

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

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

Šetalište Vladimira Gortana 5

OIB: 92276137953

zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeti, dipl. iur.

**NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU ZGRADE NA K.Č. 2528/41
K.O. UMAG – Vanknjižno vlasništvo**

LOKACIJA : UMAG, ULICA ENESTA MILOŠA 8A

ELABORAT BROJ: 2022-02-28-01

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



**PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA
POVRŠINE 77,24 M² U PRIZEMLJU ZGRADE
NA K.Č. 2528/41 K.O. UMAG**

U Buzetu, 28. veljače 2022. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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

S A D R Ź A J

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

Ante Bandić, ing. građ.

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

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju
Šetalište Vladimira Gortana kbr. 5

OIB: 92276137953

52 470 Umag

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA

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

1. POSLOVNI PROSTOR u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata od 77,24 m², vanknjižno vlasništvo naručitelja, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 28. veljače 2022. godine.

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

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

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 22. veljače 2022. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

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

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - poslovnog prostora, za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 28. veljače 2022. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E**TRŽNA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE**

- 1. POSLOVNI PROSTOR** u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata od 77,24 m², vanknjižno vlasništvo naručitelja , uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. **1.210.000,00 kn**
1. Lokacija nekretnine
- 1.1. Županija Istarska županija
- 1.2. Grad/ Općina Grad Umag
- 1.3. Naselje/ ulica Ernesta Miloša 8A
2. Predmet procjene Poslovni prostor ukupne površine 77,24 m² po etažnom elaboratu
- 2.1. Zemljišno knjižni vlasnik: Vanknjižno vlasništvo naručitelja
Sadašnji vlasnik: Punta interancionala d.o.o. u stečaju, Umag
3. Zgrada Stambena, katnosti P + 3K etaža
- 3.1. Pravni status Zakonita zgrada i poslovni prostor
Zgrada je etažirana, etažni nije proveden u zemljišnoj knjizi

UKUPNO:	1.210.000,00 kn
----------------	------------------------

1.210.000,00 kn i/ili 160.411,61 €.
15.665,46 kn/m² - 2.076.79 €/m²

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost poslovnog prostora na dan izrade ovog elaborata iznosi cca **678.000,00 kn**

A) Poslovni prostor		
1.	Nova građevinska vrijednost poslovnog prostora	+ 525.232,00 kn
	Korisna površina po etažnom elaboratu 77,24 m ² 6.800,00 kn/m ²	
2.	Vrijednost pripadajućeg dijela okućnice	
	1.500,00 kn/m ² x 591 m ² x 1/10 = cca 88.650,00 kn	88.650,00 kn
3.	Komunalni doprinos 138,00 kn/m ² x 208,55 m ³	+ 28.780,00 kn
4.	Vodni doprinos 8,44 kn/m ² x 208,55 m ³	+ 1.760,00 kn
5.	Komunalni priključci 4,50 % od st.1	23.110,00 kn
6.	Vanjsko uređenje	+ 0,00 kn
	Ukupno građena vrijednost poslovnog prostora :	677.532,00 kn
	Zaokružena vrijednost: :	678.000,00 kn ili 98.883,52 €

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 28. veljače 2022. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,54309500 kn.**

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

S poštovanjem.

Buzet: 28. veljače 2022. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

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



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-184/20-2
Pazin, 29. prosinca 2020.



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

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Vrijeme potpisivanja:
29. 12. 2020
12:00:00
Predsjednica suda
Adriana Labinjan Skok

Uputa o pravnom lijeku:

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

Dna:

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

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

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

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

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

UVOD

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju, sa sjedištem u Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag, zastupanog po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur. iz Poreča, izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao POSLOVNI PROSTOR u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata) od 77,24 m², vanknjižno vlasništvo naručitelja, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

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

Prihativši se vještačenja dana 22. veljače 2022. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine (poslovnog prostora) te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. OPĆI PODACI

1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:

1. POSLOVNI PROSTOR u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata) od 77,24 m², vanknjižno vlasništvo naručitelja, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

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

- Umag, Ulica Ernesta Miloša kbr. 8A

Zadatak

Zadatak izrade procjemenog elaborata je sukladno odrednicama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15, i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152,14, 81/15 i 94/17, radi raspolaganja nekretninom u vlasništvu trgovačkog društva utvrditi njenu tržišnu vrijednost.

Svrha procjemenog elaborata:

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

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

Katastarska općina	Umag
Katastarska četica	2528/41
Zemljišnoknjižni uložak	Ništa – u osnivanju

Po pisanom dijelu katastarskog opereta

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

Podaci iz zemljišne knjige (gruntno stanje):

POSLOVNI PROSTOR u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata) od 77,24 m², vanknjižno vlasništvo naručitelja, uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
Zemljišno knjižni uložak za k.č. 2528/41 k.o. Umag je u osnivanju.

