

Naručitelj: H-ABDUCO d.o.o.
Slavonska avenija 6A, Zagreb
OIB: 13667298928

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 172, 173, 186, 195, 204, 434, 441, 493, 498, 544, sve Općinski sud u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, Katastarska općina Borut

Adresa: Građevinsko i poljoprivredno zemljište sa pripadajućim objektima. selo Poljanice, Općina Borut, 52402 Cerovlje, Hrvatska

T.D. 13/10/2019

PROCJEMBENI ELABORAT



Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, listopad 2019.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - SAŽETAK

Naručitelj: H-ABDUCO d.o.o.
Slavonska avenija 6A, Zagreb
OIB: 13667298928

Lokacija nekretnine: Selo Poljanice, Općina Borut, 52402 Cerovlje, Hrvatska

Predmet procjene: Građevinsko i poljoprivredno zemljište s pripadajućim objektima. Nekretnine upisane u z.k.ul.br. 172, 173, 186, 195, 204, 434, 441, 493, 498, 544, sve Općinski sud u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, Katastarska općina Borut:

- z.k.ul.br. 172: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 26/48, 77/123, ukupne površine 22.066 m², k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 173: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 25/2, 45/1, 45/2, ukupne površine 3.046 m², sve k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 186: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 2 ZGR., 1/6, 2, 11, 12/2, 13, 16, 17, 19/3, 19/4, 20, 22/1, 25/3, 25/8, 26/59, 59/1, 67/1, 67/2, 67/4, ukupne površine 46.626 m², sve k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 195: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 71/3, ukupne površine 6.323 m², k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 204: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 26/12, ukupne površine 5.747 m², k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 434: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, suvlasnički dio 1/2, oznake kč. br. 136 ZGR., ukupne površine 128 m², k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 441: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč.br. 22/5, 26/45, 26/47, 26/54, 26/56, 26/57, 26/58, 66/4, 77/124, 77/127, 77/128, 269/8, ukupne površine 95.211 m², sve k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 493: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 4, 8/2, 9, 10, 12/1, 14, 15, 19/1, 19/2, 21/1, 21/3, 21/5, 21/8, 25/4, 25/5, 25/6, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 32, 33, 34, 36, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 42/3, 44/2, 46/1, 46/2, 48/2, 49, 52, 54, 60, 62, 66/1, 66/2, 66/3, 66/8, 67/3, 68, 69/1, 69/2, 69/3, 71/1, 71/2, 72/1, 72/5, ukupne površine 133.829 m² sve k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 498: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/1 ZGR., ukupne površine 147 m², k.o. Borut;
- z.k.ul.br. 544: Nekretnina upisana kod Općinskog suda u Puli, oznake kč. br. 1/2 ZGR., 1/3 ZGR, 1/3, 1/4, 6, 7/1, 7/2, 21/4, 21/6, 21/7, 21/9, 25/1, 25/7, 26/2, 26/5, 26/46, 26/55, 26/64, 35, 45/4, 46/4, 47/1, 47/2, 48/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 51, 53, 58/2, 66/5, 66/6, ukupne površine 84.585 m², sve k.o. Borut.

Ukupna neto površina objekata, koji su predmetom procjene, a temeljem podataka dostavljenih od strane naručitelja procjene, iznosi približno: 320,00 m².

Legalni status: Stanje u zemljišno-knjižnom operatu i katastarskom operatu je usklađeno u smislu nomenklature i površine čestice. Za postojeće objekte nije dostavljen dokaz legalnosti, kao niti građevna ili uporabna dozvola, te će se za potrebe ove procjene iskazati njihova vrijednost pod pretpostavkom pozitivnog legalnog statusa.

Predmetna nekretnina ima pristup na javnu prometnu površinu.

Datum kakvoće: 25.10.2019.

Datum vrednovanja: 28.10.2019.

Procijenjena vrijednost nekretnine: 540.000,00 EUR., odnosno 4.022.536,68 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izračuna).

Procjenu izradio: Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	5
POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE	7
1. NALAZ	9
1.1. ZATEČENO STANJE	9
1.2. LEGALNI STATUS NEKRETNINE	9
1.3. TEHNIČKI OPIS ZATEČENIH OBJEKATA	10
1.4. ISKAZ POVRŠINA	10
1.5. IDENTIFIKACIJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA	11
1.6. LOKACIJA - SELO POLJANICE, KATASTARSKA OPĆINA BORUT	12
1.7. NAMJENA I KORIŠTENJE - KATASTARSKA OPĆINA BORUT - PPUOG CEROVLJE	13
2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	14
3. MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
3.1. OPĆENITO	16
3.2. PROCJENA	16
3.3. POREDBENA METODA	17
3.4. TROŠKOVNA METODA	17
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE PODATAKA - GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE	20
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE PODATAKA - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	23
3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE	24
3.7. REKAPITULACIJA IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	25
ZAKLJUČAK	26
PRILOZI - ZEMLJIŠNO KNJIŽNI IZVATCI	27
FOTODOKUMENTACIJA	49
POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	51

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-260/2019-4
Velika Gorica, 3. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Dubravka Ikadinovića, diplomirani inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 3. lipnja 2019.

riješio je

Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ., OIB: 89193208037, iz Zagreba, Gomboševa ulica 12, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-257/15-4 od 1. lipnja 2015. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Dubravko Ikadinović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 143/13)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)
- Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14)

ZADATAK

Na pismeni zahtjev naručitelja dana 15.10.2019. zaprimljen je nalog za izradu procjemenog elaborata predmetnih nekretnina. Fotodokumentiranje eksterijera predmetne nekretnine od strane procjenitelja izvršeno je 25.10.2019.

Procjenitelj je samostalno izvršio pregled eksterijera nekretnina. Predmet procjene je u naravi turistički kompleks "Poljanice" na 397.708,00 m² zemljište, a sastoji se od poljoprivrednog i građevinskog zemljišta. Građevinsko zemljište obuhvaća približno 12.700,00 m². Svi objekti su izgrađeni prije 100 do 200 godina, te su tradicionalne istarske arhitekture. Dio objekata je obnovljen, a prema dostupnim podacima ukupna neto korisna površine svih objekata iznosi približno 320,00 m².

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, a sve na temelju prikupljenih podataka od naručitelja. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Slijedom navedenog, dajem sljedeći nalaz i procjenu:

1. NALAZ

1.1. ZATEČENO STANJE

Izvršenim pregledom eksterijera nekretnina na terenu, vidljivo je da se radi o približno 397.708,00 m² zemljište, a sastoji se od poljoprivrednog i građevinskog zemljišta. Građevinsko zemljište obuhvaća 12.700 m². Svi objekti su izgrađeni prije 100 do 200 godina, te su tradicionalne istarske arhitekture. Dio objekata je obnovljen, a prema dostupnim podacima ukupna neto kroisna površine svih objekata iznosi približno 320,00 m².

