

**IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje  
Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Ovlaštenje: 4 Su- 21/09**

Županijski sud u Puli

**Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20**

Trgovački sud u Pazinu

**NARUČITELJ: PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju**

Šetalište Vladimira Gortana 5

**OIB: 92276137953**

zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeti, dipl. iur.

**NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E -10 ) / k.č. 2528/41 k.o. Umag /**

**LOKACIJA : UMAG, ULICA ENESTA MILOŠA 8A , 8B i 8C – K.Č. 2528/41 K.O.  
UMAG**

**ELABORAT BROJ: 2024-04-02-01**

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE TRŽIŠNE CIJENE ZA POTREBE  
IZLAGANJE NEKRETNINE PRODAJI**



**PROCJEMBENI ELABORAT  
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA -  
POVRŠINE 77,24 M<sup>2</sup> U PRIZEMLJU ZGRADE  
NA K.Č. 2528/41 K.O. UMAG  
/ 10. SSUIVLASNIČKI DIO: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10 ) /**

U Buzetu, 04. travnja 2024. godine

Elaborat izradio

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –  
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje

# S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 184/20.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 7.
7.	<b>Uvod</b>	str. 9.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 9.
9.	Podaci o naručitelju	str. 11.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 12.
11.	Osnovica za vrednovanje	str. 13.
12.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 13.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 13.
14.	Opis nekretnine - zgrade i poslovnog prostora	str. 14.
15.	Opis zgrade	str. 14.
16.	Opis poslovnog prostora	str. 14.
17.	Energetski certifikat	str. 15.
18.	Ostali atributi nekretnine- regionalni položaj , infrastruktura i sl.	str. 15.
19.	Upravno pravno stanje - planski status nekretnine ( čestice )	str. 16.
20.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 17.
21.	Razvojno stanje grada – naselja	str. 17.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
23.	Sadašnje korištenje, najam i razvojni potencijal	str. 17.
22.	Zajednički dijelovi nekretnine	str. 18.
21.	Pravo na posebno korištenje	str. 18.
22.	Opći dojam	str. 18.
23.	Razvojni potencijal i mogući način korištenja stana	str. 18.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 18.
25.	Odabir metode procjene	str. 19.
26.	Podaci za procjenu poslovnog prostora	str. 20.
27.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 21.
28.	Pristup procjeni	str. 22.
29.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 24.
30.	Procjena poslovnog prostora	str. 24.
31.	Zaključak u pogledu jedinične tržišne vrijednosti nekretnine	str. 27.
32.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 27.
33.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - p. prostora	str. 28.
34.	Izjava vještaka	str. 28.
35.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 28.
36.	Napomena	str. 29.
37.	Prilozi	str. 29.
38.	Foto elaborat zgrade i poslovnog prostora na dan očevida	str. 30.
39.	Dokumenti	str. 34.
40.	Izvadaka zemljišne knjige zk. ul. 7088 za k.o. Umag	str. 35.
41.	Preslika posjedovnog lista broj: 5052 za k.o. Umag	str. 42.
42.	Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2528/41 k.o. Umag	str. 43.
43.	Zadatak vještačenja	str. 44.

## **Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: Su-21/09

Županijski sud u Puli

**PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju**

**Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5**

**OIB: 92276137953**

**52 470 Umag**

## **REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA**

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju, sa sjedištem u Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag, zastupanog po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur. iz Poreča, izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao:

1. POSLOVNI PROSTOR– **10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10 ) k.č. 2528/41 k.o. Umag /zk. ul. 7088 za k.o. Umag/**, poslovni prostor ukupne površine 77,24 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č.2528/41 k.o. Umag, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

smješten na području Grada Umaga, u zgradi sagrađenoj na k.č. 2528/41 k.o. Umag, Ulica Ernesta Miloša kbr. 8A,8B i 8C, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora na dan 02. travnja 2024. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

- 1) Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 3) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

**Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama te zasnivanja založnog prava.**

Ova procjena sadrži opis načine i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 22. veljače 2022. godine i ponovno 25. ožujka 2024. godine u postupku izrade ovog elaborata u prisutnosti zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost poslovnog prostora,
- vrijednost poslovnog prostora kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - poslovnog prostora, za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 02. travnja 2024. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

#### NEKRETNINA - E

#### TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1. POSLOVNI PROSTOR– 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E -10 ) k.č. 2528/41 k.o. Umag /zk. ul. 7088 za k.o.  
Umag/, poslovni prostor ukupne površine 77,24 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene  
zgrade sagrađene na k.č.2528/41 k.o. Umag, uključivo sa zajedničkim  
dijelovima i uređajima zgrade.

200.000,00 €

- |      |                            |   |
|------|----------------------------|---|
| 1.   | Lokacija nekretnine        |   |
| 1.1. | Županija                   | Istarska županija   |
| 1.2. | Grad/ Općina               | Grad Umag   |
| 1.3. | Naselje/ ulica             | Ernesta Miloša 8A,8B I 8C   |
| 2.   | Predmet procjene           | Poslovni prostor ukupne površine 77,24 m <sup>2</sup><br>po etažnom elaboratu |
| 2.1. | Zemljišno knjižni vlasnik: | Punta interacionala d.o.o. u stečaju, Umag                                    |
|      | Sadašnji vlasnik:          | Punta interacionala d.o.o. u stečaju, Umag                                    |
| 3.   | Zgrada                     | Stambena, katnosti P + 3K etaža   |
| 3.1. | Pravni status              | Zakonita zgrada i poslovni prostor<br>Zgrada je etažirana                     |

UKUPNO:

200.000,00 €

**200.000,00 €**  
**- I/ILI 2.589,33 €/m<sup>2</sup> -**

#### Napomena

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine **nije** uključen porez na promet niti eventualno porez na dodanu vrijednost (PDV ).

#### S poštovanjem.

Buzet: 02. travnja 2024. godine

#### Elaborat izradio

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –  
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje

## **OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE**

- **Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.**
- **Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli**



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-184/20-2

Pazin, 29. prosinca 2020.



7573\_528

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

### RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2021., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Iменовani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

### Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovan je priložio životopis, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, te ovisudno rješenje. 4 Su-8/17 od 11. siječnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kao i dokaz uplate sudske pristojbe.

Za podnositelja zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riječeno je kao u izreci.

