

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA, LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.Su – 227/2020-2  
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7, OIB 23206156984  
gsm 098 329061

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **19-10-2021**

**VRSTA NEKRETNINE** : POSLOVNI PROSTOR

**LOKACIJA** : OBALA JOSIPA BROZA TITA 4, UMAG

**NARUČITELJ PROCJENE** : ARTING RADIO D.O.O.U STEČAJU  
ZAGREBAČKA 12A, ROVINJ  
OIB: 31798373732  
zastupan po stečajnoj upraviteljici Ljiljani Blagojević



**PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

**1.730.000,00 kn (230.386,21 €)**

Rijeka, 19.10.2021.

# SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	ARTING RADIO d.o.o. u stečaju zastupan po stečajnoj upraviteljici Ljiljani Blagojević
Adresa nekretnine	Obala Josipa Broza Tita 4, Umag
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	3382
zk.č.br.	2330
suvlasnički udio	191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198
k.o.	Umag
Površina zemljišta	-
Korisna površina - KP	138,35 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>1.730.000,00 kn</b>
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	800,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	110.680,00 €
<b>Legalitet</b>	<b>DA - upis bez zabilježbe</b>
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Nije priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije priloženo
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
Godina izgradnje	1982.
Godina obnove / adaptacija	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	Pr+2/3
Namjena	Administrativna
Orijentacija prostora	Ulična
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Održavano
Stanje nekretnine	Održavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita, pretežito stambena
Indeks na dan procjene - DZS	134,34

## SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
  - 1.1. Podaci o predmetu procjene
  - 1.2. Podaci o očevidu
  - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
  - 2.1. Položaj
    - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
    - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
  - 2.2. Zemljište
    - 2.2.1. Planski status
    - 2.2.2. Opremljenost
    - 2.2.3. Buka, zagađenje
    - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
  - 3.1. Osnovne napomene o građevini
  - 3.2. Osnovna obilježja građevine
    - 3.2.1. Površina prostora
    - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
  - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI
  - 4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora
    - 4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
    - 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem poredbene metode
    - 4.1.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine
5. ZAKLJUČAK

## 1. OPĆE INFORMACIJE

### 1.1. Podaci o predmetu procjene

Prema nalogu stečajne upraviteljice Ljiljane Blagojević iz Rijeke, izvršeno je vještačenje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika **ARTING RADIO D.O.O. U STEČAJU**, **Zagrebačka 12a, Rovinj**. Vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, kao:

- k.č. 2330, POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE površine 2450 m<sup>2</sup>, upisano u zk.uložak 3382

#### 191. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-191)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančastom-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-predprostor označen brojkom 1 površine 24,70 m<sup>2</sup>

#### 192. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-192)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-hodnik označen brojkom 2 površine 12,00 m<sup>2</sup>

#### 193. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-193)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-sala označena brojkom 3 površine 53,58 m<sup>2</sup>

194. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-194)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-kancelarija označena brojkom 4 površine 14,35 m<sup>2</sup>

195. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-195)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-kancelarija označena brojkom 5 površine 18,20 m<sup>2</sup>

196. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-196)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-kancelarija označena brojkom 6 površine 14,50 m<sup>2</sup>

197. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-197)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-čajna kuhinja označena brojkom 7 površine 4,90 m<sup>2</sup>

198. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-198)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-sanitarije označene brojkom 8 površine 4,90 m<sup>2</sup>

## **1.2. Podaci o očevidu**

Datum procjene vrijednosti : 19.10.2021.

Datum očevida, kakvoće : 04.08.2020.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana, etažni elaborat

## **1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu**

Naručilac procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie, za k.o. Umag, br.z.k.ul. 3382, suvlasnički udio redni broj 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 i 198.

U navedenim zemljoknjižnim izvadcima nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Za potrebe utvrđenja tržišne vrijednosti od Općinskog suda u Pazinu, zemljišno knjižnog odjela Buje zatražena je preslika etažnog elaborata, radi identifikacije posebnih dijelova budući se u naravi radi o jedinstvenom poslovnom prostoru koji se sastoji od ulaznog prostora sa hodnikom, 5 ureda, sanitarnog čvora, te dijela uređenog kao stambeni prostor koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom, jedne sobe i kupaonice.

Građevina je upisana u Glavnu Knjigu kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima i posjedovni list te je ucrтана u katastar. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

Nekretnina predstavlja jednu uporabnu cjelinu, te će se promatrati kao poslovni prostor administrativne namjene.

## 2. LOKACIJA

### 2.1. Položaj

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Obala Josipa Broza Tita 4, Umag. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup je asfaltiranom cestom. Lokacija procjenjivane nekretnine je atraktivna, prvi red do mora. Nalazi se na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



GEOPORTAL

(k.č. 2330, k.o. Umag)

### **2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)**

**Umag** grad je u Hrvatskoj, u Istarskoj županiji. Sastoji od 23 naselja. Nalazi se na zapadnoj istarskoj obali, na samo 10 km od slovenske granice i uz Savudriju najzapadnije je mjesto u RH. U blizini Umaga se nalazi mjesto Valica okruženo prekrasnom prirodom, a blizu su i plaže Kanegre s najčišćim morem za kupanje u Istri. Tu je i rijeka Dragonja, a blizu je i međunarodni aerodrom Sečovlje.

Umag je izrazito turističko mjesto. Prirodne ljepote, zemljopisni položaj bili su presudni za razvoj turizma. Razvoj turizma u direktnoj je vezi i s razvojem poljoprivrede. Plodno tlo je naročito pogodno za uzgoj maslina i vinove loze, tradicionalnih kultura karakterističnih za mediteransko podneblje. S uzgojem vinove loze, razvijeno je i vinarstvo. Nadaleko su poznata i cijenjena vina Istre čiji su proizvođači uvršteni u vinsku cestu ovog kraja.

Agroturizam, iako gospodarska grana još u usponu, privlači sve više turista koji tragaju za neobičnim i nesvakidašnjim prizorima i lokacijama.

### **2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)**

Predmetna nekretnina nalaze se u starom dijelu grada Umaga, prvi red do mora , u blizini svih sadržaja.