Objekti su djelomično tehnički u dobrom stanju - nedovršeni u smislu uređenja interijera, a djelomično su potrebna daljnja ulaganja. Isto tako iz priložene fotodokumentacije, vidljivo je da se predmetne nekretnine trenutno ne održavaju, djeluju zapušteno s obraslom vegetacijom, te se iste kao takve u ovome trenutku ne koriste za predviđenu svrhu agroturizma. Teren zemljišta je ravan do blago nakošen, a parcele su uglavnom nepravilnog oblika. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom prometnicom. Katnost: prizemlje, kat i potkrovlja. Prema dostupnim podacima dobivenim od strane naručitelja procjene, zatečeni objekti su dijelom obnovljeni prije 7 godina.

1.2. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Stanje u zemljišno-knjižnom operatu i katastarskom operatu je usklađeno u smislu nomenklature i površine čestice. Za postojeće objekte nije dostavljen dokaz legalnosti, kao niti građevna ili uporabna dozvola, te će se za potrebe ove procjene iskazati njihova vrijednost pod pretpostavkom pozitivnog legalnog statusa.

1.3. TEHNIČKI OPIS ZATEČENIH OBJEKATA

Generalni opis objekta:	Mali Istarsko selo - agroturizam
Tlocrti / koncepcija:	Objekti ukupne neto površine 320,00 m ² ,
Katovi:	Prizemlje, kat i potkrovlje
Godina izgradnje:	Gradnja: prije 100 do 200 g.
Konstrukcija:	Kamen
Opremanje,obnavljanje	Obnavljanje djelomično provedeno prije približno 6 g.
Nosivi zidovi i stropovi	Kamen
Krovna konstrukcija i pokrov:	Drvena, pokrov crijep
Prozori:	Drveni, metalni, ostakljeno
Vrata:	Drvena i metalna
Podne obloge:	Parquet, keramika, dijelom kamen
Grijanje / ventilacija:	Dijelom centralno (kotlovnica)
Sanitarije / kupatila:	Srednjeg standarda, ne održavano, djelomično nedovršeno
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
Standard opreme:	Srednjeg standarda
Parkirališta:	Osigurano unutar kompleksa
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

1.4. ISKAZ POVRŠINA

Izmjera na terenu nije provedena. Podaci o neto površinama objekata dobiveni su od Naručitelja procjene: približno 320,00 m².

1.5. IDENTIFIKACIJA ZEMLJIŠNIH KNJIGA I KATASTRA

Podaci s naslova identifikacije čestica upisanih u zemljišnim knjigama odgovaraju podacima upisanim u katastar. Stanje u zemljišno-knjižnom operatu i katastarskom operatu je usklađeno u smislu nomenklature i površine čestica.

Djelomični prikaz čestica koje su predmetom procjene:



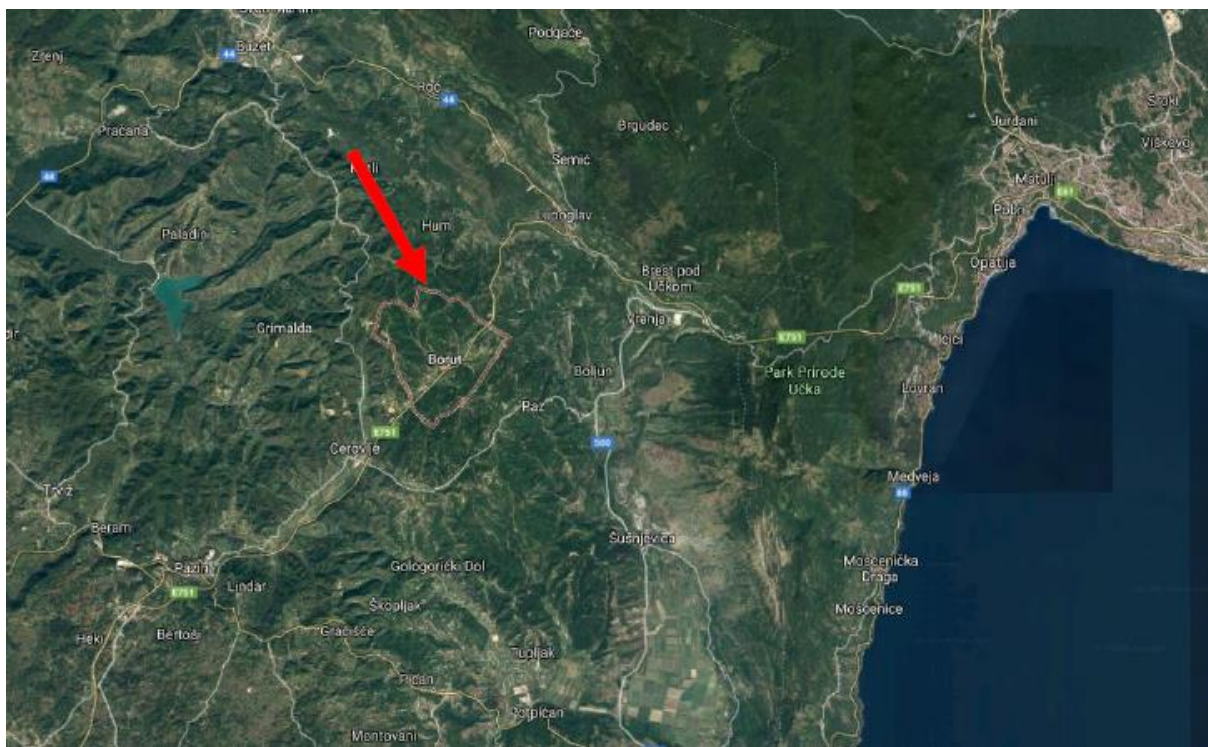
www.geoportal.hr

Sveobuhvatni prikaz čestica koje su predmetom procjene:



1.6. LOKACIJA - selo Poljanice, katastarska općina Borut

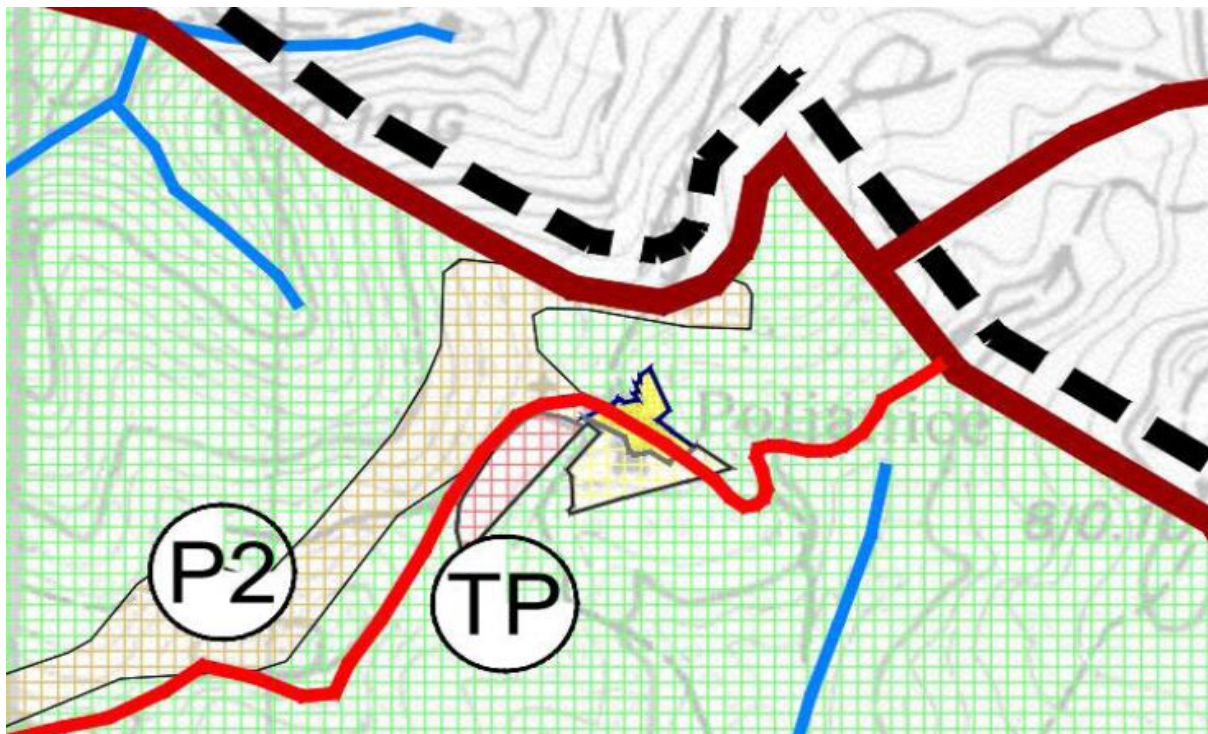
Predmetna nekretnina nalazi se u selu Poljanice, udaljenom cca 2 km od naselja Borut, te 13 km od Pazina. Borut je naselje 5 km sjeveroistočno od Cerovlja. Nalazi se u općini Cerovlje, na cesti Pazin – Lupoglav, kraj željezničke postaje. Pristup je omogućen s lokalne asfaltirane prometnice. Na lokaciji nema izvora buke kao ni izvora zagađenja tla, koji bi procjenitelju bili uočljivi. Područje je u potpunosti opremljeno komunalnom i prometnom infrastrukturom (voda, kanalizacija, struja, telekomunikacije).



www.google.com

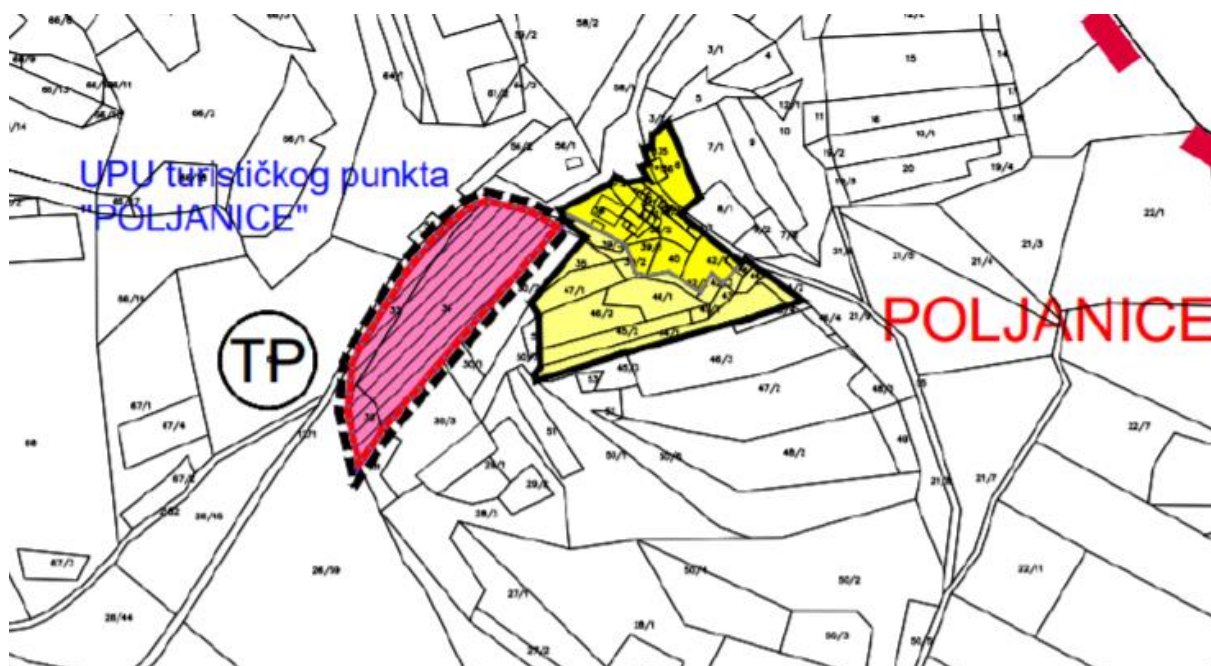
1.7. NAMJENA I KORIŠTENJE - Katastarska općina Borut - PPUOG Cerovlje

Prema Prostornom planu uređenja Općine Cerovlje zemljište je djelomično smješteno u zoni izgrađenog dijela naselja, neizgrađenog dijela naselja te građevinskog područja turističke namjene. Ostale čestice se nalaze izvan granica građevinskog područja. Ukupna površina građevinskog zemljišta je približno 12.700 m², a preostalo je negrađevinsko zemljište (poljoprivredno). Za procjenjivano zemljište nisu izdane dozvole za gradnju.



Izvor: PPUOG Cerovlje

Na predmetnom području je obavezna izrada UPU turističkog punkta POLJANICE:



2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,4 % (1.kvartal 2017)
Stopa inflacije:	0,8 % (srpanj 2017)
Stopa nezaposlenosti:	10,9 % (kolovoz 2017)
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

I. Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2017. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6% veći u odnosu na siječanj 2016.

Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je među najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.