ADRIJANA LABINJAN  
SKOK  
Vrijeme potpisivanja:  
29.12.2020  
12:00:00

Predsjednica suda  
Adriana Labinjan Skok

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4Su-21/09  
Datum: 11. ožujka 2021.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

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

riješio je

I ANTE BANDIĆ, OIB: 66817810421, od oca Marka, rođen 1. veljače 1959. inženjer građevinarstva iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

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

### Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec



Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

## UVOD

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju, sa sjedištem u Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag, zastupanog po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur. iz Poreča, izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao:

- **POSLOVNI PROSTOR– 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10 ) k.č. 2528/41 k.o. Umag /zk. ul. 7088 za k.o. Umag/**, poslovni prostor ukupne površine 77,24 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Prihvativši se vještačenja dana 22. veljače 2022. godine i ponovno 25. ožujka 2024. godine u postupku izrade ovog elaborata izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine (poslovnog prostora), te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

## 1. OPĆI PODACI

### 1.1. Podaci o predmetu procjene

#### Vrsta predmeta procjene:

- **POSLOVNI PROSTOR– 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10 ) k.č. 2528/41 k.o. Umag /zk. ul. 7088 za k.o. Umag/**, poslovni prostor ukupne površine 77,24 m<sup>2</sup> u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Adresa zgrade u kojoj se nalaze nekretnine za koje se radi ovaj elaborat:

- Umag, Ulica Ernesta Miloša kbr. 8A, 8B i 8C

#### Zadatak

Zadatak izrade procjembenog elaborata je sukladno odrednicama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15, i Zakona 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 i 94/17, radi raspolaganja nekretninom u vlasništvu trgovačkog društva utvrditi njenu tržišnu vrijednost.

#### Svrha procjembenog elaborata:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne prodajne cijene u predstojećem natječaju kojim trgovačko društvo predmetnu nekretninu namjerava izložiti prodaji na otvorenom tržištu.

#### Katastarska općina, katastarska četica i zk. ul. predmeta procjene:

Katastarska općina	Umag
Katastarska četica	2528/41
Zemljišnoknjižni uložak	7088

Po pisanom dijelu katastarskog opereta

Katastarska općina	Umag
Katastarska četica	2528/41
Posjedovni list	5052
Posjednik:	Naručitelj ne dolazi upisan kao posjednik nekretnine.

#### Podaci iz zemljišne knjige (gruntovno stanje):

POSLOVNI PROSTOR u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata) od 77,24 m<sup>2</sup>, vanknjižno vlasništvo naručitelja, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade dolazi upisan kao 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10) k.č. 2528/41 k.o. Umag u zk. ul. 7088 za k.o. Umag koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Stana služba u Bujama- Buie.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10) nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za poslovni prostor 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10) na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje prema podacima sa javno dostupnih portala, dokumentaciji koju je vještaku stavio na raspolaganje zakonski zastupnik naručitelja, te očevidom utvrđenim podacima.

Zakonski zastupnik naručitelja vještaku je predočila:

1. Izvod iz etažnog elaborata,
2. Izvadak iz zemljišne knjige,
3. Prijepis posjedovnog list,
4. Izvod iz katastarskog plana.

POSLOVNI PROSTOR u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata) od 77,24 m<sup>2</sup>, na dan očevida zatečen je u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

#### **Rekonstrukcija poslovnog prostora:**

Rekonstrukcija poslovnog prostora nije utvrđena.

Poslovni prostor uređen je kao trgovina mješovitom robom.

#### **Vlasništvo:**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na procjenjivanoj nekretnini.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu procjenjivane nekretnine date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjavi zz naručitelja elaborata odnosno procjene.

#### **Teretni list:**

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za poslovni prostor 10. Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E -10) na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

#### **Podaci iz katastra zemljišta:**

Na kopiji katastarskog plana koju je zz naručitelj pribavio i dostavio vještaku čestica na kojoj je sagrađena zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku 2528/41 k.o. Umag – Stambena zgrada u Umagu, Ernesta Miloša 8A, 8B i 8C - u površini od 650 m<sup>2</sup>.

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 5052 za k.o. Umag sa kulturom - dvorište u površini od 59 m<sup>2</sup> i stambena zgrada u Umagu, Ernesta miloša 8A, 8B i 8C - u površini od 591 m<sup>2</sup>

#### **Posjed:**

Nije utvrđivan.

#### **Kopija katastarskog plana:**

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija, zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat je uknjižena i prikazana, oblikom i katastarskim brojem.

### **1.2. Podaci o naručitelju**

#### **Naručitelj:**

**PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju**

Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag,  
zastupana po stečajnom upravitelju Ezgeta Dreženu, dipl. iur.

Ugovor/ narudžba:  
Narudžba - mail od 25.03.2024. godine.

### 1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:  
Prodaja nekretnine u ovršnom postupku.

Dan vrednovanja: 02. travnja 2024. godine.  
Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine – nekretnina.

Dan kakvoće: 22. veljače 2022. godine odnosno dan ponovnog obilaska 25. ožujka 2024. godine .  
Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine – nekretnina koje je mjerodavno za procjenu njene – njihove tržišne vrijednosti.

Dan obilaska nekretnine: 22. veljače 2021. godine i ponovno u ovom postupku izrade procjemenog elaborata 25.03.2024. godine.

Opseg obilaska nekretnine:  
Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled stambeno – poslovnog objekta te poslovnog prostora koji je predmetom procjene.

Sudionici u obilasku.  
Zakonski zastupnik naručitelja osobno.

Korišteni dokumenti :  
ZZ naručitelja je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predočio dokumentaciju navedenu u ranijem dijelu ovog elaborata.

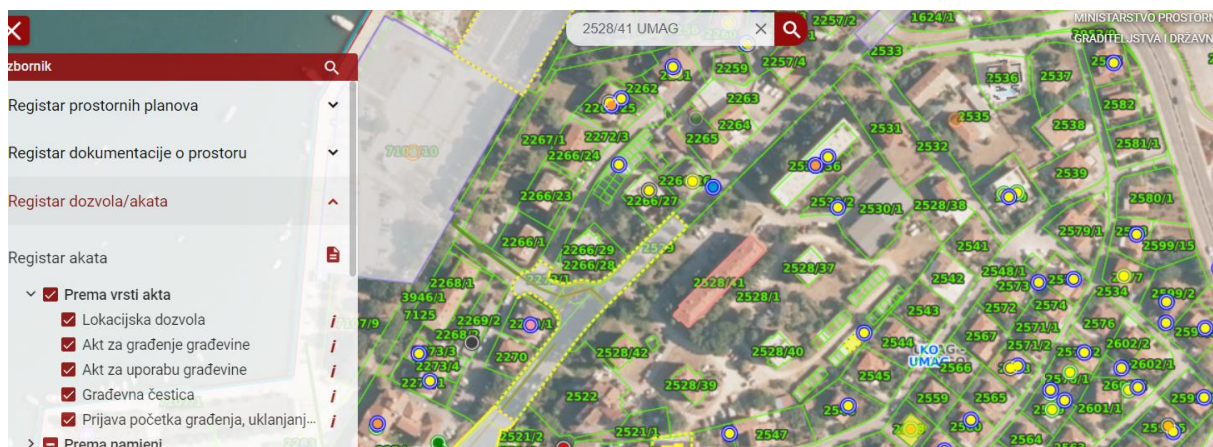
Upravno pravno stanje – status zatečene zgrade na k.č. 2528/41 k.o. Umag  
Zgrada na k.č. 2528/41 k.o. Umag uknjižena je bez zabilješke da ima uporabnu dozvolu.