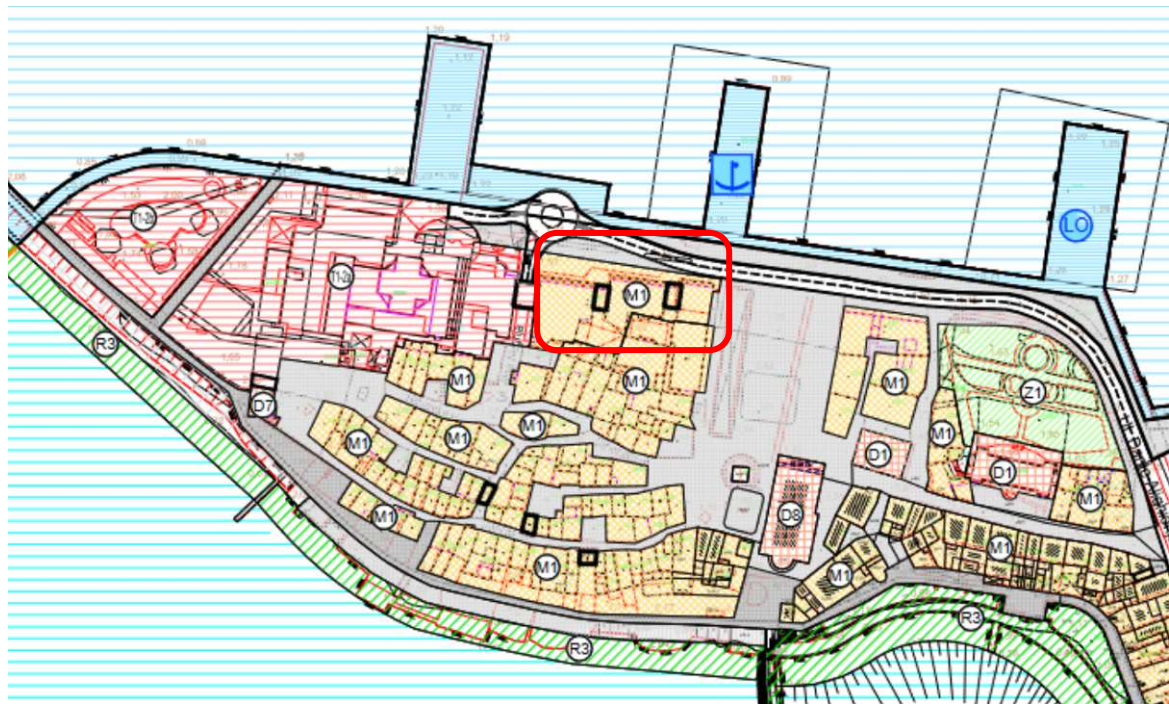


## 2.2. ZEMLJIŠTE

### 2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice Grada Umaga

Namjena zemljišta definirana je Urbanističkim planom uređenja Umag (Službene novine Grada Umaga-Umago, br. 10/19).



MJEŠOVITA NAMJENA  
M1 - pretežito stambena, M2 pretežito poslovna

Županija <b>ISTARSKA</b>	
Grad <b>UMAG - UMAGO</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UMAG</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1:2000</b>
Odluka o izradi prostornog plana Sl. novine grada Umaga od 15. rujna 2015., broj 15/15 Sl. novine grada Umaga od 4. kolovoza 2017., broj 12/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana Sl. novine grada Umaga od 16. srpnja 2019., broj 10/19

### 2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost: uz asfaltiranu cestu

Prometnica: nalazi se sa sjeverne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena

Komunalna infrastruktura: vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon

Parkiranje: javna površina

Pristup na javnu površinu **k.č. 2312/1** k.o. Umag (MORE, OBALA) u vlasništvu POMORSKO DOBRO (Broj ZK uložka: 3560).



### 2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja prosječno su izraženi. Nemaju utjecaja na vrijednost nekretnine.

### 2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena poslovna zgrada. Objek je slobodnostojeći, okružen javnom površinom i susjednim zgradama. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

### 3. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

#### 3.1. Osnovne napomene o građevinama

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

#### 3.2. Osnovna obilježja građevina

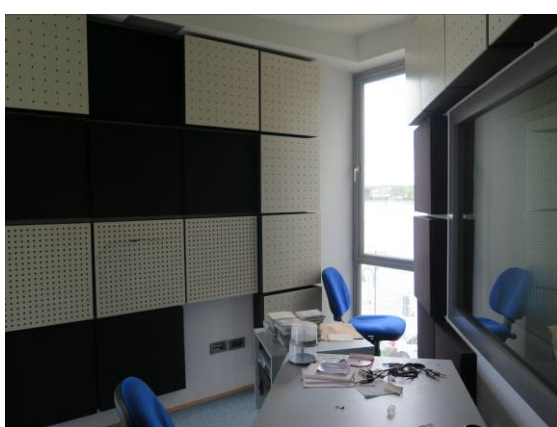
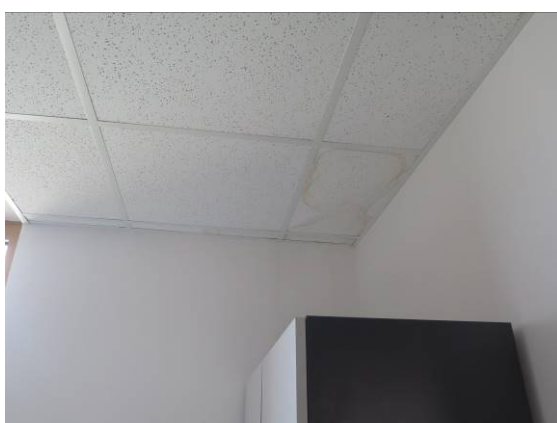
Radi se o zgradi koja je sagrađena 1979. godine katnosti Pr+2/3. Nosivu konstrukciju objekta čini armiranobetonski skelet. Pregradni zidovi su zidani pregradnom opekam, obostrano ožukani i pogletani. Nosiva krovna konstrukcija je armirano betonski krov sa pokrovom crijep. Međukatne konstrukcije su ab ploče. Oborinske vode odvode se oborinskom kanalizacijom. Vanjska stolarija je aluminijska, prozori bez zaštite. Fasada zgrade je ožbukana i oličena. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku, elektrodistributivnu mrežu i telefoniju. Energetski certifikat nije priložen.

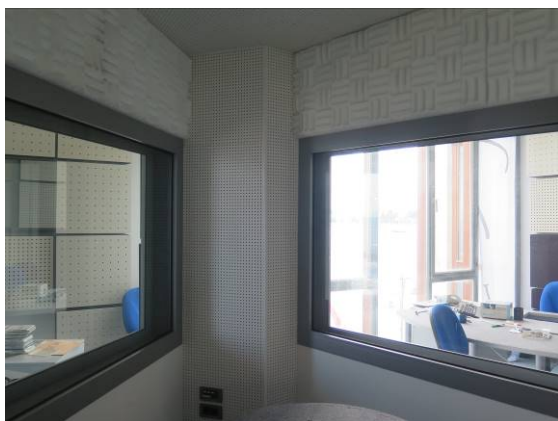
Poslovni prostor nalazi se na 2.katu i sastoji se od ulaznog prostora sa hodnikom, 5 kancelarija, sanitarnog čvora te dijela koji je uređeni kao stambeni prostor koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom, jedne sobe i kupaonice.

### FOTODOKUMENTACIJA













### 3.2.1. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu :

NAMJENA PROSTORIJA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
2.KAT					
1	ULAZNI PROSTOR	2,53	17,20	1,00	17,20
2	HODNIK	2,53	13,16	1,00	13,16
3	URED	2,53	11,37	1,00	11,37
4	URED	2,53	9,42	1,00	9,42
5	URED	2,53	6,30	1,00	6,30
6	URED	2,53	12,40	1,00	12,40
7	URED	2,53	9,80	1,00	9,80
8	SANITARNI ČVOR	2,53	2,64	1,00	2,64
9	DN.BORAVAK/KUHINJA	2,53	38,07	1,00	38,07
10	SOBA	2,53	12,32	1,00	12,32
11	KUPAONICA	2,53	5,67	1,00	5,67
UKUPNO			138,35		138,35

#### ISKAZ POVRŠINA - vlasnički listovi

NAMJENA PROSTORIJA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
2.KAT					
1	PREDPROSTOR	-	24,70	1,00	24,70
2	HODNIK	-	12,00	1,00	12,00
3	SALA	-	53,58	1,00	53,58
4	KANCELARIJA	-	14,35	1,00	14,35
5	KANCELARIJA	-	18,20	1,00	18,20
6	KANCELARIJA	-	14,50	1,00	14,50
7	ČAJNA KUHINJA	-	4,90	1,00	4,90
8	SANITARNI ČVOR	-	4,90	1,00	4,90
UKUPNO			147,13		147,13

Izmjerom na terenu dobivena je ukupna površina poslovnog prostora 138,35 m<sup>2</sup>.

Zbrojem površina 8 vlasničkih listova ukupna površina poslovnog prostora iznosi 147,13 m<sup>2</sup> što je za 8,93 m<sup>2</sup> veća površina u odnosu na površinu izmjerenu na terenu. Raspored prostorija se izmijenio što je vidljivo ako se usporedi tlocrt etažnog elaborata i tlocrt prostora u naravi. Dio prostorija dodatno se pregradio kako bi se prostor prilagodio prethodnoj namjeni prostora (radio postaja).