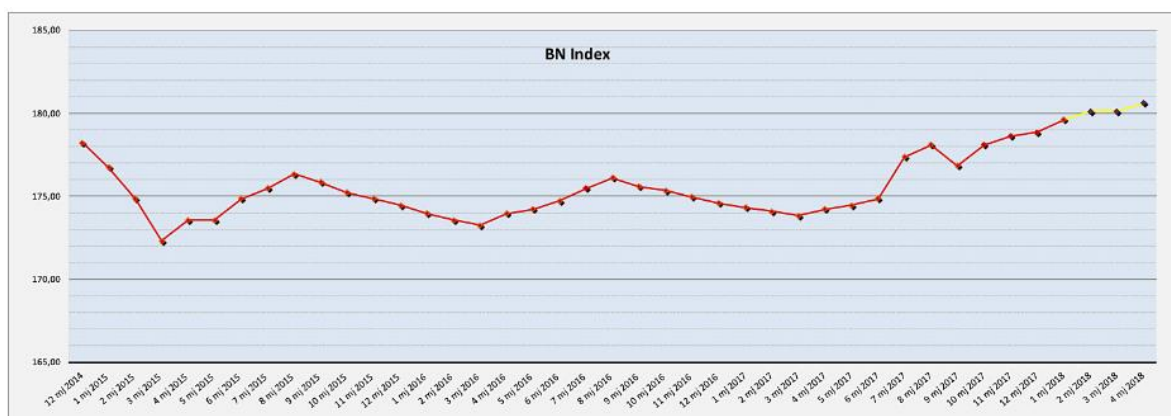
Prva procjena Državnog zavoda za statistiku pokazuje da je bruto domaći proizvod u 2016. realno veći za 2,9% u odnosu na 2015.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za prosinac 4Q 2017. iznosila je 6.014,00 kuna.

BN indeks je i dalje u rastu i to već 4 mjeseca zaredom. Unatoč povećanju potražnje samo za određenim vrstama nekretnina na određenim lokacijama, ipak možemo utvrditi prosječan rast realiziranih vrijednosti pri prodaji nekretnina.

Treba ukazati da se rast cijena nekretnina ne događa na cijelom teritoriju Republike Hrvatske te da unatoč iskazanom prosječnom rastu u pojedinim dijelovima zemlje cijene još uvijek padaju kao i broj transakcija. U tom smislu možemo reći da dolazi do sve veće polarizacije tržišta. BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, 10.05.2018.

Stanje tržišta prema Državnom zavodu za statistiku

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,78%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,95%.


Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku

Napomena: Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

3. MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. OPĆENITO

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj. Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

poredbena metoda,
prihodovna metoda,
troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

3.2. PROCJENA

Obzirom na tip nekretnine, odabrana metoda za procjenu je POREDBENA i TROŠKOVNA METODA. Poredbena metoda bazira se na pretpostavci da kupac nije voljan platiti nekretninu više nego što košta nekretnina jednakovrijednih tehničkih karakteristika na jednakovrijednoj lokaciji. Kako je vrlo teško pronaći usporedive nekretnine s konkretnim podacima, koriste se konkretne transakcije u posljednjih nekoliko godina na užem području procjenjivane nekretnine za najslbližije moguće nekretnine. Podaci o konkretnim transakcijama pribavljeni su s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Analizom i obradom dostupnih podataka dobivamo prosječnu vrijednost m² slične nekretnine s pretpostavljenim prosječnim karakteristikama za to područje te ga uspoređujemo s karakteristikama promatrane nekretnine.

3.3. POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je 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. S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene zemljište razne namjene, koristili smo poredbenu metodu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za zemljište, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

3.4. TROŠKOVNA METODA

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Pretpostavka je da kupac za nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.

U svrhu procjene vrijednosti postojećeg objekta, analiziraju se aktualni troškovi izgradnje novog objekta jednakog standarda.

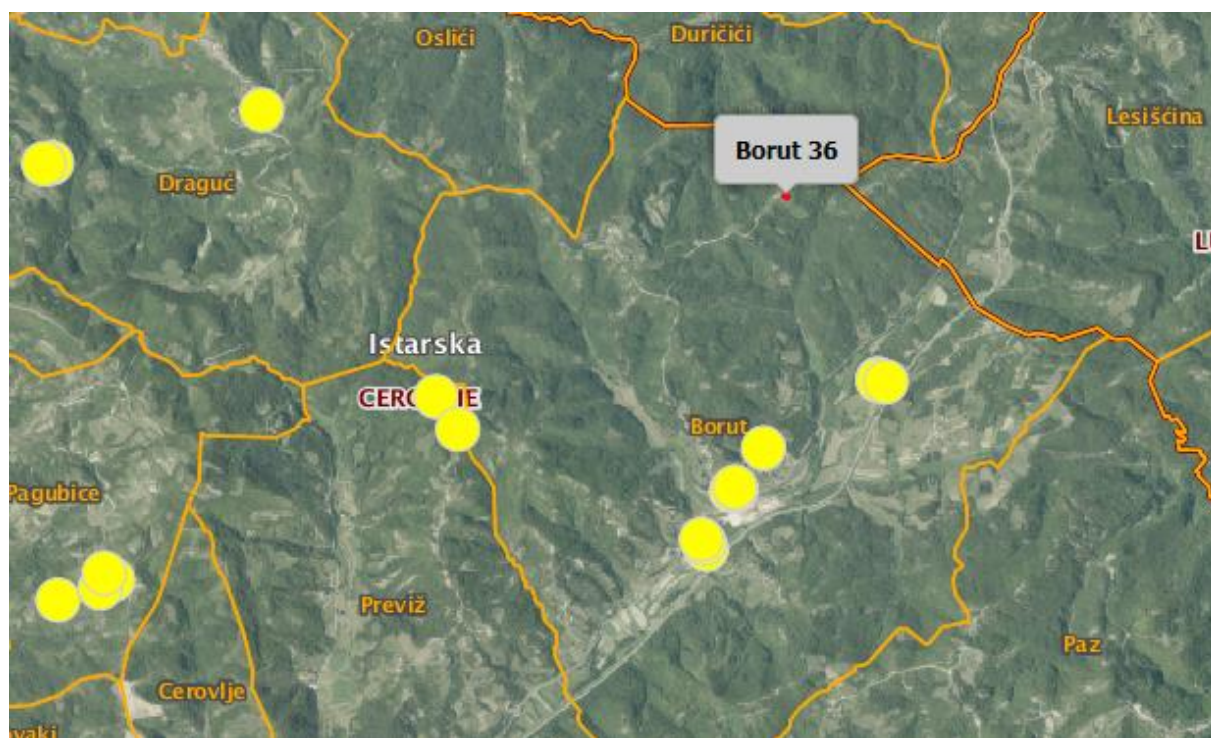
Zamjenski vrijednost objekta tada se amortizira za ekonomsku zastarjelost objekata. Na taj način utvrđuje se trenutna vrijednost nekretnine.

U prvom redu, troškovna metoda služi za određivanje vrijednosti izgrađenih čestica koje se koriste od strane vlasnika i ako su troškovi stjecanja i gradnje koja se nalaze na njoj, prioritetni potencijalnim kupcima.

Koristi se za obiteljske / kuće s dvije obitelji / višeobiteljske kuće, poslovne objekte, izložbene salone, škole, bolnice, itd. ..., koje se ne mogu koristiti u komercijalne svrhe.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu i troškovnu metodu.