Ortofoto položaj nekretnine – stanje na dan vrednovanja  
Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

K.č. 2528/41 k.o. Umag – sadašnje stanje



Registar akata za građenje i uporabnih dozvola, Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



Sukladno utvrđenom namjena procjenjivanog poslovnog prostora je kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Umaga  
Zgrada na portalu <https://ispu.mgipu.hr/> nema evidentiranu uporabnu dozvolu.

Suradnici na izradi ovog izvještaja:  
Nitko.

#### 1.4. Osnovica za vrednovanje:

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi

#### 1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijeće:

##### 1.5.1. regulative :

- 1) Zakona 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 i 94/17.,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Umaga, („Službene novine Grada Umaga“, broj: 3/04, 9/04, 6/06, 8/08, 5710,5/11, 5/12, 21/14, 10715, 11/15, 10/15, 2/16, 12/17, 18/17, 12/21 i 13/21 )
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Umaga,
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Međunarodni standardi procjenjivanja ( EVS – European Valuation Standards ),
- 10) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

##### 1.5.2. literature:

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčica ( Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji ( Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina ( DSZ Zagreb - izvor [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

#### 1.6. Osnova za vrednovanje:

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

1. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15.
3. Međunarodni standardi procjenjivanja ( EVS – European Valuation Standards ),

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama zz naručitelja, identifikaciji te podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata.

## 2. Opis nekretnine

### 2.1. Opis zgrade na k.č. 2528/41 k.o. Umag

Građevina je trokatnica sagrađena klasičnim načinom gradnje korištenjem betona, armiranog betona, opeke i glinenih blokova za zidanje nosivih zidova, betona i armiranog betona za temelje, serklaže i međukatne konstrukcije te krovnu konstrukciju sukladno vremenu izgradnje sredinom osamdesetih godina prošlog stoljeća,

Tijekom vremena zgrada je uredno održavana u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

Građevina je uknjižena u katastarskom operatu, međutim ne i u zemljišnoknjižnom operatu Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Buje – Buie.

Konstruktivni sistem zgrade čini klasičnim načinom zidan sklop nosivih zidova na koje se oslanjaju međukatne , stropne i krovna konstrukcija zgrade.

Krovište zgrade izvedeno kao ravna AB ploča.

Zgrada nema lift.

Zidovi zgrade su zidani, obostrano žbukani i bojani odnosno u sanitarnim prostorijama i kuhinji obloženi keramičkim pločicama.

Pročelje zgrade je obrađeno klasičnom žbukom, obojano.

Pregradni nenosivi zidovi zgrade građeni su opekama NF, zvučno izolirani a u mokrim čvorovima – sanitarnim izvedeni su od opeke d = 12 cm, ožbukani i obrađeni keramičkim pločicama.

U ponekim prostorima izvedeni su od gipskartonskih ploča.

Podovi zgrade su završno obrađeni keramičkim pločicama, parketom i laminatom.

Unutarnje stubište izvedeno je sa gazištima obrađenih kamenim pločama.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su drvenom standardnom stolarijom

Zaštita od insolacije i atmosferilija na prozorima i balkonskim vratima izvedena je roletama.

Zgrada ima standardne instalacije struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode , kanalizacije i TK instalacije.

#### Krov

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je kao ravna neprohodna terasa.

#### Namjena

Prema zatečenom na dan očevida i uknjiženom stanju zgrada je stambeno – poslovne namjene.

#### Uređenje okoliša

Zgrada u cijelosti pokriva okućnicu – zemljište na kojemu je izgrađena, neizrađenog dijela okućnice nema.

Pristup prizemlju zgrade omogućen je sa sve četiri strane preko k.č. 2528/1 k.o. Umag.

### 2.2. Opis poslovnog prostora

U trenutku očevida poslovni prostor koji je predmetom procjene zatečen je uređen kao trgovina mješovitom robom, prosječnog uređenja i standardne opreme što podrazumijeva podove obložene keramičkim pločicama, ožbukane i obojane zidove i stropove svih prostorija osim u sporednim prostorijama gdje su zidovi obloženi keramičkim pločicama u visini od poda do cca 160 cm visine , drvenu unutrašnju i vanjsku stolariju te podžbukni standardni razvod svih instalacija.

Visina prostorija stana je cca 270 cm.

Opći dojam poslovnog prostora.

Opći dojam poslovnog prostora je dobar.

**Prema etažnom elaboratu stan na katu zgrade činile su slijedeće prostorije:**

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije - prostorija
Bro.	Naziv	m <sup>2</sup>	m <sup>1</sup>		Prilog 1. Pravilnika	m <sup>3</sup>

### Prizemlje

1.	Hodnik	3,60	2,70	1,00	3,60	-
2.	WC	2,70	2,70	1,00	2,70	-
3.	Ured – kancelarija	14,40	2,70	1,00	14,40	-
4.	Ured – kancelarija	18,49	2,70	1,00	18,49	-
5.	Ured – kancelarija	38,05	2,70	1,00	38,05	-
Ukupno:		77,24			77,24	-

### Energetski certifikat

Za poslovni prostor zakonski zastupnik naručitelja vještaku nije predočio energetski certifikat. Prema čl. 24. Zakona o gradnji ( „Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19 ), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat. Međutim obzirom na stanje i vrijeme izgradnje stambeno – poslovne zgrade pretpostavka ovog elaborata je da zgrada i poslovni prostor imaju srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada, stan, garaža ili poslovni prostor prodaju u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

### 2.3. Regionalni položaj naselja – grada

Regionalni položaj grada:	Regionalni položaj Umaga je dobar.
Veći gradovi:	Podjednako udaljeni.
Prilazne ceste:	Dobre
Željeznička postaja:	Pazin, Buzet i Kopat.
Autobusni kolodvor	Umag, zračna udaljena cca 1,00 km
Zračna luka:	Zračna luka Rijeka, zračna udaljena cca 50 km i Pula, zračna udaljenost cca 70 km.

### 2.4. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je mješovite – stambeno – poslovne namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Objekt je pješački i prometnim sredstvima jako dobro pristupačan.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

Pretežito višekratne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene kao i zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se radi ovaj elaborat.

Neželjeni učinci:

Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine:

Prema vizualnoj ocjeni - procjeni u blagom padu prema zapadu i morskoj obali.

Položaj nekretnine moguće je iščitati priložene ortofoto snimke sa uklopljenim katastarskim planom.





## 2.5. Izgled i oblik

Zgrada:

Sagrađena kao slobodnostojeći objekt, etažnosti P +3K, klasičnog arhitektonskog oblikovanja, sagrađena unutar okvirnih gabarita cca 6000 x 985 cm.

Okućnica:

Okućnica zgrade u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat je izgrađena u cijelosti.

Okućnica je relativno mala za ovakav tip izgradnje, gustoća stanovanja je iznad prosjeka za ovaj dio naselja.