Nekretnina je prema izjavi zz naručitelja bez ikakvih tereta.

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

Zakonski zastupnik naručitelja vještaku je predočila:

1. Izvod iz etažnog elaborata,
2. Prijepis posjedovnog list,
3. Izvod iz katastarskog plana.

POSLOVNI PROSTOR u prizemlju stambene zgrade sagrađene na k.č. 2528/41 k.o. Umag, sve na nacrtu - etažnom elaboratu od 15.04.1991. godine označen svijetlo zelenom bojom, ukupne površine (iščitane iz tlocrta prizemlja etažnog elaborata) od 77,24 m², na dan očevida zatečen je u graditeljskom i funkcionalno ispravnom stanju.

Rekonstrukcija poslovnog prostora:

Rekonstrukcija poslovnog prostora utvrđena.

Poslovni prostr uređen je kao trgovina mješovitom robom.

Vlasništvo:

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

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

Prema navedenim izvorima poslovni prostr je vanknjižno vlasništvo naručitelja.

Teretni list:

Prema izjavi zz naručitelja poslovni prostor je neopterećen služnostima ili teretima koji bi imali utjecaj na tržišnu vrijednost istog.

Podaci iz katastra zemljišta:

Na kopiji katastarskog plana koju je zz naručitelj pribavio i dostavio vještaku čestica na kojoj je sagrađena zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ovaj elaborat ima oznaku 2528/41 k.o. Umag – Stambena zgrada u Umagu, Ernesta miloša 8A, 8B i 8C - u površini od 591 m².

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 5052 za k.o. Umag sa kulturom - Stambena zgrada u Umagu, Ernesta miloša 8A, 8B i 8C - u površini od 591 m²

U navedenom posjedovnom listu naručitelj ne dolazi upisan kao posjednik nekretnine.

Posjed:

Nije utvrđivan.

Kopija katastarskog plana:

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

1.2. Podaci o naručitelju

Naručitelj: PUNTA INTERNACIONAL d.o.o. Umag u stečaju
Umagu, Šetalište V. Gortana kbr. 5, 52 470 Umag,
zastupana po stečajnom upravitelju Ezgeta Dreženu, dipl. iur.

Ugovor/ narudžba:

Narudžba - mail od 22. veljače 2022. godine.

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:
Prodaja nekretnine u ovršnom postupku.

Dan vrednovanja: 28. veljače 2022. godine.
Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine – nekretnina.

Dan kakvoće: 22. odnosno 28. veljače 2022. godine.
Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine – nekretnina koje je mjerodavno za procjenu njene – njihove tržišne vrijednosti.

Dan obilaska nekretnine: 22. veljače 2021. godine.

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

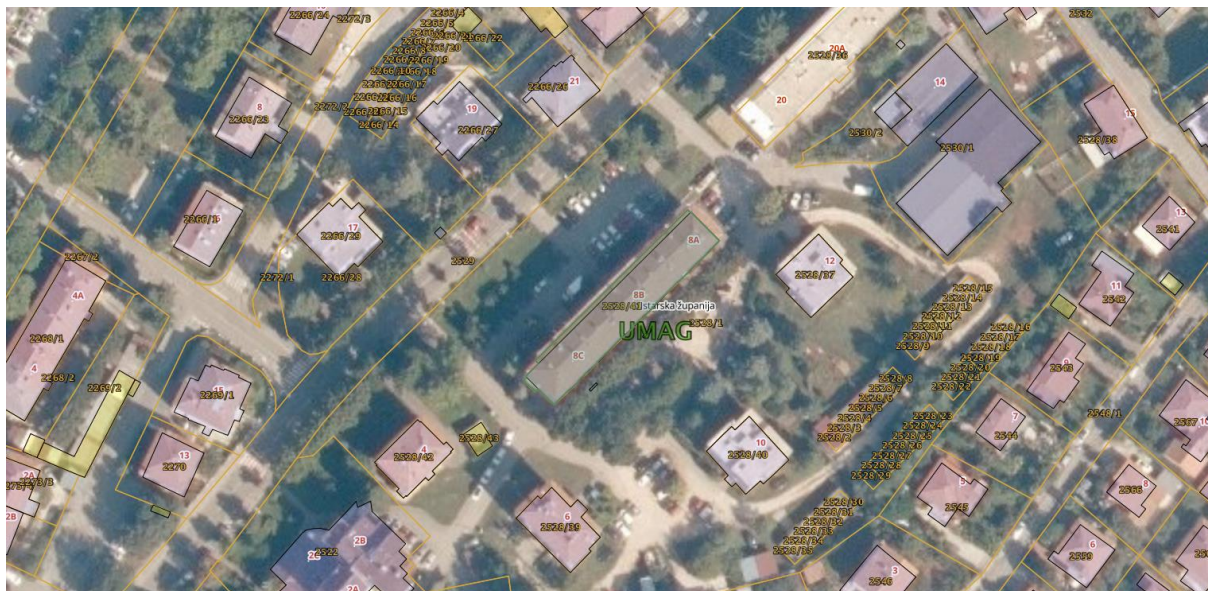
Sudionici u obilasku.
Zakonski zastupnik naručitelja osobno.