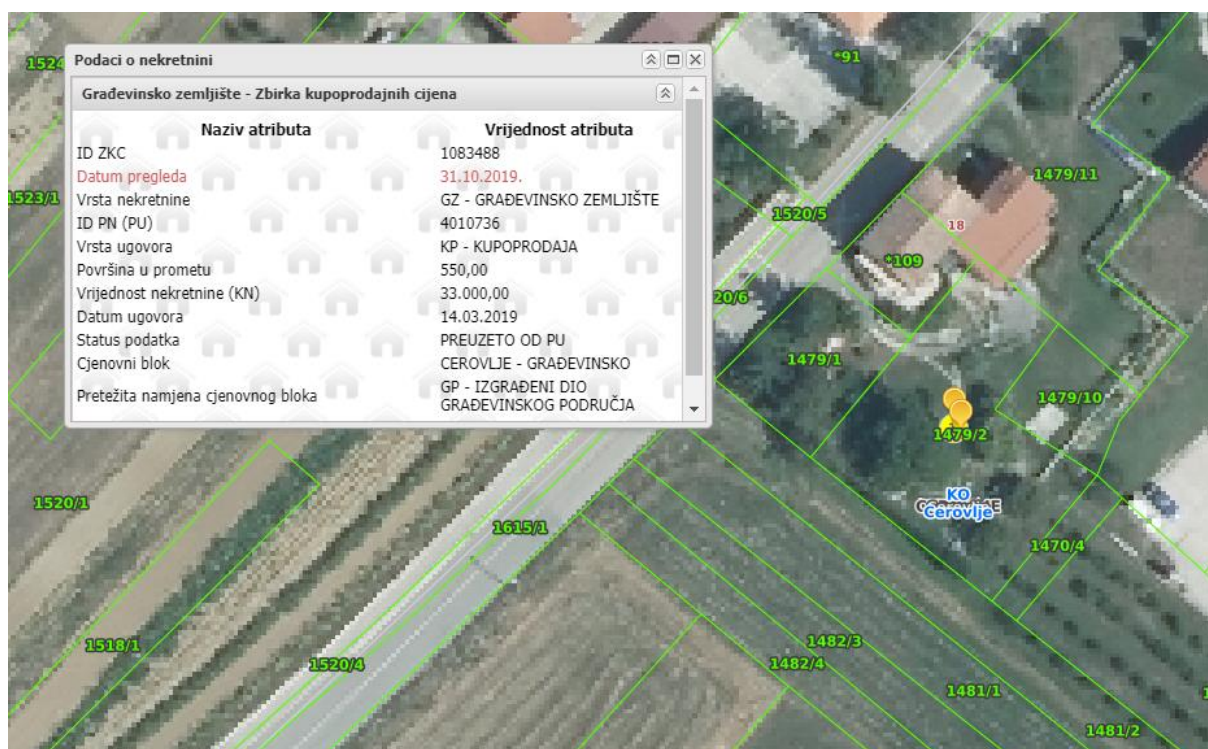
Za predmetne nekretnine korišteni su sljedeći usporedivi primjeri, a prema namjeni i korištenju zemljišta - građevno:



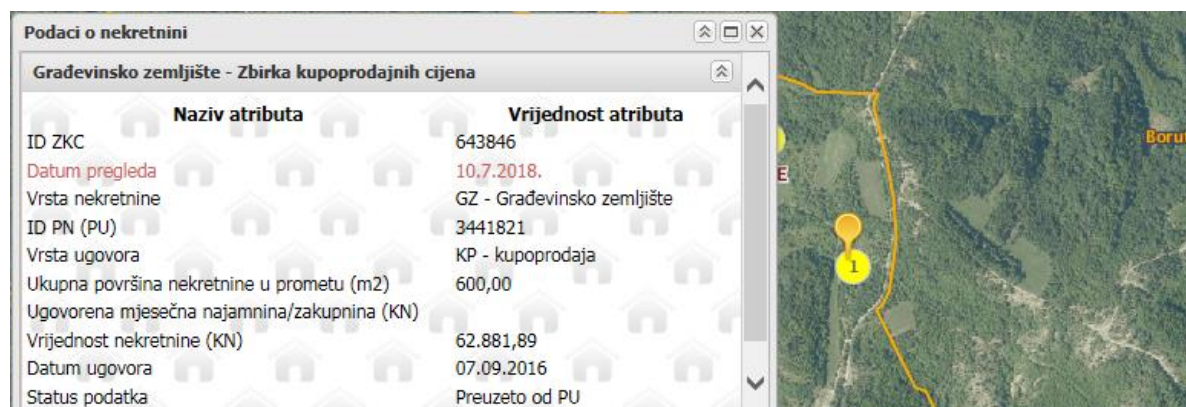
1. Poredbena nekretnina

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	574278
Datum pregleda	10.7.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3347740
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	2.190,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Datum ugovora	23.02.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

2. Poredbena nekretnina



3. Poredbena nekretnina



Sažetak korištenih usporedivih primjera, a prema namjeni i korištenju zemljišta:

REDNI BROJ	KATASTARSKA OPĆINA	PROSTORNO UREĐENJE - NAMJENA	KORIŠTENJE	POVRŠINA [m2]	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [kn]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	Predmetna lokacija	Izgrađeni dio građevnog područja	građevno	2.190	100.000,00	23.02.2016.
2	Neposredna blizina	Izgrađeni dio građevnog područja	građevno	91	8.800,00	15.12.2014.
3	Predmetna lokacija	Izgrađeni dio građevnog područja	građevno	600	62.882,00	07.09.2016.

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje podataka - građevno zemljište

Obilježja procjenjivane nekretnine				
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti (k_s)	Namjena
k.č.br. 36, k.o. Borut i ostale	28.10.2019.	12.700 m ²	1,00	S-T

Poredbene nekretnine							
Redni broj	eNekretnine: ID PN (PU)	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti (k_s)	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m ²
1	547278	23.2.2016.	2.190 m ²	1,00	S	100.000	45,66
2	4010736	14.3.2019.	550 m ²	1,00	S	33.000	60,00
3	643846	7.9.2016.	600 m ²	1,00	S	62.882	104,80

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	eNekretnine: ID PN (PU)	Datum transakcije	Cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	547278	23.2.2016.	45,66	102,24	100,21	1,02	46,59
2	4010736	14.3.2019.	60,00		100,59	1,02	60,98
3	643846	7.9.2016.	104,80		97,74	1,05	109,63

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	eNekretnine: ID PN (PU)	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Uticaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Uticaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	547278	1.	100%	1,00	1,00	1,00	46,59
2	4010736	1.	100%	1,00	1,00	1,00	60,98
3	643846	1.	100%	1,00	1,00	1,00	109,63

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m ²	koeficijent iskoristivosti (k_s)	koeficijent preračunavanja (površina)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m ²	Konačno izjednačena cijena kn/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00			
1	547278	46,59	1,00	0,90	41,93	41,93
2	4010736	60,98	1,00	0,75	45,74	45,74
3	643846	109,63	1,00	0,60	65,78	65,78