## 2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:	Cesta sa umjerenim do intenzivnim prometom.
Konstrukcija ulice:	U potpunosti izgrađena, kolnik asfaltiran, ima nogostupe sa obje strane kolnika.
Priključci zgrade:	NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak i TK priključak. Dispozicija otpadnih voda iz stanova vrši se u izgrađenu javnu kanalizacijsku mrežu grada Umaga.
Rubi uvjeti čestice:	Utvrđeni i vidljivi na terenu. Granice čestice su na svim stranama vidljive i utvrđene vanjskim nosivim zidovima zgrade.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivkom od sloja humusa.
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno. Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

## 2.7. Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga, Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Umaga („Službene novine Grada Umaga“, broj: 03/04, 9/04, 6/06, 8/08, 5/10, 5/11, 5712, 21/14, 10/15, 11/15, 19/15, 2/16, 12/17, 17/18, 12/21 i 13/21. - <http://www.umag.hr> predmetna katastarska čestica nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja namijenjenom za razvoj i uređenja naselja unutar kojega je moguća izgradnja stambenih, poslovnih, javnih i društvenih, ugostiteljsko – turističkih i drugih manjena kojima namjena nije inkompatibilna području.

Izvod iz UPU-a Umaga („Službene novine Grada Umaga“, broj: 10/19, 12/22 i 12/22).

(1) Područje mješovite - pretežito stambene namjene (M1) je zona unutar koje je pretežiti dio građevina stambene namjene (višeobiteljskog ili višestambenog tipa), ali unutar koje je, osobito uz glavne prometnice moguće planirati i stambeno-poslovne ili samo (namjenski i tipološki homogene) poslovne građevine sa



centralnim urbanotvornim sadržajima, poput trgovačkih, poslovnih, uredskih, ugostiteljskih, prometnih, garažnih, uslužnih i sportskorekreativnih. Iznimno unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl.).

(2) Stambene je građevine u ovim područjima moguće planirati kao isključivo stambene ili stambeno-poslovne građevine sa komplementarnim poslovnim sadržajima (najviše do 49% od ukupne građevinske bruto površine ili površine prve dvije etaže). Poslovni sadržaji mogu biti u suterenskoj i prizemnoj, a iznimno i u prvoj etaži.

(3) Unutar ove namjene građevine se planiraju u višeobiteljskoj tipologiji sa najviše 4 stambene jedinice, ili tri plus poslovni prostor; ili višestambenoj tipologiji (5 i više uporabnih jedinica).

(4) Iznimno i prema lokalnim uvjetima, moguće je unutar zona M1 planirati i (jedno)obiteljske građevine.

(5) Sukladno uvjetima o planiranju unutar prostora ograničenja (u daljnjem tekstu: ZOP), u građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17) (prenočište, hostel i sl.) pojedinačnog kapaciteta najviše 80 ležajeva, uključujući površine T4-1 i T4-2. Dozvoljava se gradnja hostela kao zasebnih funkcionalnih jedinica unutar stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada pojedinačnog kapaciteta najviše 30 ležajeva.

(6) Na izdvojenim građevnim česticama mogu se planirati javne zelene površine, prometne građevine, objekti i uređaji komunalne infrastrukture.

(7) Unutar područja namjene M1 potrebno je u najvećem dijelu težiti namjenski i tipološki ujednačenim građevinama koje moraju biti usklađene s kontekstom.

### **Zaključno:**

Sukladno utvrđenom namjena stana je je kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Umaga.

### **2.8. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja:**

Registrirana i neregistrirana prava: Ograničenja u korištenju nekretnine – nekretnina prema ZK stanju nisu utvrđena.

### **2.9. Razvojno stanje naselja – grada:**

Razvojno stanje: Razvojno stanje Umaga je dobro.

### **2.10. Porezno stanje:**

#### **Porezno stanje nekretnine:**

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

1. na tržnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke ( I. isporuka prije prvog korištenja) ,
2. na tržnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.
6. na tržnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke ( I. isporuka prije prvog korištenja) ,
7. na tržnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
8. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
9. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
10. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

1. isporuke ( promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu.

U vrijeme procjene PDV iznosi je 25%, a porez na promet nekretnina 3 %.

### **2.11. Sadašnje korištenje i najamno stanje:**

Sadašnje korištenje:

Poslovni prostor:

Na dan očevida prostor se koristio kao trgovina mješovitom robom.

Najam:

Najam nekretnine nije utvrđen niti je zz naručitelja obraćao pozornost vještaku na ovu okolnost.

### 3. Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine su : temelji, podrum, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje, unutrašnje stubište, vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu kao i zemljište ispod zgrade.

### 4. Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje nisu utvrđena.

Prihod od zajedničkog vlasništva:

Prihod od zajedničkog vlasništva nije utvrđen.

Pričuva / fond za održavanje:

Nije uspostavljena koliko je vještaku poznato.

### 5. Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta je dobar.

### 6. Opći dojam nekretnina za koje se radi ovaj elaborat:

Opći dojam poslovnog prostora je dobar.

### 7. Razvojni potencijal- mogući način korištenja:

Mogući način korištenja nekretnine definiran je položajem mi prostorno planskom dokumentacijom Grada Umaga -

Sve relativno čiste poslovne i uslužne djelatnosti koje nemaju štetnih emisija u okoliš.

## ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisanih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

**a/ Poredbene metoda** – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

**b/ Prihodovan metoda** – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

**c/ Troškovna metoda** - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

### Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

#### **Prihodovan metoda**

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

#### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ova metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostataka vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristi se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

#### **Likvidacijski postupak procjene vrijednosti**

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

#### **Odabir metode procjene**

Činjenicom da na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> nema dovoljno podataka za izradu analize tržišne vrijednosti nekretnine prihodovne metode procjenu p. prostora izraditi ću poredbenom metodom koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti i ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

#### **Način izrade procjene vrijednosti poslovnih prostora poredbenom metodom**

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Poredbenom metodom procjena vrijednosti određuje se poredbenom metodom **iz najmanje tri** kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun održivog prihoda koristiti će se postupci:

- međuvremenskog izjednačenje cijena ( indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o zakupu poredbenih nekretnina.  
Za ovaj postupak koristiti ću se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine.
- interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja ( lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti sve ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti ( čl. 19. Pravilnika.. ) .

#### Podaci za procjenu vrijednosti poslovnog prostora

Podatke o kupovinama poslovnih prostora u najbližem okruženju pribavio sam na portalu <https://nekrentnine.mgipu.hr>.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kako je tržište nekretninama na području Umaga srednjeg intenziteta sa dovoljno registriranih kupovina to sam u analizu uzeo podatke o kupinama poslovnih prostora u okruženju koji poslovni prostori sa procjenjivanim prostorom imaju dovoljno podudarnih obilježja ( čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Na portalu eNekrentnine prileže podaci o kupovinama poslovnih prostora u bližem okruženje procjenjivane nekretnine ( bez iskazanog PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m <sup>2</sup>	Cijena kn	Cijena (zaokruženo) kn/m <sup>2</sup>	Ugovor ( datum)
1.	2506/2	Umag	2 035 854	Poslovni prostor	72,99	190 000,00	2.603,09	18.10.2023.
2.	2480	Umag	1 959 706	Poslovni prostor	62,70	125.000,00	1.993,62	21.04.2023.
3.	1252/1	Umag	1 965 410	Poslovni prostor	93,75	225.000,00	2.400,00	21.02.2023.
4.	780/2	Umag	1 837 894	Poslovni prostor	36,60	86.000,00	2.349,73	04.11.2022.
							9.346,44	
							2.336,61	
							+/-30%	
							1.635,62 do 3.037,60 €	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću ih uzeti u daljinu analizu za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine.