Za potrebe procjene koristiti će se površina izmjerena na terenu, 138,35 m<sup>2</sup>.

### **3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja**

#### **a) KONSTRUKCIJA**

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| - temelji:              | betonski                |
| - nosiva konstrukcija:  | armirano betonska       |
| - stropna konstrukcija: | AB ploča                |
| - krovšte i pokrov:     | AB ploča, pokrov crijep |

#### **b) INSTALACIJE**

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| - vodovodna:          | izvedena               |
| - odvodnja:           | izvedena               |
| - električna:         | izvedena               |
| - gromobranska:       | izvedena               |
| - telefonska:         | izvedena               |
| - grijanje, hlađenje: | klimatizacijski sustav |
| - ventilacija:        | prirodna               |
| - plinska:            | -                      |
| - lift:               | -                      |
| - videonadzor:        | -                      |

#### **c) ZANATSKI RADOVI**

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - hidroizolacija:               | izvedena  |
| - fasada:                       | ožbukana i oličena                              |
| - limarija:                     | pocinčani lim                                   |
| - pregradni zidovi:             | opeka, ALU pregrade                             |
| - obrada podova:                | keramičke pločice, laminat                      |
| - obrada zidova:                | ožbukani i oličeni, keramika u mokrim čvorovima |
| - obrada stropova:              | ožbukani i oličeni, armstrong strop             |
| - fasadni otvori:               | ALU stolarija, prozori bez zaštite              |
| - unutarnji otvori:             | drveni  |
| - oprema sanitarnih prostorija: | sve potrebno izvedeno                           |
| - vlažnost:                     | uočena  |
| - praktičnost prostora:         | prosječna                                       |



**Stanje: Održavanje nekretnine je smanjeno, uočena vlaga po zidovima i stropovima. Potrebna sanacija vlage .**

### **3.3. Opremljenost i ocjena stanja**

Vodovodne instalacije :	izveden priključak na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	izvedeno

**Stanje: prosječno**

## **4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI**

### **4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora**

#### **4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem**

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- **POREDBENOM METODOM** s obzirom na podatke iz E-nekretnina

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih

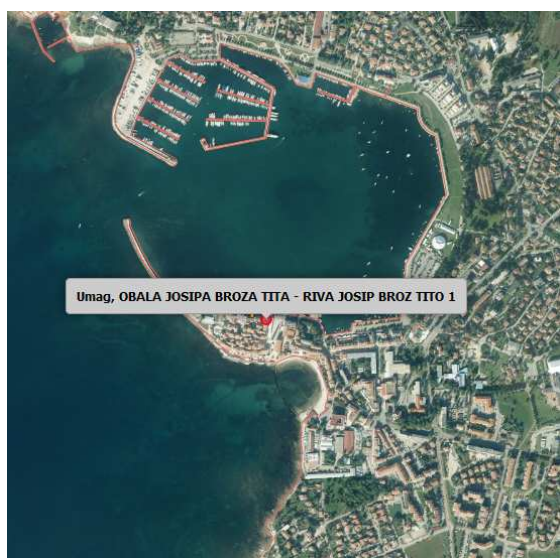
cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**Usporedne nekretnine preuzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>**

#### 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem poredbene metode

##### 4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis

##### USPOREDBA 1



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1392805
Datum pregleda		19.10.2021.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4425042
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.03.2021
Površina u prometu		49,24
Vrijednost nekretnine (KN)		680.127,57
Datum ugovora		29.01.2021
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		UMAG - STARI GRAD - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Poslovni prostor u prizemlju zgrade. Kancelarija označena brojkom 11 površine 42,80 m<sup>2</sup>, spremište označeno brojkom 12 površine 4,30 m<sup>2</sup> i sanitarije označene brojkom 13 površine 2,14 m<sup>2</sup>

z.k.č. 2330, zk.ul. 3382, suvl dio 171, 172, 173, k.o. Umag

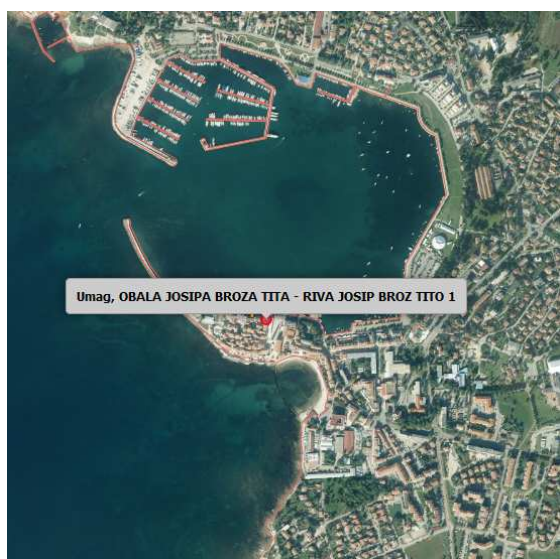
Dan sklapanja ugovora je 29.01.2021. (7,556973)

Površina prostora: 49,24 m<sup>2</sup>

Cijena je 680.127,57 kn, odnosno 90.000,00 € - 1.827,78 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: Obala Josipa Broza Tita 1, Umag

## USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1301502
Datum pregleda	19.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4086722
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2020
Površina u prometu	24,30
Vrijednost nekretnine (KN)	170.000,00
Datum ugovora	07.06.2019
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UMAG - STARI GRAD - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Poslovni prostor na 2.katu zgrade. Kancelarija označena brojkom 39 površine 12,00 m<sup>2</sup> i kancelarija označena brojkom 40 površine 12,30 m<sup>2</sup>.

z.k.č. 2330, zk.ul. 3382, suvl dio 139,140, k.o. Umag

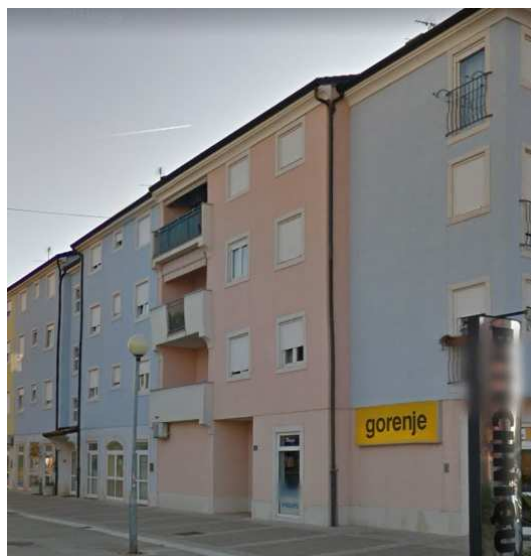
Dan sklapanja ugovora je 07.06.2019. (7,414708)

Površina prostora: 24,30 m<sup>2</sup>

Cijena je 170.000,00 kn, odnosno 22.927,40 € - 943,51 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: Obala Josipa Broza Tita 1, Umag

### USPOREDBA 3



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1238744
Datum pregleda	19.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4211749
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	39,50
Vrijednost nekretnine (KN)	632.934,14
Datum ugovora	06.02.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Poslovni prostor u prizemlju zgrade ukupne površine 39,50 m<sup>2</sup>.

z.k.č. 2767, zk.ul. 4386, suvl dio 30, k.o. Umag

Dan sklapanja ugovora je 06.02.2020. (7,446284)