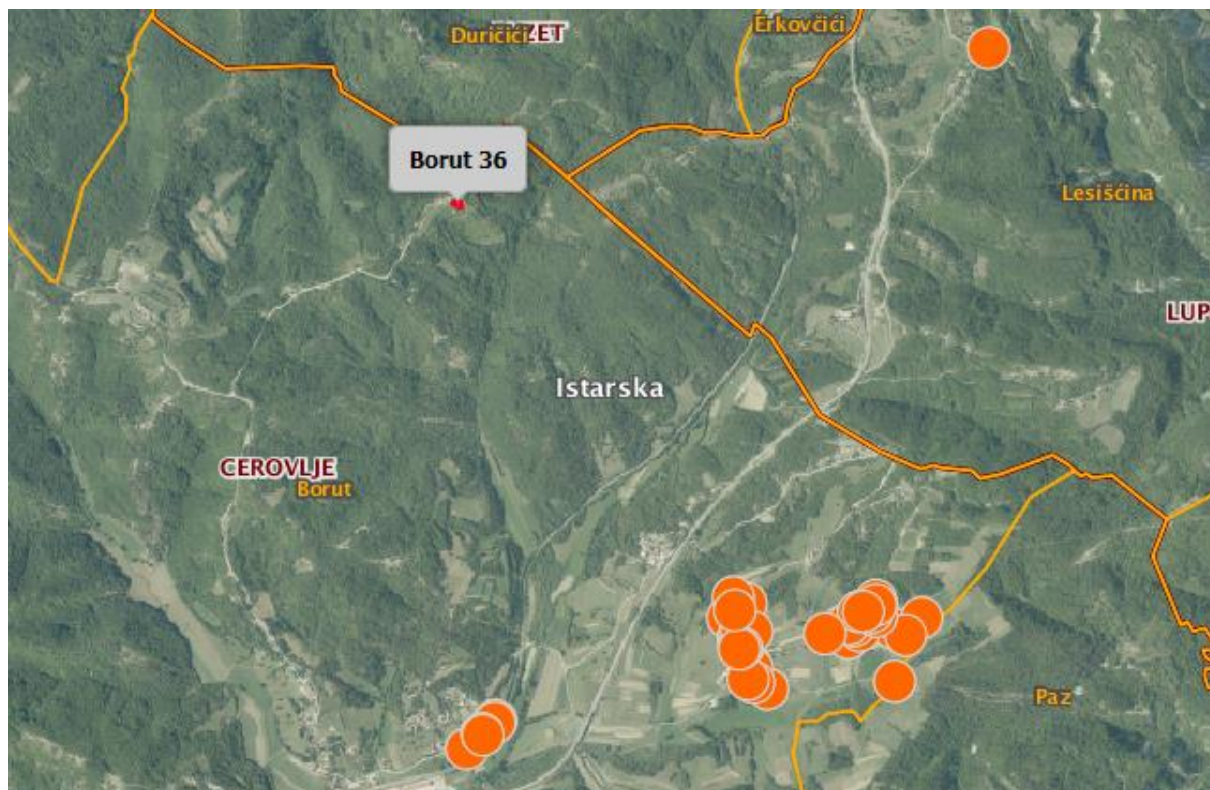
Srednja vrijednost kn/m ²	51,15
--------------------------------------	-------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	42	-9,22	-18%	9,22	85	prihvatljivo	prihvatljivo
2	46	-5,41	-11%	5,41	29	prihvatljivo	prihvatljivo
3	66	14,63	29%	14,63	214	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 51,15
 Standardna devijacija 10,46
 Dvostruka standardna devijacija 20,92
 Prosječno apsolutno odstupanje 9,75

Tržišna vrijednost 12.700 m² x 51,15 kn/m² = 649.578,13 kn

Za predmetne nekretnine korišteni su sljedeći usporedivi primjeri, a prema namjeni i korištenju zemljišta - poljoprivredno:



1. Poredbena nekretnina

Podaci o nekretnini


Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	643906
Datum pregleda	10.7.2018.
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)	3470527
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	4.007,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	04.10.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

2. Poredbena nekretnina

Podaci o nekretnini
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	574906
Datum pregleda	10.7.2018.
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)	3359530
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	8.124,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	09.03.2016
Status podatka	Preuzeto od PU



3. Poredbena nekretnina

Podaci o nekretnini
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	574400
Datum pregleda	10.7.2018.
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)	3332428
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.616,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	23.02.2016
Status podatka	Preuzeto od PU



Sažetak korištenih usporedivih primjera, a prema namjeni i korištenju zemljišta:

REDNI BROJ	KATASTARSKA OPĆINA	PROSTORNO UREĐENJE - NAMJENA	KORIŠTENJE	POVRŠINA [m2]	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [kn]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	Predmetna lokacija	Ne građevno	poljoprivredno	4.007	20.000,00	04.10.2016.
2	Predmetna lokacija	Ne građevno	poljoprivredno	8.124	75.000,00	09.03.2016.
3	Predmetna lokacija	Ne građevno	poljoprivredno	1.616	10.000,00	23.02.2016.

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje podataka - poljoprivredno zemljište

Obilježja procjenjivane nekretnine				
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koeficijent iskoristivosti (k_s)	Namjena
k.č.br. 36, k.o. Borut i ostale	28.10.2019.	385.008 m ²	1,00	P

Poredbene nekretnine							
Redni broj	eNekretnine: ID PN (PU)	Datum transakcije	Površina	koeficijent iskoristivosti (k_s)	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m ²
1	643906	04.10.2016.	4.007 m ²	1,00	P	20.000	4,99
2	574906	09.03.2016.	8.124 m ²	1,00	P	75.000	9,23
3	574400	23.02.2016.	1.616 m ²	1,00	P	10.000	6,19

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	eNekretnine: ID PN (PU)	Datum transakcije	Cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²
1	643906	04.10.2016.	4,99	102,24	98,26	1,04	5,19
2	574906	09.03.2016.	9,23		100,21	1,02	9,42
3	574400	23.02.2016.	6,19		100,21	1,02	6,31

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m ²	koeficijent iskoristivosti (k_s)	koeficijent preračunavanja (površina)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m ²	Konačno izjednačena cijena kn/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00			
1	643906	5,19	1,00	1,00	5,19	5,19
2	574906	9,42	1,00	0,90	8,48	8,48
3	574400	6,31	1,00	1,00	6,31	6,31

Srednja vrijednost kn/m²	6,66
--	-------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	5	-1,47	-22%	1,47	2	prihvatljivo	prihvatljivo
2	8	1,82	27%	1,82	3	prihvatljivo	prihvatljivo
3	6	-0,35	-5%	0,35	0	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 6,66
 Standardna devijacija 1,36
 Dvostruka standardna devijacija 2,73
 Prosječno apsolutno odstupanje 1,21

Tržišna vrijednost 385.008 m² x 6,66 kn/m² = **2.564.658,69 kn**

3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE:

STAMBENI OBJEKT

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	320,00	
jedinična cijena - kn/m ²	4.070,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		1.302.400,00 kn
bruto volumen građevine m ³	1.080,00	
cijena komunalnog doprinosa kn/m ³	25,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		27.000,00 kn
cijena vodnog doprinosa kn/m ³	5,60	
vrijednost vodnog doprinosa		6.048,00 kn
priključci - kn		25.000,00 kn

Napomena: Procjenitelj obračunava doprinose samo na površinu upisanu u zemljišnim knjigama.