U analizu uzimam sve četiri kupovine iako je prema članku 4. Pravilnika ... najmanji potreban broj za izvršenje analize kupovine za tri različite nekretnine.

Dakle u daljnji izračun uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m <sup>2</sup>	Cijena kn	Cijena (zaokruženo) kn/m <sup>2</sup>	Ugovor ( datum)
1.	2506/2	Umag	2 035 854	Poslovni prostor	72,99	190 000,00	2.603,09	18.10.2023.
2.	2480	Umag	1 959 706	Poslovni prostor	62,70	125.000,00	1.993,62	21.04.2023.
3.	1252/1	Umag	1 965 410	Poslovni prostor	93,75	225.000,00	2.400,00	21.02.2023.
4.	780/2	Umag	1 837 894	Poslovni				

prostor 36,60 86.000,00 2.349,73 04.11.2022.

**Lokacija procenjivane nekretnine:**

**1/ K.č. 2528/41 k.o. Umag**

**Cjenovni blok: Umag – centar – građevinsko**

**Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>**



**Razmatranje poredbenih nekretnina :**

**1/ K.č. 2506/2 k.o. Umag**

**Cjenovni blok: Umag – centar – građevinsko**

**Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>**



**2/ K.č. 2480 Umag**

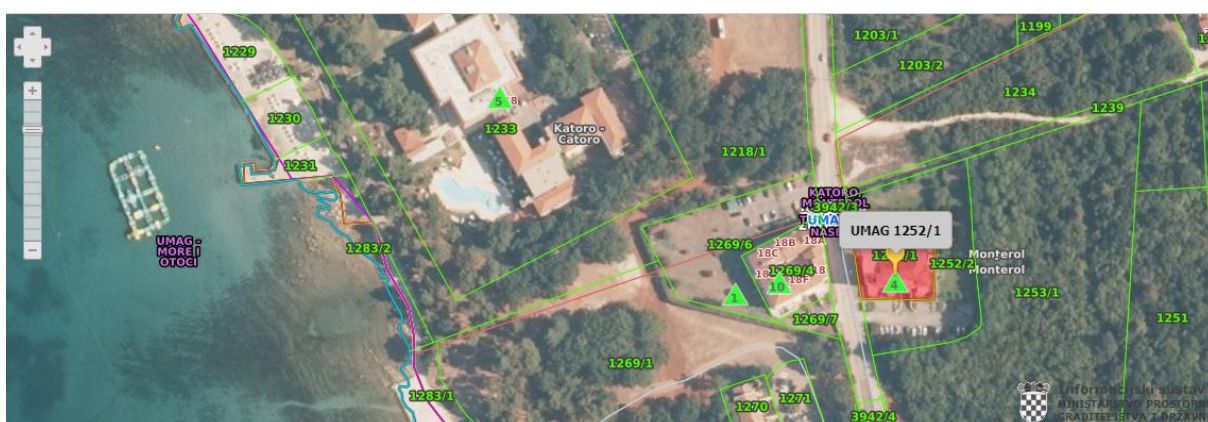
**Cjenovni blok: Umag – centar – građevinsko**

**Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>**





3/ K.č. 1252/1 Umag  
Cjenovni blok: Katoro – Montoro- Turističko naselje  
Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



4/ K.č. 780/2 Umag  
Cjenovni blok: Zambratija – građevinsko  
Izvor : <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



### Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – pristup

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenta za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

### Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Umaga ovakvim nekretninama je zadovoljavajuće aktivnosti.

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključanje Hrvatske u europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se uz oscilacije zbog pandemije nastavio i ubrzao tijekom 2023 i 2024. godine ( izvor : [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr) )

Positivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina na cijelom područje Republike Hrvatske, a poglavito na području Istre.

Indeks cijena stambenih objekata 2000. godine u prosjeku na godišnjem nivou imao je rast od cca 10 %, 2021. godine 7,50 %, u 2022. godini cca 10,50 % koji se nastavio i početkom 2023. godine.

Kako se predmet procjene nalazi se na području zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih nekretnina može se očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

### **Indeks cijena stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. godine**

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58331>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

### **Analiza i način vrednovanja kvalitativnih obilježja**

#### **Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape**

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

#### **1) Međuvremenskog izjednačenje cijena**

Budući da se vrijeme vrednovanja utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog stana za koji se radi ova procjena razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

#### **2) Interaktivno izjednačenje cijena**

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći stana sukladno čl. 23. stavak 4.

postavaka 2. Zakona i čl. 8., 14., 15., 18. i 19. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Prilog 5. – Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara ( članak 8. stavak 1. Pravilnika ).

#### **3) Ocjena kvalitativnih obilježja**

Ako se kvalitativno obilježje nekretnine utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih obilježja.


Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporediva nekretnina imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporediva nekretnine.

Pozitivni koeficijent za preračunavanje znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijentata za preračunavanje ima negativan predznak.

#### Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 02. travnja 2024. godine.

Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

Ažurirano: 10.01.2024. godine

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.4.							
2	<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
3	<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
4	<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
5	<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
6	 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
7			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
106		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
107		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
108		Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
109								
110	2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
111		Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
112		Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
113		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
114								
115	2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
116		Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
117		Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
118								

#### Procjena poslovnog prostora

##### Podaci

Površina p. prostora prema zemljišno knjižnom stanju	77,24 m <sup>2</sup>
Površina p. prostora prema etažnom elaboratu	77,24 m <sup>2</sup>
Položaj u zgradi	Prizemlje
Pripatci pp:	-



Korisna vrijednost površina pos. prostora : 77,24 m<sup>2</sup>  
 Utjecaj okoliša ( pogled na zelenilo, urbani okoliš ) Prosječni standard  
 Utjecaj smanjenog komfora Nije pod utjecajem

1.	Umag	2 035 854	Poslovni prostor	72,99	190 000,00
2.	Umag	1 959 706	Poslovni prostor	62,70	125.000,00
3.	Umag	1 965 410	Poslovni prostor	93,75	225.000,00
4.	Umag	1 837 894	Poslovni prostor	36,60	86.000,00

