedničkog založnog prava u zk.ul. 1944, 1965 k.o. Kaštel, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, kao glavna hipoteka i zk.ul. 3009, 2979, 3282, 2951 k.o. Buzet kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Buzetu kao sporedna hipoteka.		na 6.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 22.03.2021. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3282

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15799/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2346/2	ZGRADA			93	Pripis iz uloška 2979
		UKUPNO:			93	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 16.09.2010. broj Z-781/10 Sa otpisom kat.čest.broj 2346/2 iz zk.ul.broj 2979 k.o. Buzet, i prijenosom iste u novi zk.ul.broj 3282 iste k. o., prenosi se i sljedeći upis: "Primlj. 24.studenog 2003. Z 722/03 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 24.9.2002. u Kopru i Preslika kat.plana od 29.3.2001. čini se vidljivom uknjižba prava stvarne služnosti prolaza i kolnog provoza na teret k.č.br. 2350/3 upisane u zk.ul.br. 2467 iste k.o. vlasništvo Trio I, u korist svagdanjeg vlasnika k.č.br. 2347/3, 2347/5, 2348/6 i 2346/2, upisanih u A."	V C-TERETNI LIST ZK.UL.BROJ 2467 ISTE K.O.
2.1	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10042/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-876/18 (PRILOG: GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT OD 14. OŽUJKA 2018. GODINE) 10.03.2018, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za uknjižbu prava stvarne služnosti koja se sastoji od: prilaza dvorištu sa javnog puta, parkiranja, interne dvorišne prometne površine, ugrađenih podzemnih i nadzemnih instalacija dovoda vode i hidrantske mreže, podzemnih i nadzemnih kanalizacijskih instalacija odvoda fekalnih voda i odvoda oborinskih voda, uključujući pravo izvođenja građevinskih radova radi prilagođavanja nakon izgradnje novog križanja sa skretanje sa glavne ceste u industrijsku zonu Mažinjica, kao i izvođenja građevinskih radova na održavanju postojećih površina i instalacija, na teret kat.čest.broj 2348/2, 2348/3, 2349/11, 2348/4 i 2348/5 k.o. Buzet – kao poslužnih nekretnina – u korist kat.čest.broj 2347/3, 2347/5, 2346/2, 2346/5 i buduće novoformirane katastarske čestice od dijela kat.čest.broj 2348/2 u površini od 302 m̆, sve k.o. Buzet – kao povlasnih nekretnina, temeljem članka 4 predmetnog Ugovora.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3282

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 02.02.2016.g. pod brojem Z-2913/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ 9006025770 27.01.2016, na nekretnini u A, u iznosu od EUR 456.591,10 te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, UMAG, E. MILOŠA 1**	456.591,10 EUR	
7.2	Zaprimljeno 02.02.2016.g. pod brojem Z-2913/2016 ZABILJEŽBA, zajedničkog založnog prava u zk.ul. 1944, 1965 k.o. Kaštel, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, kao glavna hipoteka i zk.ul. 3009, 2979, 3282, 2951 k.o. Buzet kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Buzetu kao sporedna hipoteka.		na 7.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini upisanoj u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 22.03.2021. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3009

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15799/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2347/5	ZGRADA			93	
		UKUPNO:			93	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 28.03.2018.g. pod brojem Z-10042/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEROVLJEN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MIODRAGA IVKOVIĆA POD POSL.BROJEM OV-876/18 (PRILOG: GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT OD 14. OŽUJKA 2018. GODINE) 10.03.2018, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za uknjižbu prava stvarne služnosti koja se sastoji od: prilaza dvorištu sa javnog puta, parkiranja, interne dvorišne prometne površine, ugrađenih podzemnih i nadzemnih instalacija dovoda vode i hidrantske mreže, podzemnih i nadzemnih kanalizacijskih instalacija odvoda fekalnih voda i odvoda oborinskih voda, uključujući pravo izvođenja građevinskih radova radi prilagođavanja nakon izgradnje novog križanja sa skretanje sa glavne ceste u industrijsku zonu Mažinjica, kao i izvođenja građevinskih radova na održavanju postojećih površina i instalacija, na teret kat.čest.broj 2348/2, 2348/3, 2349/11, 2348/4 i 2348/5 k.o. Buzet – kao poslužnih nekretnina – u korist kat.čest.broj 2347/3, 2347/5, 2346/2, 2346/5 i buduće novoformirane katastarske čestice od dijela kat.čest.broj 2348/2 u površini od 302 mč, sve k.o. Buzet – kao povlasnih nekretnina, temeljem članka 4 predmetnog Ugovora.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAFOMARKETING D.O.O. BUZET, MB: 40104022, BUZET, NASELJE VERONA KBR. 20		
1.6	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3009