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

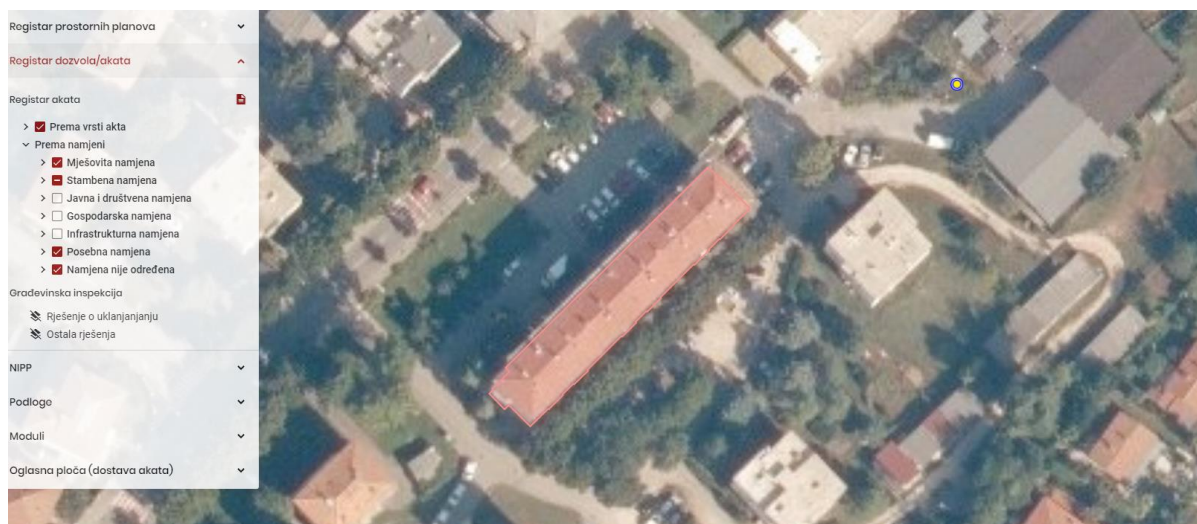
Upravno pravno stanje – status zatečene zgrade na k.č. 2528/41 k.o. Umag
Zgrada na k.č. 2528/41 k.o. Umag uknjižena je bez zabilješke da ima uporabnu dozvolu.

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

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



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



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

Suradnici na izradi ovog izvještaja:
Nitko.

1.4. Osnovica za vrednovanje:

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

1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijeće:

1.5.1. regulative :

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152,14, 81/15 i 94/17 .,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Umaga,
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Umaga,
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 10) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.5.2. literature:

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

1.6. Osnova za vrednovanje:

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

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

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

2. Opis nekretnine

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

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

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

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

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

Krovište zgrade izvedeno kao ravna AB ploča.

Zgrada nema lift.

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

Pročelje zgrade je obrađeno klasičnom žbukom, obojano.

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

U ponekim prostorima izvedeni su od gipskartonskih ploča.

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

Unutarnje stubište izvedeno je sa gazištima obrađenih kamenim pločama.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su drvenom standardnom stolarijom

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

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

Krov

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je kao ravna neprohodna terasa.

Namjena

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

Uređenje okoliša

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

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

2.2. Opis poslovnog prostora

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

Visina prostorija stana je cca 270 cm.

Opći dojam poslovnog prostora.

Opći dojam poslovnog prostora je dobar.

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

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije - prostorija

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

Energetski certifikat

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

Napomena 1.

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

2.3. Regionalni položaj naselja – grada

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

2.4. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Mikrolokacija nekretnine je mješovite – stambeno – poslovne namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Objekt je pješački i prometnim sredstvima jako dobro pristupačan.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

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

Neželjeni učinci:

Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine:

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

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



2.5. Izgled i oblik

Zgrada:

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

Okućnica:

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

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

2.6. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:

Cesta sa umjerenim do intenzivnim prometom.

Konstrukcija ulice:

U potpunosti izgrađena, kolnik asfaltiran, ima nogostupe sa obje strane kolnika.

Priključci zgrade:

NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak i TK priključak. Dispozicija otpadnih voda iz stanova vrši se u izgrađenu javnu kanalizacijsku mrežu grada Umaga.