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
<b>A/ Opći podaci</b>					
1.	Datum zaključenja ugovora	18.10.2023.	21.04.2023.	21.02.2023.	04.11.2022.
2.	Lokacija poslovnog prostora Umag	Umag	Umag	Umag- Monterol	Umag- Zambratija
	Ernesta Miloša 8A	J. Rakovca	1. Svibnja	Stella Maris	Istarska ulica
	Višestambena zgrada K.č. 2528/41	Višestambena zgrada 2506/2	Višestambena zgrada 2480	Višestambena zgrada 1252/1	Višestambena zgrada 780/2
3.	Izvor podataka <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
5.	Površina p. prostora – stvarno stanje <b>77,24 m<sup>2</sup></b>	<b>72,99 m<sup>2</sup></b>	<b>62,70 m<sup>2</sup></b>	<b>93,75 m<sup>2</sup></b>	<b>36,60 m<sup>2</sup></b>
5.	Iznos – cijena €/m <sup>2</sup>	2.603,09	1.993,62	2.400,00	2.349,73
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje .. €/m <sup>2</sup>	<b>2.603,09</b>	<b>1.993,62</b>	<b>2.400,00</b>	<b>2.349,73</b>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>					
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Hrvatska – Jadran ) izvor: www.dzs.hr	170,50	170,86	166,65	160,87
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 02. travnja 2024. ( Ostalo ) Korekcija za period Q3/2023 – Q2/2024= 168,50 + 6,00 = 174,50	<b>174,50</b>	<b>174,50</b>	<b>174,50</b>	<b>174,50</b>
10.	Faktor korekcije B/A	1,02	1,02	1,05	1,08
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>	<b>2.655,15</b>	<b>2.033,49</b>	<b>2.520,00</b>	<b>2.537,71</b>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>					

12.	Odnos površina <b>77,24 m<sup>2</sup></b>	<b>72,99 m<sup>2</sup></b>	<b>62,70 m<sup>2</sup></b>	<b>93,75 m<sup>2</sup></b>	<b>36,60 m<sup>2</sup></b>
	Faktor korekcije	+ 0,00	- 10,00	+10,00	-15,00
	0,00 – 15,00	+/- 0,00			
	15,00 – 30,00	+/- 10,00			
	30,00 – 60,00	+/- 15,00			
	Više od 60,00	+/- 20,00			
13.	Položaj prostora – etaža <b>Prizemlje</b>	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato
	Faktor korekcije	+8,00	+8,00	+8,00	+8,00
	Podrum	+/- 16,00			
	Prizemlje	+/- 8,00			
	Zadnja etaža	+/- 0,00			
	1.kat - pred. et.	+/- 8,00			
14.	Lokacija – zona naselja Umag Centar grada	Umag Centar grada Ista zona uređenja	Umag Umag Ista zona uređenja	Umag Motrol Ista zona uređenja	Umag Zambratija Ista zona uređenja
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ista zona	+/- 0,00			
	Različita	+/- .....			
	Lijepi krajolik – pogled	+/- 0,00			
	Da	Da	Da	Da	Da
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
15.	Infrastruktura lokacije Potpuna opremljenost	Potpuna opremljenost	Potpuna opremljenost	Potpuna opremljenost	Potpuna opremljenost
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ista opr.	+/- 0,00			
	Različita opr.	+/- .....			
16.	Ostalo – uređenje p. prostora Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Optimalni standard
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 8,00
	Iznad standarda	+/-8,00			
	Prosječni standard	+/- 0,00			
	Optimalni standard	+/- 8,00			
17.	Utjecaj prava služnosti Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
	Faktor korekcije	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Pod utjecajem	0,05-0,50			
	Nije pod utj.	1,00			
18.	Smanjeni komfor – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, prometnice, susjedne građevine i sl. Nije pod utjecajem	Nije pod	Nije pod	Nije pod	Nije pod

		utjecajem + 0,00	utjecajem + 0,00	utjecajem + 0,00	utjecajem + 0,00
Faktor korekcije					
Pod utjecajem	0,05-0,50				
Nije pod utj.	0,00				
19. Kontrola - ukupna korekcija ( manje od +/-40 % )		<b>+8,00 %</b>	<b>-2,00 %</b>	<b>+18,00 %</b>	<b>+1,00 %</b>
20. Ukupno korigirana cijena		<b>2.867,56</b>	<b>1.992,82</b>	<b>2.973,60</b>	<b>2.562,58</b>
21. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena ( kn/m <sup>2</sup> )		<b>2.599,14 € /m<sup>2</sup></b>			

#### D/ Kontrola – statistička obrada podataka

22. Prosjek - zaokruženo		<b>2.600,00 € /m<sup>2</sup></b>			
Medijan		<b>- 2.715,07 -</b>			
23. Apsolutno odstupanje od prosjeaka	152.49	722,25	258,53	152.49	
24. Relativno odstupanje od prosjeaka ( % )	5,61 %	26,60 %	9,52 %	5,61 %	
25. Kvadrat odstupanja ( apsolutnih )	23.253,20	521.645,06	66.837,76	23.253,20	
26. Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 23: 4 )		<b>158.747,305</b>			
27. Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance )		<b>398,43</b>			
28. Dvostruka standardna devijacija		796,86			
29. Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
30. Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

#### Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržna vrijednost p. prostora iznosi **2.600,00 €/m<sup>2</sup>** bez uključenog eventualnog PDV – a.

#### Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Posebna odstupanja koja utječu na tržnu vrijednost nekretnine su:

- stanje održavanja,
- građevinske štete,
- građevinski popravci
- zastarjelost
- dovršenost,
- stanje zakonitosti i sl.,

ocjenom kojih jediničnu tržnu vrijednost nekretnine izračunatu u ranijem dijelu elaborata korigiramo za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Prosječno	+ 0,00 %
2.	Građevinske štete	Nisu utvrđene	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Nije potrebno	+ 0,00 %
4.	Zastarjelost	Ne	+ 0,00 %
5.	Dovršenost	Dovršen i funkcionalno ispravan p. prostor	+ 0,00 %

## 6. Stanje zakonitosti

Pretpostavka ovog  
elaborata je da je prostr  
zakonit

+0,00 %

**Ukupno odstupanje:**

**+0,00 %**

### Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - p. prostora iznosi:

$$2.600,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 2.600,00 \text{ €/m}^2$$

### Izračun tržišne vrijednosti poslovnog prostora

Tržišna vrijednost nekretnine - p. prostora prema izračunu  $T_v = M^2 \times J_{tv} = 77,24 \text{ m}^2 \times 2.600,00 \text{ €/m}^2 = 200.842,00 \text{ €}$  odnosno zaokružena vrijednost **200.000,00 €**.

### Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika).

Sukladno Uputi Viškog procjeniteljskog povjerenstva o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Klasa: 364-04721-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23 od 21.12.2022. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 20.000,00 € na cijele stotine,
- vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 150.000,00 € na cijele deset tisućice.

## IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj elaborat, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjembenog elaborata nije utvrdio, niti od stranaka – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA – VJEŠTVA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane zz naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovu namjenu – svrhu.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog p. prostora u odnosu na zatečeno tijekom očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istog.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pradaвне prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znaju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine **iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina.**

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebo je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dokumentaciji sa javno dostupnih portala, očevida i izjavi naručitelja.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz relativno duže vremensko razdoblje.