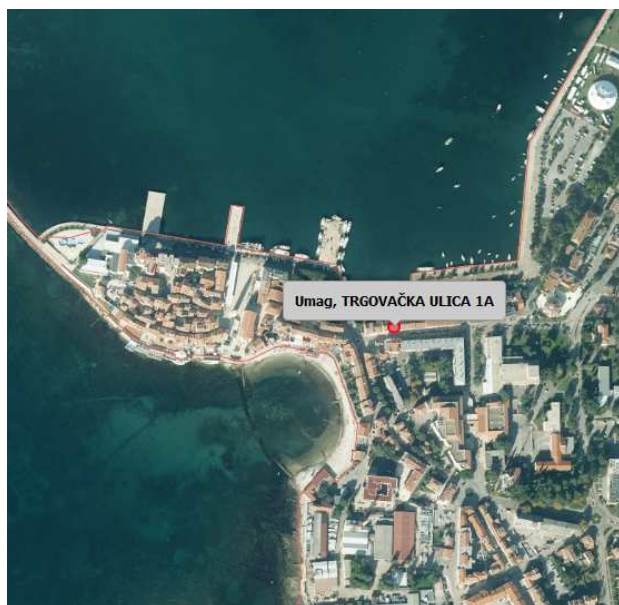


Površina prostora: 39,50 m<sup>2</sup>

Cijena je 632.934,14 kn, odnosno 85.000,00 € - 2.151,90 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: Tribje 12, Umag

#### USPOREDBA 4



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1276457
Datum pregleda	19.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4263593
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	18,84
Vrijednost nekretnine (KN)	186.215,05
Datum ugovora	07.02.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDOVOJENI DIO NASELJA

Poslovni prostor na 1.katu zgrade. Kancelarija s predprostorom označena s a površine 15,52 m<sup>2</sup> i kupaoonica označena s b površine 3,32 m<sup>2</sup>. Ukupne površine 18,84 m<sup>2</sup>.

z.k.č. 2288, zk.ul. 3791, suvl dio 13, k.o. Umag

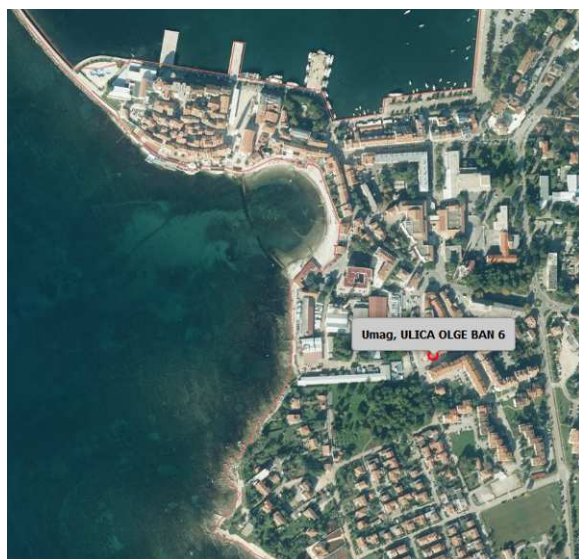
Dan sklapanja ugovora je 07.02.2020. (7,448602)

Površina prostora: 18,84 m<sup>2</sup>

Cijena je 186.215,05 kn, odnosno 25.000,00 € - 1.326,96 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: Trgovačka ulica 1a, Umag

## USPOREDBA 5



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1309069	
Datum pregleda		19.10.2021.	
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)		4314230	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.09.2020	
Površina u prometu		35,82	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)			
Datum ugovora		09.07.2020	
<b>POREZI:</b>			
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA	
• Stopa PDV-a (%)		25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE	
• Optiranje		DA	
Status podatka		PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok		UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA	
KP - KUPOPRODAJA		09.07.2020.	462.300,00 KN 35,82 M <sup>2</sup>

Posebni dio PP5-poslovni prostor-površine 35,82 m<sup>2</sup>.

z.k.č. 2777/3, zk.ul. 5253, suvl dio 35, k.o. Umag

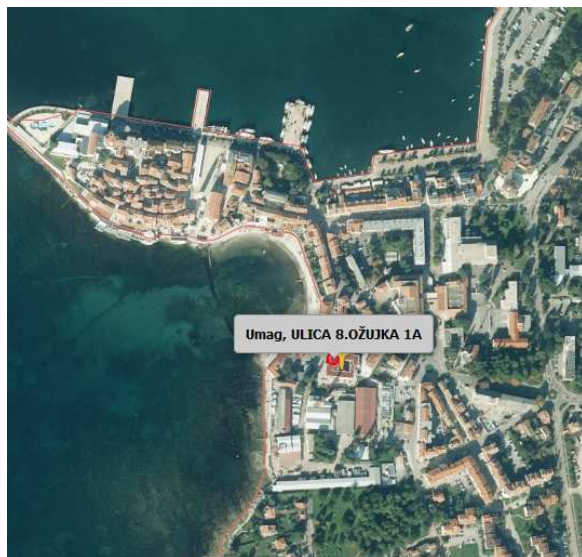
Dan sklapanja ugovora je 09.07.2020. (7,547301)

Površina prostora: 35,82 m<sup>2</sup>

Cijena je 462.300,00 kn, odnosno 61.253,69 € - 1.710,04 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: Olge Ban 4,6, Umag

## USPOREDBA 6



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1092757
Datum pregleda		19.10.2021.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4024352
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		91,37
Vrijednost nekretnine (KN)		786.000,00
Datum ugovora		04.04.2019
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Poslovni prostor u prizemlju zgrade. Spremište u podrumu površine  $A = 9,39 \text{ m}^2$ , poslovni prostor u prizemlju površine  $A = 69,81 \text{ m}^2$  i parkirno mjesto u podrumu površine  $A = 12,17 \text{ m}^2$ .

z.k.č. 2785/2, zk.ul. 5344, suvl dio 33, 72, 83, k.o. Umag

Dan sklapanja ugovora je 04.04.2019. (7,433265)

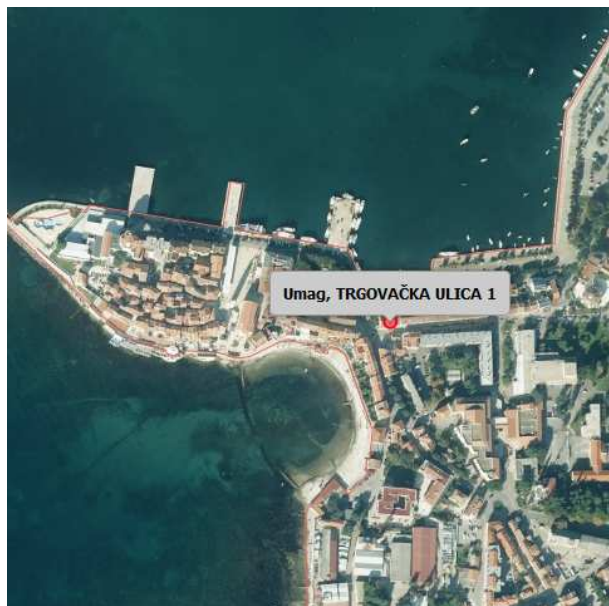
Površina prostora:  $69,81 \text{ m}^2 + 9,39 \text{ m}^2 \times 0,5 + 12,17 \text{ m}^2 \times 0,5 = 80,59 \text{ m}^2$

Cijena je 786.000,00 kn, odnosno 105.740,88 € - 1.312,08 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: 8. ožujka 1A 6, Umag



## USPOREDBA 7



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1077325
Datum pregleda	19.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4003756
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	60,00
Vrijednost nekretnine (KN)	779.698,60
Datum ugovora	27.02.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA

Poslovni prostor ukupne površine 60,00 m<sup>2</sup>.

z.k.č. 2290, zk.ul. 3773, k.o. Umag

Dan sklapanja ugovora je 27.02.2019. (7,425701)

Površina prostora: 60,00 m<sup>2</sup>

Cijena je 779.698,60 kn, odnosno 105.000,00 € - 1.750,00 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: Trgovačka ulica 1, Umag