Rubi uvjeti čestice:

Utvrđeni i vidljivi na terenu.

Granice čestice su na svim stranama vidljive i utvrđene vanjskim nosivim zidovima zgrade.

Tlo, podzemne vode:

Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivanjem od sloja humusa.

Zagađenja tla:

Nije testirano niti je zabilježeno.

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

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

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

Za predmetno zemljište planom je definiran dozvoljena izgrađenost ovisno o načinu gradnje kako slijedi:

(1) ZA GRAĐENJE SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA

- za građevne čestice površine do 300m²- 50% površine građevne čestice

- za građevne čestice površine od 300-800m²- zbir 150m² mi 45% površine građevne čestice iznad 300m²

- za građevne čestice površine od 800-1200m² - zbir 375m² i 35% površine građevne čestice iznad 800m²
- za građevne čestice površine iznad 1200m² - zbir 515m² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m²

(2) ZA GRAĐENJE POLUUGRAĐENIH GRAĐEVINA

- za građevne čestice površine do 240m² - 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 240-400m² - zbir 144m² i 55% površine građevne čestice iznad 240m²
- za građevne čestice površine iznad 400m² - zbir 232m² i 45% površine građevne čestice iznad 400m²

(3) ZA GRAĐENJE UGRAĐENIH GRAĐEVINA

- za građevne čestice površine do 200m² - 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-350m² - zbir 140m² i 65% površine građevne čestice iznad 200m²
- za građevne čestice površine iznad 350m² - zbir 237m² i 45% površine građevne čestice iznad 350m²

Najveća dozvoljena visina građevina te broj etaža definirana je člankom 104. Provedbenih odredbi PPU Grada Umaga, koji glasi:

2.29. Članak 104.

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

- za jednoobiteljsku građevinu 7,5m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za obiteljsku kuću 9m, uz najviše 3 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže

(2) Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije

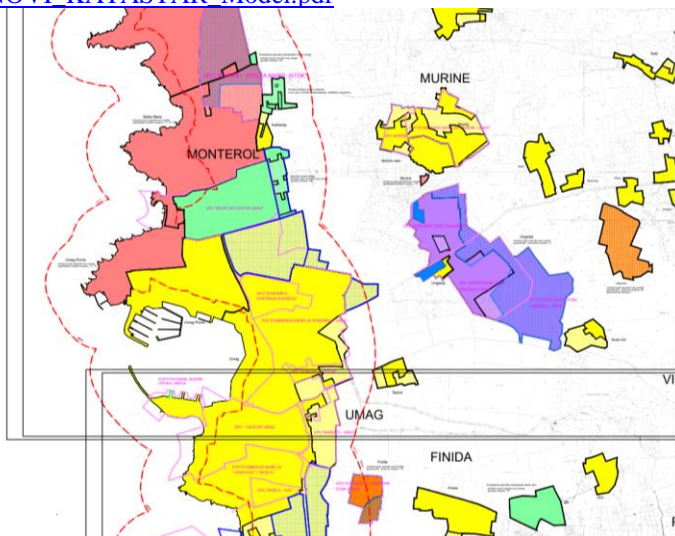
Točka 2.2.30. Članak 105.

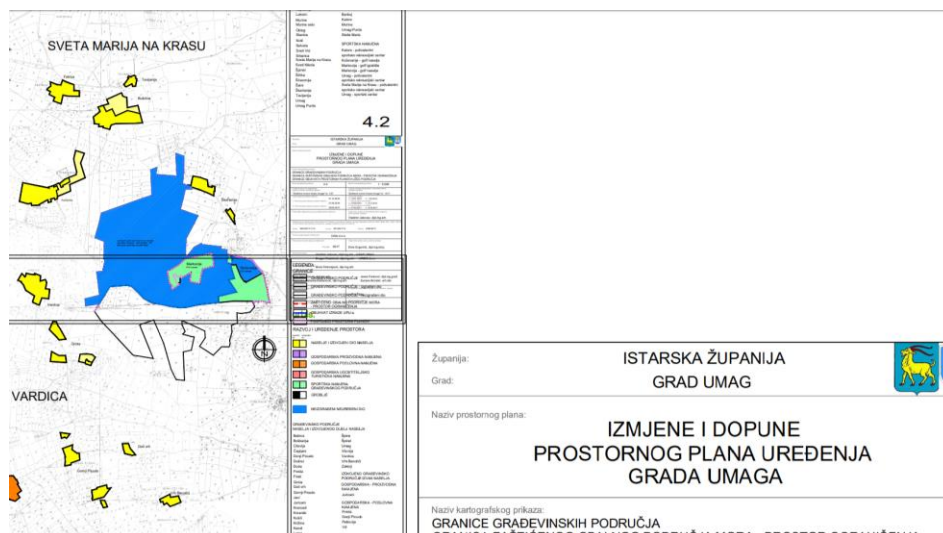
(1) Kod višestambenih i ostalih građevina najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5 odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom

Najveći veći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti definiran je umnoškom koeficijenta izgrađenosti i najvećeg broja etaža.