#### **Napomena**

Ovaj elaborat izrađen je u elektroničkom obliku i ovjeren digitalnim potpisom vještaka elektroničkom poštom dostavljen zz Naručitelju, kao i primjerak elaborata u analognom obliku preporučeno poštom.

#### **Prilog:**

- Foto elaborat zgrade i poslovnog prostora
- Dokumenti
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Preslika posjedovnog lista broj 5052 za k.o. Umag
- Izvod iz katastarskog plana

**U Buzetu, 02. travnja 2024. godine.**

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –

arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**NARUČITELJ:**      **PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju**  
                              **Šetalište Vladimira Gortana 5**  
                              **OIB: 92276137953**  
                              **zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeti, dipl. iur.**

Elaborat broj: 2022-02-22-01

Poslovni broj: 2022-02-22-01

## **FOTO ELABORAT**

NEKRETNINE K.Č. 2528/41 K.O. UMAG  
I POSLOVNOG PROSTORA

U Buzetu, 22. veljače 2022. godine

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –  
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje

1.	Slika 1. Lice mjesta, Umag
	Stambeno poslovna zgrada na k.č. 2528/41 k.o. Umag



2.	Slika 2. Zgrada na k.č. 2528/41 k.o. Umag



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Umag, 22. veljače 2022. godine	List 31 (2.)
---	--------------



3.	Slika 3. Detalj – ulaz u p. prostor



4.	Slika 4. Detalj, unutrašnjost poslovnog prostora



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Umag, 22. veljače 2022. godine	List 32. (3.)
---	---------------



5.	Slika 5. Detalj, unutrašnjost poslovnog prostora



6.	Slika 6. Detalj, unutrašnjost poslovnog prostora



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Umag, 22. veljače 2022. godine	List 33. ( 4.)
---	----------------

- **Izvadak iz zemljišne knjige**
- **Preslika posjedovnog lista broj 5052 za k.o. Umag**
- **Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2528/41 k.o. Umag**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE  
Stanje na dan: 28.03.2024. 09:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 7088

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1605/2019  
Aktivne plombe: Z-13466/2022 (E-25)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2528/41	ULICA ERNESTA MILOŠA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Umag, ULICA ERNESTA MILOŠA 8A, 8B, 8C			650 59 591	
		UKUPNO:			650	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, označen u planu posebnih dijelova zgrade žuto-narančastom bojom, koji se sastoji od prostora trgovine, skladišta i WC-a, ukupne površine 102 m2	
1.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 RUBESSA ANTONELLA, OIB: 43448515374, MURINSKA ULICA - VIA MORNO 6, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 LEKAJ ADELITA, OIB: 74651735832, ULICA ERNESTA MILOŠA 20, UMAG 52470 UMAG (UMAGO)	
2.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na I katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 43,70 m2 MALEŠEVIĆ TAMARA, OIB: 59415921474, ULICA VJEKOSLAVA BABUKIĆA 2, 10430 SAMOBOR	
3.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na I katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, predsoblja, hodnika, lođe i balkona u ukupnoj površini od 51,17 m2 ZANETTI BAJIĆ LAURA, OIB: 48794443475, DALMATINSKA ULICA - VIA DALMAZIA 7, NOVIGRAD - CITTANOVA 52466 NOVIGRAD (CITTANOVA)	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na I katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika, lođe i balkona u ukupnoj površini od 51,17 m2:	
	<b>RADELJ ROZANA, OIB: 33141499928, RIJEČKA ULICA - VIA FIUME 43, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	
5.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika, degažmana i balkona u ukupnoj površini od 50,25 m2:	
	<b>AHMIĆ TRAVAŠ FATIMA, OIB: 58184604093, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8A, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	
6.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika, degažmana i nepokrivene terase u ukupnoj površini od 50,19 m2	
	<b>PODREKA VITORIJA, OIB: 07040869843, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8A, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	
7.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika te natkrivene terase u ukupnoj površini od 43,70 m2	
	<b>PERIĆ OLIVA, OIB: 07623214070, ŠETALIŠTE VLADIMIRA GORTANA - VIALE VLADIMIR GORTAN 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	
8.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika, lođe i balkona u ukupnoj površini od 79,15 m2	
	<b>KOKOŠAR FRANČIŠKA, OIB: 05846654064, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8A, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	
9.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/a, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i dvije lođe u ukupnoj površini od 79,91 m2	
	<b>ŽMIRIĆ MERIMA, OIB: 63949108536, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 4, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	
10.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b koji se sastoji od hodnika, WC-a i tri kancelarije, ukupne površine 77,24 m2	
	<b>PUNTA INTERNACIONAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92276137953, ŠETALIŠTE VLADIMIRA GORTANA - VIALE VLADIMIR GORTAN 5, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	
11.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</b>	



## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na I katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, predsoblja, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 78,43 m2	
	PAVIĆ MARKO, OIB: 89039633713, GRADINCI 56, 32252 OTOK	
12.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na I katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, predsoblja, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 75,76 m2	
	RAJIĆ JOVANKA, OIB: 64631470376, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
13.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, predsoblja, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 50,19 m2	
	BRMALJ SVJETLAN, OIB: 19494442570, BUJSKA ULICA - VIA BUIE 38A, PETROVIJA - PETROVIA 52470 UMAG (UMAGO)	
14.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, predsoblja, lođe i balkona u ukupnoj površini od 51,17 m2	
	LICUL SURAČ ELENA, OIB: 23978611390, MURVICA DONJA 76, MURVICA	
15.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u ukupnoj površini od 43,70 m2:	
	STAMBOLIJ MIRJANA, OIB: 66001877538, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8B, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
16.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagavaonice, kupaoalice, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 43,70 m2	
	DERETA MARIJA, OIB: 83607499432, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8B, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
17.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, hodnika, lođe i terase u ukupnoj površini od 58,33 m2	
	LAZOVIĆ ROBERT, OIB: 18067323303, DRUGA ULICA - SECONDA STRADA 22, MURINE - MORNO 52470 UMAG (UMAGO)	
17.3	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 22.01.2020.g. pod brojem Z-939/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
18.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/b, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice sa WC-om, hodnika, lođe te drvarnice u ukupnoj površini od 52,33 m2	
18.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	KOŠIR FRANK DOLORES, OIB: 72838934207, ULICA IVANA SULIČA 9, ŠEMPETER PRI GORICI, SLOVENIJA	
18.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	FRANK BORIS, OIB: 43436202169, ULICA IVANA SULIČA 9, ŠEMPETER PRI GORICI, SLOVENIJA	
19.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/c ukupne površine 84,60 m2	
	GAVRILOVIĆ D.O.O., OIB: 83570236060, GAVRILOVIĆEV TRG 1, 44250 PETRINJA	
20.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na I katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u ukupnoj površini od 75,76 m2	
	OŠABEN DAMIR, OIB: 62840975591, ULICA GIUSEPPINE MARTINUZZI - VIA GIUSEPPINA MARTINUZZI 15, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
21.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na I katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, hodnika i lođe u ukupnoj površini od 82,18 m2	
21.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/3	
	RAKO LEONILA, OIB: 66652575303, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
21.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/3	
	RAKO ALEN, OIB: 44740327468, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
21.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/3	
	RAKO DALIBORKA, OIB: 14137376027, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
22.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 43,70 m2	
	AVDIBAŠIĆ ELVIR, OIB: 11283291895, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
23.	<b>Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)</b> suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, predsoblja, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 56,19 m2	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	MAMULA GIGLIOLA, OIB: 76636081043, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
24.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na II katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika i terase u ukupnoj površini od 57,34 m2	
	PRPIĆ SENADA, OIB: 16714548368, A.I.S. RADIĆA 48, 44000 SISAK	
25.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, hodnika, lođe i terase u ukupnoj površini od 59,95 m2	
	BRAJAN VLADIMIR, OIB: 23963119572, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
26.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, hodnika, lođe i terase u ukupnoj površini od 58,33 m2	
	IPŠA LUCIAN, OIB: 70270012308, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	
27.	Suvlasnički dio: 1/27 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) suvlasnički dio jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine opisanog kao: Stan na III katu zgrade na adresi Ernesta Miloša 8/C, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaoalice, hodnika i balkona u ukupnoj površini od 43,70 m2	
	PAVAT SOAVINA, OIB: 17632591987, VIALE RUBICONE 5, CESENATICO (FC), ITALIJA	