## USPOREDBA 8



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1172574
Datum pregleda	19.10.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3982470
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	33,00
Vrijednost nekretnine (KN)	417.237,07
Datum ugovora	27.08.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 33,00 m<sup>2</sup>.

z.k.č. 2777/2, zk.ul. 3098, k.o. Umag

Dan sklapanja ugovora je 27.08.2019. (7,384727)

Površina prostora: 33,00 m<sup>2</sup>

Cijena je 417.237,07 kn, odnosno 56.500,00 € - 1.712,12 Eur/m<sup>2</sup>

Adresa: Tribje 2, Umag

#### 4.1.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>							
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Katnost zgrade	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> ) NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor
1	Obala Josipa Broza Tita 1, 3, 5, 7, Umag	Poslovna	49,24 m <sup>2</sup>	Pr+2/3 (Pr)	1.827,78 €/m <sup>2</sup>	29.01.2021.	E-nekretnine
2.	Obala Josipa Broza Tita 1, 3, 5, 7, Umag	Poslovna	24,30 m <sup>2</sup>	Pr+2/3 (2.kat)	943,51 €/m <sup>2</sup>	07.06.2019.	E-nekretnine
3.	Tribje 12, Umag	Poslovna	39,50 m <sup>2</sup>	Pr+2+M (Pr)	2.151,90 €/m <sup>2</sup>	06.02.2020.	E-nekretnine
4.	Trgovačka ulica 1a, Umag	Poslovna	18,84 m <sup>2</sup>	Pr+2+Pot (1.kat)	1.326,96 €/m <sup>2</sup>	07.02.2020.	E-nekretnine
5.	Olge Ban 4,6, Umag	Poslovna	35,82 m <sup>2</sup>	Pr+3	1.710,04 €/m <sup>2</sup>	09.07.2020.	E-nekretnine
6.	8. ožujka 1A 6, Umag	Poslovna	80,59 m <sup>2</sup>	Pr+3 (Pr)	1.312,08 €/m <sup>2</sup>	04.04.2019.	E-nekretnine
7.	Trgovačka ulica 1, Umag	Poslovna	60,00 m <sup>2</sup>	Pr+1	1.750,00 €/m <sup>2</sup>	27.02.2019.	E-nekretnine
8.	Tribje 2, Umag	Poslovna	33,00 m <sup>2</sup>	Pr+2 (Pr)	1.712,12 €/m <sup>2</sup>	27.08.2019.	E-nekretnine

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> ) NKP-a	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja listopad 2021. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
1	Obala Josipa Broza Tita 1, 3, 5, 7, Umag	Poslovna	49,24 m <sup>2</sup>	1.827,78 €	29.01.2021.	132,80	134,34	1,01	1.848,98 €
2.	Obala Josipa Broza Tita 1, 3, 5, 7, Umag	Poslovna	24,30 m <sup>2</sup>	943,51 €	07.06.2019.	119,24	134,34	1,13	1.063,00 €
3.	Tribje 12, Umag	Poslovna	39,50 m <sup>2</sup>	2.151,90 €	06.02.2020.	125,39	134,34	1,07	2.305,50 €
4.	Trgovačka ulica 1a, Umag	Poslovna	18,84 m <sup>2</sup>	1.326,96 €	07.02.2020.	125,39	134,34	1,07	1.421,68 €
5.	Olge Ban 4,6, Umag	Poslovna	35,82 m <sup>2</sup>	1.710,04 €	09.07.2020.	126,91	134,34	1,06	1.810,16 €
6.	8. ožujka 1A 6, Umag	Poslovna	80,59 m <sup>2</sup>	1.312,08 €	04.04.2019.	119,24	134,34	1,13	1.478,24 €
7.	Trgovačka ulica 1, Umag	Poslovna	60,00 m <sup>2</sup>	1.750,00 €	27.02.2019.	118,67	134,34	1,13	1.981,08 €
8.	Tribje 2, Umag	Poslovna	33,00 m <sup>2</sup>	1.712,12 €	27.08.2019.	118,05	134,34	1,14	1.948,38 €

\* izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> ) NKP-a	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Obala Josipa Broza Tita 1, 3, 5, 7, Umag	Poslovna	49,24 m2	29.01.2021.	1.827,78 €	1.848,98 €	-6,75%	-116,85	13.654,34
2.	Obala Josipa Broza Tita 1, 3, 5, 7, Umag	Poslovna	24,30 m2	07.06.2019.	943,51 €	1.063,00 €	38,63%	669,13	447.734,07
3.	Tribje 12, Umag	Poslovna	39,50 m2	06.02.2020.	2.151,90 €	2.305,50 €	-33,10%	-573,37	328.752,34
4.	Trgovačka ulica 1a, Umag	Poslovna	18,84 m2	07.02.2020.	1.326,96 €	1.421,68 €	17,92%	310,45	96.377,44
5.	Olge Ban 4,6, Umag	Poslovna	35,82 m2	09.07.2020.	1.710,04 €	1.810,16 €	-4,50%	-78,03	6.088,74
6.	8. ožujka 1A 6, Umag	Poslovna	80,59 m2	04.04.2019.	1.312,08 €	1.478,24 €	14,66%	253,89	64.457,84
7.	Trgovačka ulica 1, Umag	Poslovna	60,00 m2	27.02.2019.	1.750,00 €	1.981,08 €	-14,37%	-248,96	61.978,99
8.	Tribje 2, Umag	Poslovna	33,00 m2	27.08.2019.	1.712,12 €	1.948,38 €	-12,48%	-216,25	46.766,09


Transakcija br.	Isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna razlika veća od 30 % :				
2/3					
		Prosjek (medijan) :	1.732,13		1.065.809,86
		Standardno odstupanje (±) :	365,00	21,07%	
		Pravilo dva-sigma (±) :	730,00		

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> ) NKP-a	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Obala Josipa Broza Tita 1, 3, 5, 7, Umag	Poslovna	49,24 m2	29.01.2021.	1.827,78 €	1.848,98 €	-5,77%	-100,89	10.179,15
4.	Trgovačka ulica 1a, Umag	Poslovna	18,84 m2	07.02.2020.	1.326,96 €	1.421,68 €	18,67%	326,41	106.541,64
5.	Olge Ban 4,6, Umag	Poslovna	35,82 m2	09.07.2020.	1.710,04 €	1.810,16 €	-3,55%	-62,07	3.852,73
6.	8. ožujka 1A 6, Umag	Poslovna	80,59 m2	04.04.2019.	1.312,08 €	1.478,24 €	15,44%	269,85	72.816,59
7.	Trgovačka ulica 1, Umag	Poslovna	60,00 m2	27.02.2019.	1.750,00 €	1.981,08 €	-13,33%	-233,00	54.287,04
8.	Tribje 2, Umag	Poslovna	33	27.08.2019.	1.712,12 €	1.948,38 €	-11,46%	-200,29	40.117,96

[illegible]

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT					
NEKRETNINA				POSLOVNI PROSTOR	
Prosječna cijena				1.748,09 €/m2	
Površina predmetne nekretnine				138,35 m2	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				241.847,72 €	
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %			0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %			0,00%	
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %			0,00%	
Održavanje prostora	Smanjeno: ≤ 5 %			5,00%	
UKUPNO ODBICI				-12.092,39	
DODACI					
Vrlo dobra lokacija: od +5 do + 10 %				0,00%	
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %				0,00%	
UKUPNO DODACI				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)				229.755,34 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (KN)				1.725.262,69 kn	
ZAOKRUŽENO				1.730.000,00 kn	
JEDINIČNA CIJENA				12.504,52 kn/m2	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Izvor: Državni zavod za statistiku