Izvod iz PP Uređenja Grada Umaga

Izvor: http://www.umag.hr/cmsmedia/docs/4.0_NOVI_KATASTAR_Model.pdf



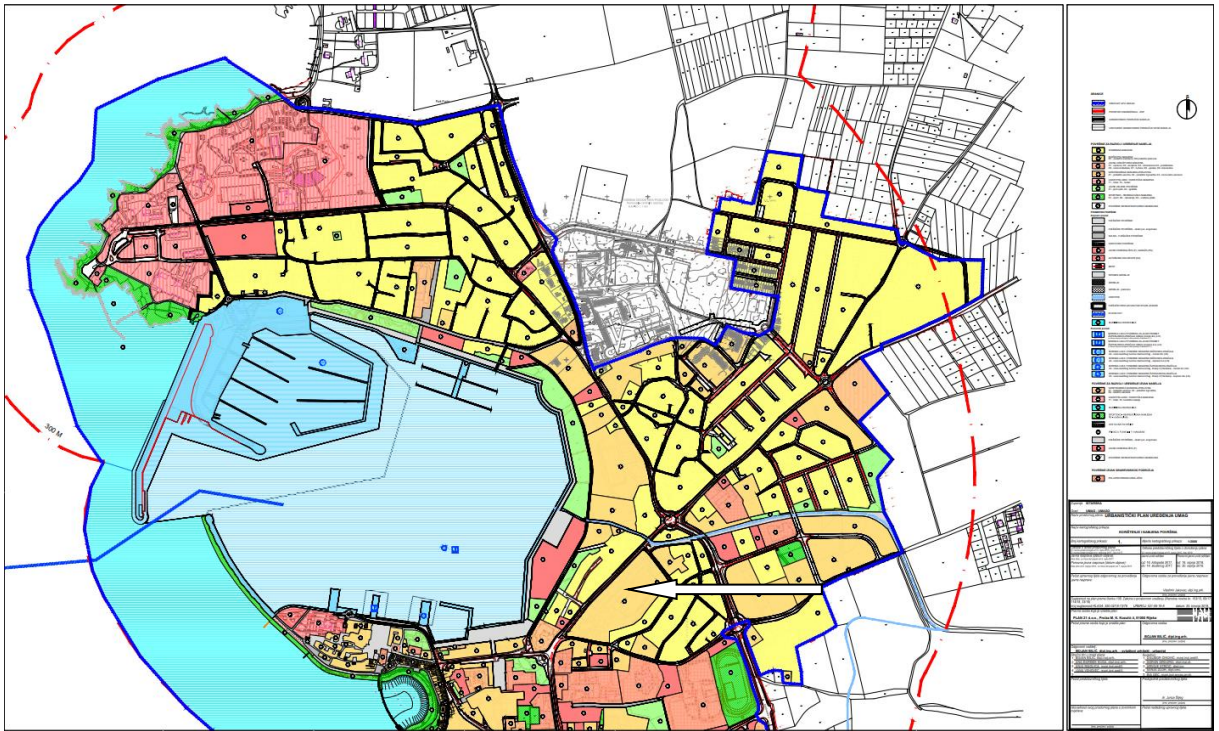


Izvod iz UPU-a Umaga

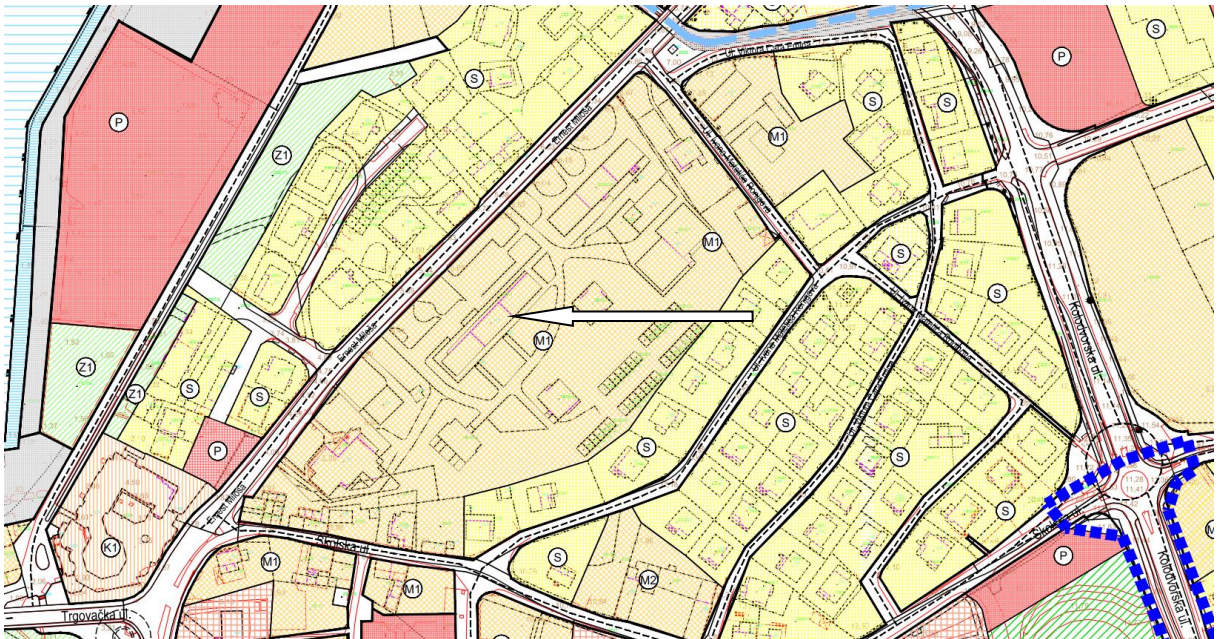
Izvor: https://umag.hr/uploaded/2019_1_NAMJENA-1A_NAMJENA-1588273314088.pdf

- (1) Područje mješovite - pretežito stambene namjene (M1) je zona unutar koje je pretežiti dio građevina stambene namjene (višeobiteljskog ili višestambenog tipa), ali unutar koje je, osobito uz glavne prometnice moguće planirati i stambeno-poslovne ili samo (namjenski i tipološki homogene) poslovne građevine sa centralnim urbanotvornim sadržajima, poput trgovačkih, poslovnih, uredskih, ugostiteljskih, prometnih, garažnih, uslužnih i sportskorekreacijskih. Iznimno unutar ove namjene moguće je planirati i građevine iz programa javnih i društvenih građevina u najširem spektru (obrazovanje, odgoj, kultura, udruge, okupljališta građana i sl).
- (2) Stambene je građevine u ovim područjima moguće planirati kao isključivo stambene ili stambeno-poslovne građevine sa komplementarnim poslovnim sadržajima (najviše do 49% od ukupne građevinske bruto površine ili površine prve dvije etaže). Poslovni sadržaji mogu biti u suterenskoj i prizemnoj, a iznimno i u prvoj etaži.
- (3) Unutar ove namjene građevine se planiraju u višeobiteljskoj tipologiji sa najviše 4 stambene jedinice, ili tri plus poslovni prostor; ili višestambenoj tipologiji (5 i više uporabnih jedinica).
- (4) Iznimno i prema lokalnim uvjetima, moguće je unutar zona M1 planirati i (jedno)obiteljske građevine.
- (5) Sukladno uvjetima o planiranju unutar prostora ograničenja (u daljnjem tekstu: ZOP), u građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu, može se planirati i/ili graditi pojedinačna građevina za smještaj sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16, 69/17) (prenočište, hostel i sl.) pojedinačnog kapaciteta najviše 80 ležajeva, uključujući površine T4-1 i T4-2. Dozvoljava se gradnja hostela kao zasebnih funkcionalnih jedinica unutar stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada pojedinačnog kapaciteta najviše 30 ležajeva.