Obzirom da procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti da dograđivane dijelove nekretnine.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	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
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća 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 KLASIFIKACIJE		3	3	2
ODABRANI FK		3,00		

G - starost građevine :	7
OVK - održivi vijek korištenja:	80
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	9
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 56% x OVK	45
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	35
linearni otpis = 35 / 80	44%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 1.302.400,00 kn x 56% = **729.344,00 kn**

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	729.344,00 kn
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	33.048,00 kn
PRIKLJUČCI:	25.000,00 kn
UKUPNO	787.392,00 kn

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	787.392,00 kn
ZEMLJIŠTE	- kn
POMOĆNA ZGRADA	- kn
UKUPNO	787.392,00 kn

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Tf= 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELE NEKRETNINE:

TV = 787.392,00 kn x 1,00 = 787.392,00 kn

3.7. REKAPITULACIJA IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Na dan 28.10.2019. HNB srednji tečaj: 1€ = 7,449142

	Kn	€
Tržišna vrijednost građevnog zemljišta	649.578,13	87.201,74
Tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta	2.564.658,69	344.289,14
Tržišna vrijednost obnovljenih objekata	787.392,00	105.702,37
SVEUKUPNO	4.001.628,82	537.193,25

ZAKLJUČAK

Na osnovi istraživanja i analize, a prema svemu gore navedenom, mišljenja sam da tržišna vrijednost, na dan 28.10.2019., iznosi ukupno, zaokruženo **540.000,00 EUR.**, odnosno **4.022.536,68 kn** (prema srednjem tečaju HNB na dan izračuna).

Izradio:

Dubravko Ikadinović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRILOZI - ZEMLJIŠNO KNJIŽNI IZVATCI**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Pazinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
 Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 172

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	26/48	ŠUMA			216	
2.	77/123	ŠUMA			21850	
		UKUPNO:			22066	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
2.3	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 2 (1.1)
2.4	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u A zabilježuje se rješenje o prodaji	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.05.2017.g. pod brojem Z-16000/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POS. BR. OVR. 2942/2017-2 22.05.2017, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZANIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 28.04.2017, - uknjižba založnog prava na k.č. 26/48, 77/123 vlasništvo Istra Farma d.o.o. Tratinska ulica 36, Zagreb,uvjeta iz rješenja o osiguranju uz zabilježbu ovršivosti u iznosu od 3.569.704,25 HRK i ostalih tražbine na ime:	3.569.704,25 HRK	
2.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-16000/2017 nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem Rješenja o osiguranju pos. br. Ovr-2942/2017-2 od 22.05.2017., Prijedloga za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 28.04.2017. sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika HETA Asset Resolution Hrvatska, društvo za financiranje d.o.o., OIB: 87064273078, Slavenska avenija 6/A, 10000 Zagreb za korist: H-ABDUKO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		Na 1.1.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 173

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21457/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	25/2	ORANICA			2151	
2.	45/1	LIVADA			79	
3.	45/2	ORANICA			816	
		UKUPNO:			3046	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
1.4	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 1 (1.2)
1.5	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u A zabilježuje se rješenje o prodaji	na 1 (1.2)
1.6	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u A zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 1 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, vlasništvo Prar Boška radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedam milijun dvijestopedeset osam tisuć šest stotina i trinaest hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	

Katastarska općina: 322164, BORUT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 173

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HYPO LEASING KROATIEN DRUŠTVO ZA FINANCIRANJE D.O.O., ZAGREB, KORANSKA 16		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 186

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/6	VRT			288	
2.	2	LIVADA			2154	
3.	2 ZGR.	KUĆA			36	
4.	11	LIVADA			313	
5.	12/2	ORANICA			1514	
6.	13	LIVADA			183	
7.	16	ORANICA			1773	
8.	17	LIVADA			151	
9.	19/3	LIVADA			198	
10.	19/4	LIVADA			1187	
11.	20	ORANICA			1593	
12.	22/1	VINOGRAD			8538	
13.	25/3	LIVADA			649	
14.	25/8	ORANICA			884	
15.	26/59	ŠUMA			19666	
16.	59/1	ORANICA			1212	
17.	67/1	LIVADA			4470	
18.	67/2	ORANICA			629	
19.	67/4	ORANICA			1188	
		UKUPNO:			46626	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
1.4	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 1 (1.2)
1.5	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, vlasništvo Bernobić Đina, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedammilijunadvjestopedesetosamtisućastopedesetčetiri i 13/100 hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESLI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist: H-ABDUKO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 195

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	71/3	LIVADA			6323	
		UKUPNO:			6323	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
1.4	Zaprimljeno 09.02.2018. g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018. na nekretninama upisanim u A.	na 1 (1.2)
1.5	Zaprimljeno 09.07.2018. g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018. na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 1 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, vlasništvo Prar Boška radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedam milijunad vjesto pedeset osam tisuć četrdeset i 13/100 hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019. g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESLI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019. upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatian društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist:		na 1.1

Katastarska općina: 322164, BORUT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 195

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 204

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	26/12	ŠUMA			5747	
		UKUPNO:			5747	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
2.6	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 2 (1.2)
2.7	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 2 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A,vlasništvo Gržinić Josipa, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedammilijunadvijestopedesetsamisučastopedesetčetiri i 13/100 hrvatskih kuma) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist:		na 1.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322164, BORUT

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 204

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	H-ABDUKO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 434

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	136 ZGR.	ŠTALA			128	
		UKUPNO:			128	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/2		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
3.3	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 3 (1.2)
3.4	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	
4. Suvlasnički dio: 1/2		
GRŽINIĆ REMIGIO POK. IVANA, OIB: 87168102364, BANJOLE, DVORINE 36		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemiziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zaloge na na dijelu nekretnina Gržinić Josipa, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedammilijunadvijestopedesetosamtisućastopedesetčetiri i 13/100 hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z- 2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist: H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 441

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	22/5	ŠUMA			10524	
2.	26/45	ŠUMA			4611	
3.	26/47	ŠUMA			13977	
4.	26/54	ŠUMA			13703	
5.	26/56	ŠUMA			16739	
6.	26/57	ŠUMA			762	
7.	26/58	ŠUMA			11704	
8.	66/4	ŠUMA			432	
9.	77/124	ŠUMA			6902	
10.	77/127	ŠUMA			8556	
11.	77/128	ŠUMA			4967	
12.	269/8	PAŠNJAK			2334	
		UKUPNO:			95211	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
1.4	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 1 (1.2)
1.5	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 1 (1.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322164, BORUT