### 5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA

PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
7,651.53 kn/m <sup>2</sup>	1,008.52 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	6	22,623.79 kn/m <sup>2</sup>	2,981.96 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	13	10,286.03 kn/m <sup>2</sup>	1,355.76 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	10	15,559.92 kn/m <sup>2</sup>	2,050.89 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	3	14,789.33 kn/m <sup>2</sup>	1,949.32 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	5	5,790.18 kn/m <sup>2</sup>	763.18 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	9	5,471.36 kn/m <sup>2</sup>	721.16 €/m <sup>2</sup>

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BUZET	3,548.28 kn/m <sup>2</sup>	467.68 €/m <sup>2</sup>
LABIN	5,446.87 kn/m <sup>2</sup>	717.93 €/m <sup>2</sup>
MEDULIN	3,430.14 kn/m <sup>2</sup>	452.11 €/m <sup>2</sup>
NOVIGRAD - CITTANOVA	7,484.09 kn/m <sup>2</sup>	986.45 €/m <sup>2</sup>
POREČ - PARENZO	14,486.86 kn/m <sup>2</sup>	1,909.46 €/m <sup>2</sup>
ROVINJ - ROVIGNO	12,065.42 kn/m <sup>2</sup>	1,590.30 €/m <sup>2</sup>
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	7,669.28 kn/m <sup>2</sup>	1,010.86 €/m <sup>2</sup>
UMAG - UMAGO	10,952.80 kn/m <sup>2</sup>	1,443.65 €/m <sup>2</sup>
VRSAR - ORSERA	17,483.77 kn/m <sup>2</sup>	2,304.47 €/m <sup>2</sup>

Izvor : Izvješće o tržištu nekretnina za područje Istarske županije za 2020. godinu

## 5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovnog prostora u Umagu, Obala Josipa Broza Tita 1, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Buje, z.k.ul. 3382, k.o. Umag:

- k.č. 2330, POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE površine 2450 m<sup>2</sup>, upisano u zk.uložak 3382

### 191. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-191)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančastom-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-predprostor označen brojkom 1 površine 24,70 m<sup>2</sup>

### 192. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-192)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-hodnik označen brojkom 2 površine 12,00 m<sup>2</sup>

### 193. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-193)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-sala označena brojkom 3 površine 53,58 m<sup>2</sup>

### 194. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-194)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-kancelarija označena brojkom 4 površine 14,35 m<sup>2</sup>

195. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-195)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-kancelarija označena brojkom 5 površine 18,20 m<sup>2</sup>

196. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-196)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-kancelarija označena brojkom 6 površine 14,50 m<sup>2</sup>

197. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-197)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-čajna kuhinja označena brojkom 7 površine 4,90 m<sup>2</sup>

198. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-198)

14."N"

n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od:

a2 na II. katu:

-sanitarije označene brojkom 8 površine 4,90 m<sup>2</sup>

razumno predstavlja iznos od :

**1.730.000,00 kn (230.386,21 EUR)**

**Napomena : Poslovni prostori promatraju se kao cjelina .**



**Tržišna vrijednost ne uzima u obzir:** prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost ( NN 115/16 ).

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

#### 1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

#### 2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

#### 3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja ( NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

#### 4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

#### 5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

## PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- etažni elaborat
- tlocrt
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

## Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE  
 Stanje na dan: 18.10.2021. 23:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 3382

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7782/2020  
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198 (OSTALO  
 KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2330	POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE			2450	
		UKUPNO:			2450	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
191.	Su vlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-191) 14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančastom-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -predprostor označen brojkom 1 površine 24,70 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u Al.	
191.1	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-7782/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 8 ST-8/14-117 15.06.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	
192.	Su vlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-192) 14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -hodnik označen brojkom 2 površine 12,00 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u Al.	
192.1	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-7782/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 8 ST-8/14-117 15.06.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.10.2021. 09:23:10

Stranica: 1

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
193.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-193) 14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -sala označena brojkom 3 površine 53,58 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u Al.	
194.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-194) 14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -kancelarija označena brojkom 4 površine 14,35 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u Al.	
194.1	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-7782/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 8 ST-8/14-117 15.06.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	
195.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-195) 14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -kancelarija označena brojkom 5 površine 18,20 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u Al.	
195.1	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-7782/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 8 ST-8/14-117 15.06.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	
196.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-196) 14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -kancelarija označena brojkom 6 površine 14,50 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u Al.	

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
196.1	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-7782/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 8 ST-8/14-117 15.06.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	
197.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-197)  14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -čajna kuhinja označena brojkom 7 površine 4,90 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u AI.	
197.1	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-7782/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 8 ST-8/14-117 15.06.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	
198.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-198)  14."N" n) dio zgrade označen u Planu posebnih dijelova zgrade sivo i narančasto-žutom bojom, koji se sastoji od: a2 na II. katu: -sanitarije označene brojkom 8 površine 4,90 m2 ARTING RADIO D.O.O., OIB: 31798373732, ROVINJ, ZAGREBAČKA 12A	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2014. broj Z-1365/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. ožujka 2014.g., posl.br. 15 St-8/14-12, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama u AI.	
198.1	Zaprimljeno 19.06.2020.g. pod brojem Z-7782/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 8 ST-8/14-117 15.06.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 191		
1.1	Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10 Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četrsto trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime:  - glavni uložak - vidi sporedne poduloške 192., 193., 194., 195.,196., 197. i 198. ovog z.k.ul. KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)	14.112.439,70	KN

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 3382

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 191</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11 Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 191</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI		
<b>1. Na suvlasnički dio: 192</b>			
1.1	Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10 Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četrsto trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime: <b>KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	14.112.439,70 KN	SPOREDNI PODULOŽAK - VIDI GLAVNI PODULOŠAK 191 OVOG Z.K.UL.
<b>2. Na suvlasnički dio: 192</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11 Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 192</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI		
<b>1. Na suvlasnički dio: 193</b>			
1.1	Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10 Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četrsto trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime: <b>KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	14.112.439,70 KN	SPOREDNI PODULOŽAK - VIDI GLAVNI PODULOŠAK 191 OVOG Z.K.UL.
<b>2. Na suvlasnički dio: 193</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11 Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 193</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.10.2021. 09:23:10

Stranica: 4

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 194</b>			
1.1	<p>Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10            Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četriristo trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime:</p> <p><b>KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)</b></p>	14.112.439,70 KN	SPOREDNI PODULOŽAK - VIDI GLAVNI PODULOŠAK 191 OVOG Z.K.UL.
<b>2. Na suvlasnički dio: 194</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11            Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.</p>		
<b>3. Na suvlasnički dio: 194</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14            Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI</p>		
<b>1. Na suvlasnički dio: 195</b>			
1.1	<p>Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10            Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četriristo trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime:</p> <p><b>KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)</b></p>	14.112.439,70 KN	SPOREDNI PODULOŽAK - VIDI GLAVNI PODULOŠAK 191 OVOG Z.K.UL.
<b>2. Na suvlasnički dio: 195</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11            Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.</p>		
<b>3. Na suvlasnički dio: 195</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14            Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI</p>		
<b>1. Na suvlasnički dio: 196</b>			



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložaka: 3382

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10 Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četrsto trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime: <b>KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	14.112.439,70 KN	SPOREDNI PODULOŽAK - VIDI GLAVNI PODULOŠAK 191 OVOG Z.K.UL.
<b>2. Na suvlasnički dio: 196</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11 Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 196</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI		
<b>1. Na suvlasnički dio: 197</b>			
1.1	Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10 Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četrsto trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime: <b>KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	14.112.439,70 KN	SPOREDNI PODULOŽAK - VIDI GLAVNI PODULOŠAK 191 OVOG Z.K.UL.
<b>2. Na suvlasnički dio: 197</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11 Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 197</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI		
<b>1. Na suvlasnički dio: 198</b>			