- (6) Na izdvojenim građevnim česticama mogu se planirati javne zelene površine, prometne građevine, objekti i uređaji komunalne infrastrukture.
- (7) Unutar područja namjene M1 potrebno je u najvećem dijelu težiti namjenski i tipološki ujednačenim građevinama koje moraju biti usklađene s kontekstom.

Korištenje i namjena površina.



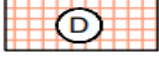

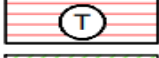
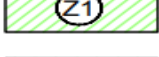
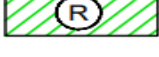



Detalj:



Legenda:

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena, M2 pretežito poslovna
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska D5 - osnovnoškolska, D7 - kultura, D8 - vjerska, D9 - interventna
	GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisna
	UGOSTITELJSKO -TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T4 - hostel
	JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1 - javni park, Z2 - igrališta
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sport, R2 - rekreacija, R3 - uređene plaže
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA

Zaključno:

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

2.8. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja:

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

2.9. Razvojno stanje naselja – grada:

Razvojno stanje: Razvojno stanje Umaga je dobro.

2.10. Porezno stanje:

Porezno stanje nekretnine:

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

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

PDV se ne plaća na :

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

Porezna osnovica:

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

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

2.11. Sadašnje korištenje i najamno stanje:

Sadašnje korištenje:

Poslovni prostor:

Na dan očevida prostor se koristio kao trgovina mješovitom robom.

Najam:

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

3. Zajednički dijelovi nekretnine:

Zajednički dijelovi nekretnine:

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

4. Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje:

Pravo na posebno korištenje nisu utvrđena.

Prihod od zajedničkog vlasništva:

Prihod od zajedničkog vlasništva nije utvrđen.

Pričuva / fond za održavanje:

Nije uspostavljena koliko je vještaku poznato.

5. Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta:

Opći dojam cijelog objekta je dobar.

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

Opći dojam poslovnog prostora je dobar.

7. Razvojni potencijal- mogući način korištenja:

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

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

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1/ Uvod

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

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

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

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

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

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

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

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

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

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

Poredbena metoda

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

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

Prihodovna metoda

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

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

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

Troškovna metoda

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

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

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

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

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

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

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

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

Odabir metode procjene

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

Način izrade procjene vrijednosti poslovnih prostora poredbenom metodom

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

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

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

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

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

- međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o zakupu poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti ću se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine.

- interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja (lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti sve ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika..) .

Podaci za procjenu vrijednosti poslovnog prostora

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

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

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

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

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena (zaokruženo)	Ugovor	
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)	
1.	2506/2	Umag	1 551 615	Poslovni prostor	72,99	1 094 850	15.000,00	27.09.2021.	
2.	1207/15	Umag	1 557 641	Poslovni prostor	54,00	749 012	13.871,00	20.09.2021.	
3.	2330	Umag	1 392 805	Poslovni prostor	49,24	688 128	13.975,00	29.01.2020.	
4.	780/3	Umag	1 310 868	Poslovni prostor	46,40	753 868	16.248,00	10.07.2020.	
							59.094,00		
							Prosjek	14.773,50	
								+/-30%	
								10.341,45 do 19.205,55 kn	

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

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

Dakle u daljnji izračun uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena (zaokruženo)	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	2506/2	Umag	1 551 615	Poslovni prostor	72,99	1 094 850	15.000,00	27.09.2021.
2.	1207/15	Umag	1 557 641	Poslovni prostor	54,00	749 012	13.871,00	20.09.2021.
3.	2330	Umag	1 392 805	Poslovni prostor	49,24	688 128	13.975,00	29.01.2020.
4.	780/3	Umag	1 310 868	Poslovni				



Pristup procjeni i način vrednovanja

Izračun tržišne vrijednosti p. prostora poredbenom metodom na temelju postignutih tržišnih cijena poslovnih prostora sličnih obilježja.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

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

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći stana sukladno čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 14., 15., 18. i 19. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

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

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

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


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

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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 28. veljače 2022. godine.

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

Ažurirano: 17.01.2022. godine

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.3.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
84								
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
106		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
107		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
108								

Procjena poslovnog prostora

Podaci

Površina p. prostora prema zemljišno knjižnom stanju

--

Površina p. prostora prema etažnom elaboratu

77,24 m²

Položaj u zgradi

Prizemlje

Pripatci pp:

-

Korisna vrijednost površina pos. prostora :

77,24 m²

Utjecaj okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

Prosječni standard

Utjecaj smanjenog komfora

Nije pod utjecajem

1.	Umag	1 551 615	Poslovni prostor	72,99	1 094 850
2.	Umag	1 557 641	Poslovni prostor	54,00	749 012
3.	Umag	1 392 805	Poslovni prostor	49,24	688 128
4.	Umag	1 310 868	Poslovni prostor	46,40	753 868

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
1.	Datum zaključenja ugovora	27.09.2021.	20.09.2021.	29.01.2020.	10.07.2020.
2.	Lokacija poslovnog prostora Umag	Umag	Umag - Katoro	Umag	Umag- Zambratija
	Ernesta Miloša 8A	J. Rakovca	Katoro	Obala J. B. Tita	Istarska ulica
	Višestambena zgrada K.č. 2528/41	Višestambena zgrada 2506/2	Višestambena zgrada 1207/15	Višestambena zgrada 2330	Višestambena zgrada 780/3
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
5.	Površina p. prostora – stvarno stanje 77,24 m²	72,99 m²	54,00 m²	49,24 m²	46,40 m²
5.	Iznos – cijena kn/m ²	15.000,00	13.871,00	13.975,00	16.248,00
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje	15.000,00	13.871,00	13.975,00	16.248,00
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Hrvatska – Jadran) izvor: www.dzs.hr 01.09. 2020.	138,18	138,18	125,39	126,91
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene ..28.02.2022. Korekcija za Q3/2021 do Q1/ 2022= 138,18 + 2,00 = 140,18	140,18	140,18	140,18	140,18
10.	Faktor korekcije B/A	1,015	1,015	1,12	1,11
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	15.225,00	14.079,00	15.652,00	18.035,00
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
12.	Odnos površina 77,24 m²	72,99 m²	54,00 m²	49,24 m²	46,40 m²