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 02.02.2016.g. pod brojem Z-2913/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ 9006025770 27.01.2016, na nekretnini u A, u iznosu od EUR 456.591,10 te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, UMAG, E. MILOŠA 1**	456.591,10 EUR	
6.2	Zaprimljeno 02.02.2016.g. pod brojem Z-2913/2016 ZABILJEŽBA, zajedničkog založnog prava u zk.ul. 1944, 1965 k.o. Kaštel, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, kao glavna hipoteka i zk.ul. 3009, 2979, 3282, 2951 k.o. Buzet kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Buzetu kao sporedna hipoteka.		na 6.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini upisanoj u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 22.03.2021. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3019

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15799/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2348/6	NEPLODNO			1553	
		UKUPNO:			1553	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primlj. 14.travnja 2006. Z 393/06 Sa prijenosom nekretnina u A, prenaša se i slijedeći upis: "Primlj. 24.studenog 2003. Z 722/03 Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 24.9.2002. u Kopru i Preslika kat.plana od 29.3.2001. čini se vidljivom ukujižba prava stvarne služnosti prolaza i kolnog provoza na teret k.č.br. 2350/3 upisane u zk.ul.br. 2467 iste k.o., vlasništvo Trio I d.o.o. Buzet, u korist svagdanjeg vlasnika k.č.br. 2347/3, 2347/5, 2348/6 i 2346/2, upisanih u A."	V C-TERETNI LIST ZK.UL.BROJ 2467 ISTE K.O.

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 711/1553		
BENČIĆ GORAN, OIB: 01621148388, BUZET, PRAČANA 3		
3. Suvlasnički dio: 540/1553		
CONTREV D. O. O., OIB: 26049521335, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4. Suvlasnički dio: 302/1553		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 4 (4.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3019

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 1 (842/1553)			
10.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini upisanoj u A.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 30.03.2021. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3017

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15799/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2346/3	ORANICA			251	
		UKUPNO:			251	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 150/251		
BENČIĆ GORAN, OIB: 01621148388, BUZET, PRAČANA 3		
3. Suvlasnički dio: 50/251		
CONTREV D. O. O., OIB: 26049521335, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4. Suvlasnički dio: 51/251		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 1 (101/251)			
10.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini upisanoj u A.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 30.03.2021. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uloška: 3018

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15799/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2345/8	ORANICA			1016	
		UKUPNO:			1016	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 939/1016		
BENČIĆ GORAN, OIB: 01621148388, BUZET, PRAČANA 3		
3. Suvlasnički dio: 38/1016		
CONTREV D. O. O., OIB: 26049521335, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4. Suvlasnički dio: 39/1016		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
4.10	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15799/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BROJ 4 ST-334/2019-65 09.11.2020	na 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 1 (77/1016)			
10.1	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-35684/2016 ZABILJEŽBA, ODLUKA O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA I UPISU U ZEMLJIŠNU KNJIGU 02.12.2016, Odbija se prijedlog predlagatelja Grafomarketing d.o.o. Buzet, Buzet, Naselje Verona 20, OIB: 13418654692 za uknjižbu prava služnosti na nekretnini upisanoj u A.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2021.

e-Prijepis posjedovnog lista



NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 22.03.2021. 23:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET (Mbr. 302066)

Posjedovni list: 1845

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAFOMARKETING D.O.O.BUZET, MAŽINJICA 91, ŠTRPED	

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
		2346/2	**ZA GROTE**	**93**	6		
			ZGRADA	93			
		2346/5	**ZAKROTE**	**93**	6		
			ZGRADA	93			
		2347/5	**KROTE**	**93**	6		
			ZGRADA	93			
			Ukupna površina katastarskih čestica	279			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 22.03.2021. 23:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET (Mbr. 302066)

Posjedovni list: 1951

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
711/1553	BENČIĆ GORAN, BUZET, PRAČANA 3 (VLASNIK)	01621148388
540/1553	CONTREV, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA REVIZIJU, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	26049521335
302/1553	GRAFOMARKETING, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRAFIČKU DJELATNOST, NAKLADNIŠTVO I TRGOVINU, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	13418654692

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
		2348/6	**ZA KROTE**	**1553**	6		
			NEPLODNO -	1553			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1553**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 30.03.2021. 23:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET (Mbr. 302066)

Posjedovni list: 1949

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
150/251	BENČIĆ GORAN, BUZET, PRAČANA 3 (VLASNIK)	01621148388
50/251	CONTREV, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA REVIZIJU, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	26049521335
51/251	GRAFOMARKETING, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRAFIČKU DJELATNOST, NAKLADNIŠTVO I TRGOVINU, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	13418654692

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
		2346/3	**ZA GROTE**	**251**	**6**		
			ORANICA	251			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**251**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 30.03.2021. 23:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET (Mbr. 302066)

Posjedovni list: 1950

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
939/1016	BENČIĆ GORAN, BUZET, PRAČANA 3 (VLASNIK)	01621148388
38/1016	CONTREV, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA REVIZIJU, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	26049521335
39/1016	GRAFOMARKETING, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRAFIČKU DJELATNOST, NAKLADNIŠTVO I TRGOVINU, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	13418654692

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
		2345/8	**ZA KROTE**	**1016**	**6**		
			ORANICA	1016			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1016**			

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

e-izvod iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 23.03.2021