Katastarska općina: 302023, UMAG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3382

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-4987/10 Temeljem Ugovora o zajmu od 01. 09. 2008.g., Anex ugovora o zajmu od 27. 07. 2009.g., Anex ugovora o zajmu i Anexu ugovora o zajmu od 24. 12. 2009.g., te III. Aneks ugovoru o zajmu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 07. listopada 2010.g., solemniziran po Mirni Pliško, javnoj bilježnici iz Pule, Smareglina 7, pod posl.br. OV-8823/10 dana 07. 10. 2010.g., uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od četrnaest milijuna sto dvanaest tisuća četristo trideset devet kuna i sedamdeset lipa, uvećano za ugovorene i zatezne kamate, te troškove ovršnog postupka, na teret nekretnine u AI, za korist ina ime: <b>KERMAS ULAGANJA D.O.O., OIB: 42403091909, DIVKOVIĆEVA ULICA 2C, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	14.112.439,70 KN	SPOREDNI PODULOŽAK - VIDI GLAVNI PODULOŠAK 191 OVOG Z.K.UL.
<b>2. Na suvlasnički dio: 198</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-5557/11 Temeljem Rješenja o ovrši ovoga suda od 14. studenoga 2011.g. posl. br. Ovr-1025/11 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 198</b>			
3.1	Zaprimljeno 27.01.2014. broj Z-374/14 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši od 24. siječnja 2014. godine pod posl. br. Ovr-33/14, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.10.2021.

## Prilog 2: Prijepis posjedovnog lista



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 18.10.2021. 23:59

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UMAG (Mbr. 302023)

Posjedovni list: 4169

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PUNTA INTERNACIONAL D.O.O., ŠET.VLADIMIRA GORTANA 5, UMAG (VLASNIK)	

### 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
		2234	UMAG	601	39		
			KUĆA, UMAG	601			
		2330	UMAG	2450	44		
			POSL.STAM.ZGR.I DV.	2450			
		2338/1	UMAG	3997	44		
			ZGRADA I DVORIŠTE	3997			
		2338/2	STARI GRAD	323	44		
			DVORIŠTE	323			
		2338/5	UMAG	30	44		
			DVORIŠTE	30			
		2339	UMAG	1011	44		
			ZGRADA	1011			
Ukupna površina katastarskih čestica				8412			

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

### Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. UMAG, 302023  
k.č. br.: 2330

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.10.2021

## Prilog 4: Etažni elaborat



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Pazinu  
Stalna služba u Bujama-Buie  
Buje, Istarska 1  
Zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie

KI-13967/20

Stalni sudski vještak u građevinarstvu  
I procjenitelj nekretnina  
Jaminka Lilić

Sukladno Vašem gornjem traženju od 07. kolovoza 2020. u privitku Vam dostavljamo  
preslik iz zbirke isprava za k.č. 2330 k.o. Umag

U Bujama-Buie, 25. kolovoza 2020. godine

Zemljišnoknjižna referentica

Sandra Makovac



Privitak:  
-Vlasnički list



2-914/92

Z A P I S N I K

Posl.br. I R-I-7/91-3

od 27. veljače 1991.g.

sastavljen kod Općinskog suda u Bujama

POSUTNI OD STRANE SUDA:

Sudac: Ivan Milanović  
Djelničar: Dujana Kovačić

Utvrđuje se da su u 10,00 sati pristupili:

Za "Trgopromet" Umag	- punomoćnik Buić Davorka,
Za "Brodokomerc" Umag	- punomoćnik Frković Iris
Za "Carinarnicu" Umag	- punomoćnik Opsenica Dane
Za "Croatia" Pula	- punomoćnik Heraković Miroslav
Za "Exportdrvo" Umag	- punomoćnik Šarac Stanko
Za "Histru international trade" Umag	- punomoćnik Verbanac Franko
Za "Istru" Umag	- punomoćnik Udovičić Aldo, odvjetnik iz Buja
Za "Istraturist" Umag	- punomoćnik Marfan Ljubica
Za "Lučku kapetaniju" Umag	- punomoćnik Bužleta Martin
Za Policijsku stanicu Umag	- punomoćnik Križnić Aleksandar
Za "Transped" Umag	- punomoćnik Latin Mario
Za "Trgoprogres" Umag	- direktor Ivančić Željko
Za "Turističko društvo" Umag	- punomoćnik Anđelić Franka
Za "Turistički savez" Umag	- punomoćnik Mandić Milan
Za "Hrvatsku elektroprivredu"	
Distribucija Pula, Pogon Buje	- punomoćnik Jakšić Jerko
Za "Emona Globtur" Umag	- punomoćnik Tončić Mirela

Prisutni suglasno sklapaju slijedeći

UGOVOR O ETAŽIRANJU

I/ Među strankama je nesporno da je na kući sagrađenoj na k.č.br. 2330 k.o. Umag uknjižen s pravom korištenja RO "TRGOMAG" OOUR "TRGOPROMET" te da su u toj zgradi na osnovu kupoprodaje ili na osnovu učešća o zajednički postali vlasnici poslovnih dijelova zgrade kako slijedi:

a) DRUŠTVENO PODUZEĆE "BRODOKOMERC" EXPORT-IMPORT - RIJEKA, Beograd - na temelju ugovora o kupoprodaji poslovnih prostorija od 12.12.1979.g. zgrade u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 1169 (stare izmjere) odnosno na k.č.br. 2330 (nove izmjere) k.o.Umag u ukupnoj površini od 295 m<sup>2</sup> i to 111,5 m<sup>2</sup> u prizemlju, 182,5 m<sup>2</sup> na katu, kao i učešće u zajedničkim dijelovima zgrade.

b) SAVEZNA UPRAVA CARINA - BEOGRAD, Boulevard AVNOJ-a 155 na temelju ugovora o kupoprodaji poslovnih prostorija od 13.4.1979.g. prostorije u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 1169 (stare izmjere) odnosno na k.č.br. 2330 (nove izmjere) k.o.Umag u ukupnoj površini od cca 142 m<sup>2</sup> od koje se sastoji od 5 kancelarija na I katu, čajne kuhinje na I katu, sanitarnog čvora na I katu, i skladišta u prizemlju.