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

19.	Kontrola - ukupna korekcija (manje od +/-40 %)	+8,00 %	-2,00 %	-2,00 %	-7,00 %
20.	Ukupno korigirana cijena	16.443,00	13.797,00	15.339,00	16.772,00
21.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena (kn/m ²)	15.587,75 kn/m ²			

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

22.	Prosjek - zaokruženo Medijan	15.587,75 kn/m ² – zaokruženo – 15.688,00 kn/m ² - 15.891,00 -			
23.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	542,00	2.094,00	542,00	881,00
24.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	3,41 %	13,18 %	3,41 %	5,54 %
25.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	293.764,00	4.384.836,00	293.764,00	776.161,00
26.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)	1.410.131,25			
27.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	1.187,48			
28.	Dvostruka standardna devijacija	2.374,96			
29.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost p. prostora iznosi **15.688,00 kn/m²** bez uključenog eventualnog PDV – a.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Posebna odstupanja koja utječu na tržišnu vrijednost nekretnine su:

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

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

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

Ukupno odstupanje:

+0,00 %

Zaključak

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - p. prostora iznosi:
15.688,00 kn/m² x 1,00 = 15.688,00 kn/m²

Izračun tržišne vrijednosti poslovnog prostora

Tržišna vrijednost nekretnine - p. prostora prema izračunu $T_v = M^2 \times J_{tv} = 77,24 \text{ m}^2 \times 15.688,00 \text{ kn/m}^2 =$
1.211,741.12 kn odnosno zaokružena vrijednost = 1.210.000,00 kn i/ili 160.411,61 €.

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA – VJEŠTVA

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

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

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

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravadne prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

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

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

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

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

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

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

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 28. veljače 2022. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,54309500 kn.**

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

Prilog:

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

U Buzetu, 28. veljače 2022. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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

Ante Bandić, ing. građ.

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

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

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

Elaborat broj: 2022-02-22-01

Poslovni broj: 2022-02-22-01

FOTO ELABORAT

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

U Buzetu, 22. veljače 2022. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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

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



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



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



4. Slika 4. Detalj, unutrašnjost poslovnog prostora



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Umag, 22. veljače 2022. godine

List 34. (3.)

5. Slika 5. Detalj, unutrašnjost poslovnog prostora



6. Slika 6. Detalj, unutrašnjost poslovnog prostora



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Umag, 22. veljače 2022. godine

List 35. (4.)

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 26.02.2022. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302023, UMAG

Broj ZK uložka: 4989

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13403/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-14996/2015, Z-15283/2017, Z-32986/2017, Z-1605/2019 (E-1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2528/1	KUĆA I DVORIŠTE			15591	
		UKUPNO:			15591	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) posebni dio zgrade koji se nalazi u ulici Ernesta Miloša 8, u prizemlju, označen u planu posebnih dijelova zgrade žuto-narančastom bojom, koji se sastoji od prostora trgovine, skladišta i WC-a ukupne površine 102 m2. 1/2 FIBER D.O.O., OIB: 89956598516, UMAG, RADNIČKA 12 1/2 RUBESSA ANTONELLA, OIB: 43448515374, UMAG, MURINSKA ULICA 6	SUVL. DIO JEDNAKO VELIK KAO DIJELOVI OSTALIH SUVLASNIKA
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) GRAD UMAG	SUVL. DIO JEDNAKO VELIK KAO DIJELOVI OSTALIH SUVLASNIKA SUVL. DIO JEDNAKO VELIK KAO DIJELOVI OSTALIH SUVLASNIKA

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Uknjiženo je pravo služnosti postavljanja i održavanja mjesne tt mreže, na ime: RO "PTT SAOBRAČAJ" RIJEKA-OUR PTT PAZIN		PRIPIS IZ Z.K.KUL. 3168 OVE K.O.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.02.2022. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: UMAG (Mbr. 302023)

Posjedovni list: 5052
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2528/1	Umag	14941	43		
			KUĆA I DVORIŠTE	14941			
		2528/41	ULICA ERNESTA MILOŠA	650	43		
			STAMBENA ZGRADA, Umag, ULICA ERNESTA MILOŠA 8A, 8C, 8B	591			
			DVORIŠTE	59			
		2528/42	UMAG-E.MILOŠA	190	43		
			STAMBENA ZGRADA, Umag, ULICA ERNESTA MILOŠA 4	190			
		2528/43	UMAG-E.MILOŠA	33	43		
			POMOĆNA ZGRADA, Umag, ULICA ERNESTA MILOŠA	33			
Ukupna površina katastarskih čestica				15814			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.02.2022