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  Prvenstveni red upisa: Z-46/2006  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST  Uknjiženo je pravo služnosti postavljanja i održavanja mjesne tt mreže, na ime: <b>RO "PTT SAOBRAĆAJ" RIJEKA-OUR PTT PAZIN</b>		PRIPIŠ IZ Z.K.UL. 3168 OVE K.O.
2. Na suvlasnički dio: 13 (1/27)			
2.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primljeno 15. veljače 1993. ZS-280/93 temeljem ugovora o kupoprodaji stana nad kojim postoji stanarsko pravo s obročnom otplatom cijene Općine Buje od 01. prosinca 1992. godine, KLASA: 947- 02/92- 01/362 upisuje se pravo zaloga u iznosu od 4.692.202,00 HRD, na ime: <b>OPĆINA BUJE</b>	4.692.202,00 HRD	vezano uz B 13 (13.2)
3. Na suvlasnički dio: 20 (1/27)			



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, Zaprimljeno 24. prosinca 1996. broj Zs-632/96 Temeljem ovosudnog pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju od 8. studenog 1996. uknjižuje se pravo služnosti doživotnog plodouživanja na stanu za korist: <b>OŠABEN JOSIPA, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 8C, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>		vezano uz B 20 (20.2)
<b>4. Na suvlasnički dio: 21 (1/27)</b>			
4.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primljeno, 30. rujna 2009.g., Z-4854/09 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju od 22. rujna 2009.g., posl.br. Ovr-765/09-2, ovršno se uknjižuje založno pravo u iznosu od stotvadesettritisućešestodevedesetčetrikune i četrdesetpestlipa i troškove ovog postupka osiguranja u iznosu kojeg odredi sud, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na taj iznos od dana donošenja rješenja o osiguranju prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5% poena pa do isplate, na nekretninama RAKO ALENA iz Umaga, na ime: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</b>	123.694,46 KN	vezano uz B 21.3 (21.3.1)
4.2	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1
<b>5. Na suvlasnički dio: 21 (1/27)</b>			
5.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primljeno, 22. prosinca 2009. godine, Z-7597/09 - Z-1471/13 Temeljem Rješenja od 09. svibnja 2011.g. pod posl. br:Ovr-1072/09 uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama Rako Alena iz Umaga, E. Miloša 8/c, koje se sastoje od 1/3 dijela stana sagrađenog na k.č.br. 2528/1 u All radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od stotvadesetpettisuća - devedesetkuna i tridesetdvije lipe) i daljnjih zakonskih zateznih kamata i uvjeta prema navedenom rješenju, te radi osiguranja troškova ovog postupka, na ime: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</b>	125.090,32 KN	vezano uz B 21.3 (21.3.1)
5.2	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1
<b>6. Na suvlasnički dio: 22 (1/27)</b>			
6.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 22.08.2019.g. pod brojem Z-12012/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM KREDITU BROJ: 3269966779, KREDITNA PARTIJA: 7109792667 12.08.2019 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 55.000,00 EUR (slovima: pedesetpettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, na ime: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	55.000,00 EUR	vezano uz B 22 (22.2)
<b>7. Na suvlasnički dio: 25 (1/27)</b>			



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Primljeno, 08. veljače 1993.g. ZS-247/93 Temeljem ugovora o kupoprodaji stana od 27. siječnja 1993.g., upisuje se pravo zaloga u iznosu od sedam milijuna devetsto trideset četiri tisuće četrsto trideset HRD, na teret stana u AII, za korist:  <b>OPĆINA BUJE</b>	7.934.430,00 HRD	vezano uz B 25 (25.2)
<b>8. Na suvlasnički dio: 25 (1/27)</b>			
8.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-32986/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 30.10.2020.g. pod brojem Z-15303/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA 08.08.2019 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR (slovima: pedesettisućaeura), uvećano za porez na dodanu vrijednost u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan sklapanja ovog Ugovora, na ime:  <b>PLAVA LAGUNA D.D., OIB: 57444289760, RADE KONČARA 12, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)</b>	50.000,00 EUR	vezano uz B 25 (25.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BUJE-  
BUJE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.03.2024. 11:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UMAG (Mbr. 302023)

Posjedovni list: 5052  
nekretnosti na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1		FIBER D.O.O., UMAG, RADNIČKA 12 (VLASNIK)	1/2	89956598516
		RUBESSA ANTONELLA, UMAG, MURINSKA ULICA 6 (VLASNIK)	1/2	43448515374
2		GRAD UMAG, ULICA G.GARIBALDIJA 6, UMAG 52470 UMAG (UMAGO), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84097228497

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
		2528/1	Umag	14941	43		
			KUĆA I DVORIŠTE	14941			
		2528/41	ULICA ERNESTA MILOŠA	650	43		
			STAMBENA ZGRADA, Umag, ULICA ERNESTA MILOŠA 8A, 8B, 8C	591			
			DVORIŠTE	59			
		2528/42	UMAG-E.MILOŠA	190	43		
			STAMBENA ZGRADA, Umag, ULICA ERNESTA MILOŠA 4	190			
		2528/43	UMAG-E.MILOŠA	33	43		
			POMOĆNA ZGRADA, Umag, ULICA ERNESTA MILOŠA	33			
Ukupna površina katastarskih čestica				15814			

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



**NESLUŽBENA KOPIJA**  
K.o. UMAG  
k.č.br.: 2528/41

**Stanje na dan: 31.03.2024.**

## IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