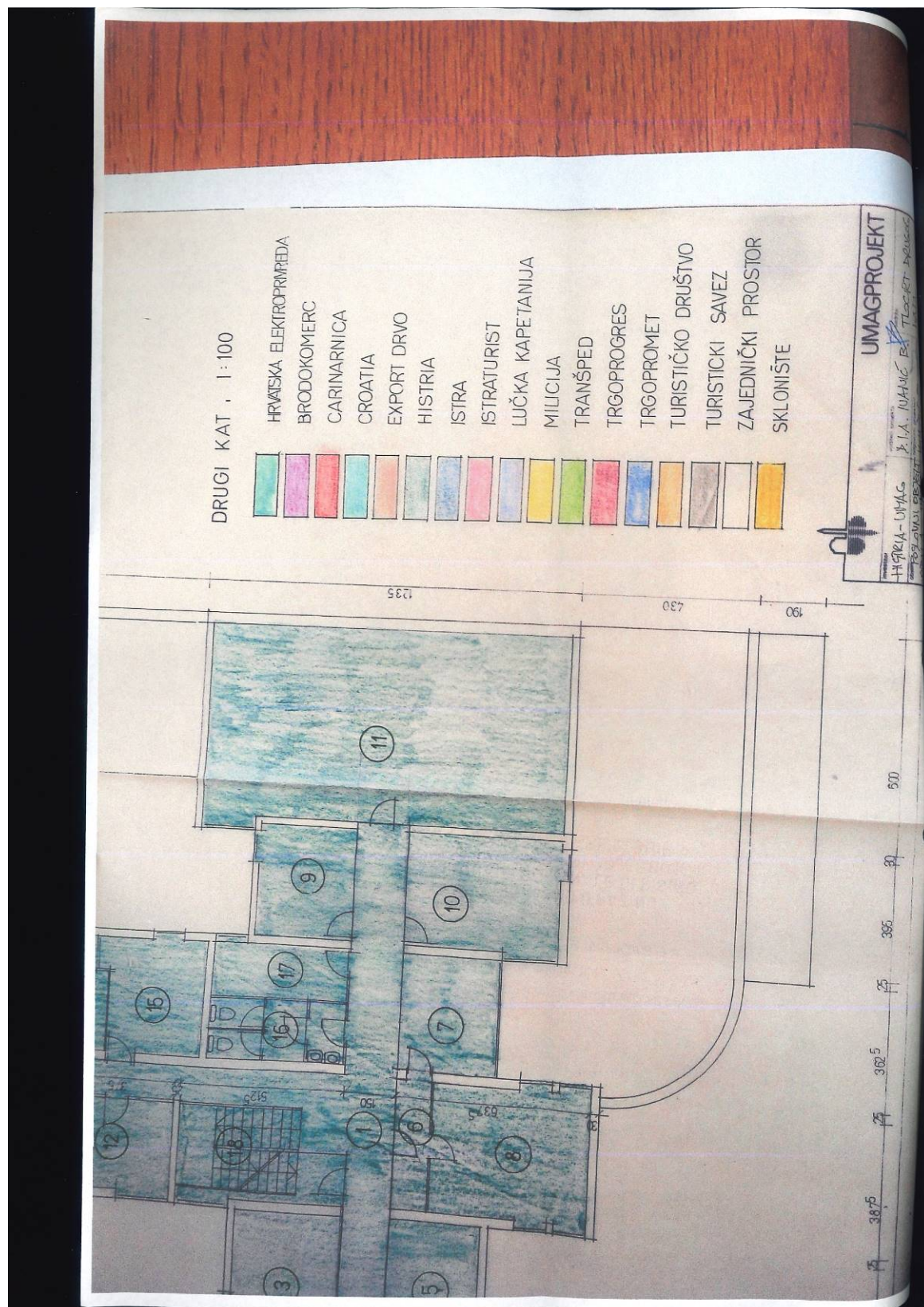
c) "CROATIA" OSIGURANJE DD - ZAGREB - FILIJALA PULA na temelju ugovora o kupoprodaji poslovnih prostorija od 19.4.1979.g. prostorije u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 1169 (stare izmjere) odnosno na k.č.br. 2330 (nove izmjere) k.o. Umag u ukupnoj površini od 88 m<sup>2</sup> koje se sastoji od lokala, kancelarije i sanitarnog čvora na I katu, i skladišta u prizemlju ukupne površine od 52,88 m<sup>2</sup>, kancelarije na I katu i skladišta od 20,66 m<sup>2</sup>, te u ostalom dijelu učešće u zajedničkim dijelovima zgrade.

. / .











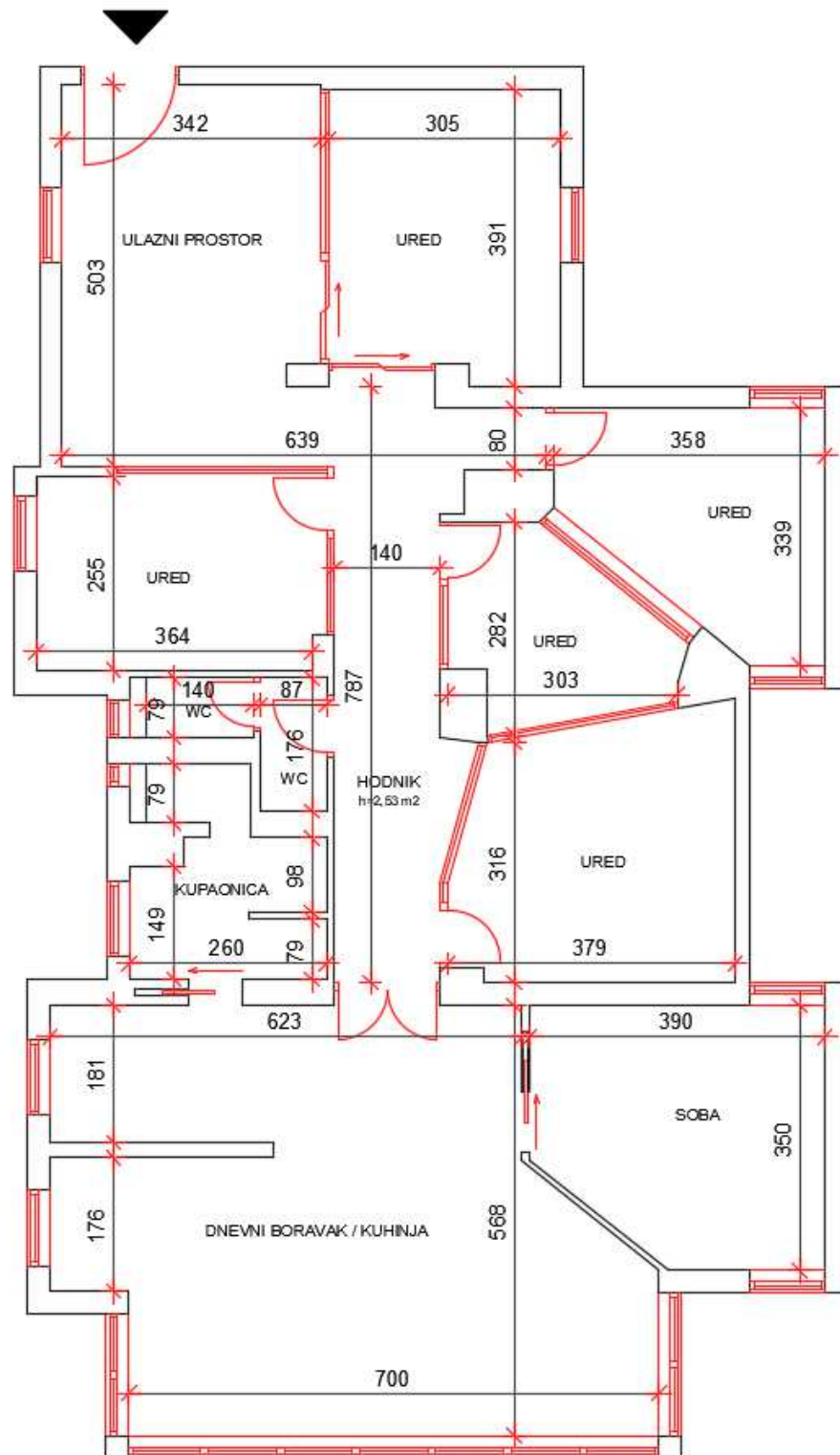
Posl. br. K.I. 13967 / 20  
Ovaj je preslik istovjetan svom izvorniku koji se nalazi  
u ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z- 914/92 DIO  
Pristojba po Tbr. 34 st. 1. ZOSP-a naplaćena je u  
iznosu od \_\_\_\_\_ kn.

OPĆINSKI SUD U PAZINU  
TRIBUNALE COMUNALE DI PISINO  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE  
UFFICIO TAVOLARE DI BUJE

Dana: 21.8.2014  
z.k. referent: \_\_\_\_\_



## 50 / 53



## Prilog 6: Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:  
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**

## Prilog 7: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-227/2020-2  
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

### RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

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 Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA  
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:  
IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-11-2020  
14:33:03



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEI  
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537  
L=RIJEKA  
S=MOHOROVIC  
G=IKA  
CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.