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 441

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, vlasništvo Prar Boška radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedam milijuna dvjesto pedeset osam tisuć četrdeset i 13/100 hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESLIJ OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist: H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 493

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4	ORANICA			655	
2.	8/2	PAŠNJAK			240	
3.	9	ORANICA			1155	
4.	10	LIVADA			2935	
5.	12/1	LIVADA			237	
6.	14	LIVADA			342	
7.	15	ORANICA			3284	
8.	19/1	ORANICA			1734	
9.	19/2	LIVADA			162	
10.	21/1	ŠUMA			4647	
11.	21/3	ŠUMA			3672	
12.	21/5	ŠUMA			5388	
13.	21/8	ŠUMA			1208	
14.	25/4	ORANICA			1088	
15.	25/5	ORANICA			1831	
16.	25/6	LIVADA			1719	
17.	27/1	ORANICA			2280	
18.	27/2	VINOGRAD			720	
19.	28/1	PAŠNJAK			6080	
20.	28/2	PAŠNJAK			1740	
21.	28/3	LIVADA			3720	
22.	29/1	ORANICA			660	
23.	29/2	LIVADA			460	
24.	32	LIVADA			525	
25.	33	LIVADA			993	
26.	34	ORANICA			5265	
27.	36	ZGRADA, CISTERNA, GOSP. OBJEKT, DVORIŠTE			665	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
28.	38/2	DVORIŠTE			100	
29.	39/1	VRT			252	
30.	39/2	VRT			68	
31.	39/3	VRT			97	
32.	42/3	VRT			122	
33.	44/2	PAŠNJAK			162	
34.	46/1	VRT			885	
35.	46/2	ORANICA			1086	
36.	48/2	ORANICA			4050	
37.	49	LIVADA			593	
38.	52	LIVADA			58	
39.	54	LIVADA			158	
40.	60	VINOGRAD			2262	
41.	62	ORANICA			1208	
42.	66/1	VINOGRAD			3165	
43.	66/2	LIVADA			13279	
44.	66/3	VINOGRAD			1320	
45.	66/8	ORANICA			1475	
46.	67/3	ORANICA			565	
47.	68	ŠUMA			18577	
48.	69/1	ORANICA			3036	
49.	69/2	ORANICA			831	
50.	69/3	LIVADA			1288	
51.	71/1	LIVADA			14246	
52.	71/2	ORANICA			989	
53.	72/1	LIVADA			6571	
54.	72/5	LIVADA			3981	
		UKUPNO:			133829	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322164, BORUT

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 493

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
1.4	Zaprimljeno 09.02.2018. g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 1 (1.2)
1.5	Zaprimljeno 09.07.2018. g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, vlasništvo Prar Boška, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedammilijunadvijestopedesetosamtisućastopedesetčetiri i 13/100 hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019. g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESLI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist: H-ABDUKO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 498

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/1 ZGR.	ZGRADA			147	
		UKUPNO:			147	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
2.6	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 2 (1.2)
2.7	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 2 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, vlasništvo Prar Boška, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedam milijun dvjesto pedeset osam tisuć pedeset četiri i 13/100 hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist:		na 1.1

Katastarska općina: 322164, BORUT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 498

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322164, BORUT

Broj ZK uložka: 544

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8997/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/2 ZGR.	KUĆA			210	
2.	1/3	VRT			298	Pripis iz uložka 435
3.	1/3 ZGR.	CISTERNA			9	
4.	1/4	ŠUMA			7111	Pripis iz uložka 435
6.	6	LIVADA			694	Pripis iz uložka 435
7.	7/1	ORANICA			1662	Pripis iz uložka 435
8.	7/2	LIVADA			414	Pripis iz uložka 435
9.	21/4	ŠUMA			2356	Pripis iz uložka 435
10.	21/6	ŠUMA			881	Pripis iz uložka 435
11.	21/7	ŠUMA			4409	Pripis iz uložka 435
12.	21/9	ŠUMA			1662	Pripis iz uložka 435
13.	25/1	ORANICA			679	Pripis iz uložka 435
14.	25/7	ORANICA			1196	Pripis iz uložka 435
15.	26/2	ŠUMA			7600	
16.	26/5	ŠUMA			17023	
17.	26/46	ŠUMA			2223	Pripis iz uložka 435
18.	26/55	ŠUMA			6125	Pripis iz uložka 435

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

31.10.2019. 17:22:19

Stranica: 1

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
19.	26/64	ŠUMA			985	
20.	35	LIVADA			327	Pripis iz uložka 435
21.	45/4	LIVADA I PAŠNJAK			255	Pripis iz uložka 435
22.	46/4	PAŠNJAK			104	Pripis iz uložka 435
23.	47/1	LIVADA			755	
24.	47/2	ORANICA			4141	
25.	48/1	LIVADA			396	Pripis iz uložka 435
26.	50/2	LIVADA			7010	Pripis iz uložka 435
27.	50/3	ORANICA			1500	Pripis iz uložka 435
28.	50/4	ORANICA			2230	Pripis iz uložka 435
29.	50/5	NEPLODNO			420	Pripis iz uložka 435
30.	50/6	LIVADA			4577	
31.	50/7	LIVADA			920	
32.	51	ORANICA			798	Pripis iz uložka 435
33.	53	LIVADA			129	Pripis iz uložka 435
34.	58/2	ORANICA			4317	Pripis iz uložka 435
35.	66/5	VRT			374	Pripis iz uložka 435
36.	66/6	VINOGRAD			795	Pripis iz uložka 435
		UKUPNO:			85375	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322164, BORUT

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 544

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TD ISTRA FARMA D.O.O., OIB: 79896205392, ZAGREB, NOVA CESTA 113		
1.4	Zaprimljeno 09.02.2018.g. pod brojem Z-4586/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR 89 ST -222/17-9 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 05.02.2018, na nekretninama upisanim u A.	na 1 (1.2)
1.5	Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-21457/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ 89.ST-222/17-21 04.07.2018, na nekretninama u a zabilježuje se rješenje o prodaji.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-2079/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, vlasništvo Gržinić Josipa, radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.258.154,13, Kn (slovima: sedam milijuna dvjesto pedeset osam tisuć četrdeset i 13/100 hrvatskih kuna) s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima na ime:	7.258.154,13 KN	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2019.g. pod brojem Z-8997/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NIKOLE TADIĆ U ZAGREBU, BROJ: OV-3055/2019 31.05.2019, upis prijenosa založnog prava (hipoteke) upisanog pod poslovnim brojem Z-2079/2006 na nekretninama u A a koja je uknjižena temeljem zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.08.2006. solemniziranog kod Javnog bilježnika Zorka Čavajde u Zagrebu pod br. OU 1135/2006 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o., Zagreb, Koranska 16 za korist: H-ABDUKO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.

FOTODOKUMENTACIJA
Temeljem očevida 25.10.2019.





POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrdjivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata kod građevina (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno. Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu. Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.,
stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina