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

PROCJEMBENI ELABORAT 12/21

svrha procjene: za stečajnog postupka

DVA STANA, POSLONI PROSTOR I UDIO ZEMLJIŠTA

ZK uložak br. 1965 / 2., 3. i 4 udjeli prava građenja upisanog u ZK uložak br. 1944
ZK uložak br. 1943 / 2. i 3. svl. dio
Općinski sud Pazin, ZK odjel Buje, Katastarska općina Kaštel



Adresa nekretnine:
52460 Buje, Kaldanija 15j

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

22.03.2021.

Kratak pregled

Naručitelj:	GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju Buzet, Mažinjica 9 oib - 13418654692
Nekretnina:	DVA STANA, POSLONI PROSTOR I UDIO ZEMLJIŠTA ZK uložak br. 1965 / 2., 3. i 4 udjeli prava građenja upisanog u ZK uložak br. 1944, ZK uložak br. 1943 / 2. i 3. suvl. dio, Općinski sud Pazin, ZK odjel Buje, Katastarska općina Kaštel
Datum procjene: **Datum kakvoće:** **Datum očevida:**	22.03.2021. 20.03.2021. 20.03.2021.
Vlasništvo:	ZK uložak br. 1965 – GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju 1/1 ZK uložak br. 1943 – GRAFOMARKETING d.o.o. u stečaju 221/279
Legalitet:	DA
Prilaz javnoj površini:	DA
Tržišna vrijednost kn:	2.udio prava građenja STAN 2 (E-2) 1.590.000,00 kn 3.udio prava građenja STAN 3 (E-3) 1.150.000,00 kn POSLOVNA ZGRADA k.č. 2347/5 / ZK ul. 3009 k.o. Buzet 609.000,00 kn 4.suvl. dio: 302/1553 k.č. 2348/6 / ZK 3019 k.o. Buzet – građevinsko zemljište 131.000,00 kn
Procjenitelj:	Jelena Velkavrh, dipl. ing. arh. Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

2. UVOD
- 2.1. PRIJEDLOG
- 2.2. ZADATAK

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

4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

6. IZJAVA PROCJENITELJA

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

8. ZAKLJUČAK

9. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O IMENOVANJU

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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

Predsjednik suda

Tatok Krbec

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16), 19. listopada 2017.,

r i j e š i o j e

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

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

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

DNA:
1. Jelena Velkavrh, Pula, Sergijevaca 25
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

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

Predmet procjene su nekretnine na području Grada Buja, naselja Kaldanija, i to:
- dva stana i poslovni prostor u zgradi mješovite uporabe izgrađenoj na k.č. 881/64, upisani u ZK uložak br. ZK uložak br. 1965 / 2., 3. i 4 udjeli prava građenja upisanog u ZK uložak br. 1944,
- 2. i 3. suvl. dio / udio od 221/279, katastarske čestice k.č. 881/63,

sve Općinski sud Pazin, ZK odjel Buje, Katastarska općina Kaštel.

2. 2. ZADATAK

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

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

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

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

te je izvršen neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju www.buje.hr

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Područje grada Buja nalazi se na sjeverozapadnom dijelu istarskog poluotoka. Na području od 103,40 km2 živi prema popisu stanovništva iz 2011.g. 5.182 stanovnika. Grad Buje je smješten između rijeka Mirne i Dragonje. Zajedno s Umagom, Novigradom, Oprtljem, Brtoniglom i Grožnjanom te brojnim drugim mjestima i naseljima grad Buje čini Bujštinu. Grad Buje administrativno je, sudsko i školsko središte Bujštine.



www.google.hr

Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Kaldanija, koje se nalazi u sastavu Grada Buja.

Prema popisu stanovništva iz 2011.g u naselju Kaldanija je nastanjeno 229 stanovnika.

Naselje se nalazi sjeverozapadno od Buja, 10 km je udaljeno od Umaga, 3 km od granice sa Slovenijom.





www.google.hr

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

Stanje na dan: 18.03.2021.

k.o. Kaštel / ZK uložak br. 1965 – 2., 3. i 4. udio prava građenja (E-2, E-3, E-4)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.2		- zgrada mješovite uporabe i bazen sagrađeni na pravu građenja na k.č. br. 881/64 upisanoj u z.k.ul. 1944 ove k.o.				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-5428/11 Temeljem članka 268.a. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe i bazen sagrađeni na pravu građenja na k.č.br. 881/64 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Buzet od 28. rujna 2011. godine, klasa: 361-05/1101/144.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Udio prava građenja: 294/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO B STAN 2, obojan plavom bojom, prizemje netto korisne površine 112,52 m2, 1.kat netto korisne površine 67,15 m2** **SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela B su: - parkirno mjesto B23 netto korisne površine 2,02 m2 i parkirno mjesto B24 netto korisne površine 2,06 m2, sveukupna netto površina STANA 2 183,75 m2.** **GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA**	
2.9	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	
	3. Udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO C STAN 3, obojan zelenom bojom, prizemje netto korisne površine 59,51 m2, 1.kat netto korisne površine 48,27 m2** **SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela C su: - parkirno mjesto C14 netto korisne površine 1,59 m2 i parkirno mjesto C15 netto korisne površine 1,57 m2, sveukupna netto površina STANA 3 110,94 m2.** **GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA**	

3.9	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020
4. Udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO D URED, obojan žutom bojom, prizemje netto korisne površine 56,51 m2 SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela D su: - parkirno mjesto D10 netto korisne površine 1,59 m2 i parkirno mjesto D11 netto korisne površine 1,55 m2, sveukupna netto površina UREDA 59,65 m2.** **GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA**	
4.9	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020

k.o. Kaštel / ZK uložak br. 1943

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	881/63	PUT			558	
		UKUPNO:			558	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-7101/06 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 29. prosinca 2006. godine, posl. br. Z-7101/06-2.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 163/279		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
2.12	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	
3. Suvlasnički dio: 58/279		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
3.1	Zaprimljeno 23.03.2007. broj Z-1659/07 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 05. travnja 2007. godine, posl. br. Z-1659/07-2.	
3.11	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka

www.oss.uredjenazemlja.hr

3.2.2. Katastar

Stanje na dan: 20.03.2021.

Posjedovni list br. 1169 k.o. Kaštel

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
		881/64	KALDANIJA	1848	12		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 1344
			ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA	46			
			DVORIŠTE	1342			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	460			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1848			

Posjedovni list br. 1170 k.o. Kaštel

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
		881/63	KALDANIJA	558	12		
			PUT	558			
			Ukupna površina katastarskih čestica	558			

Digitalna kopija katastarskog plana



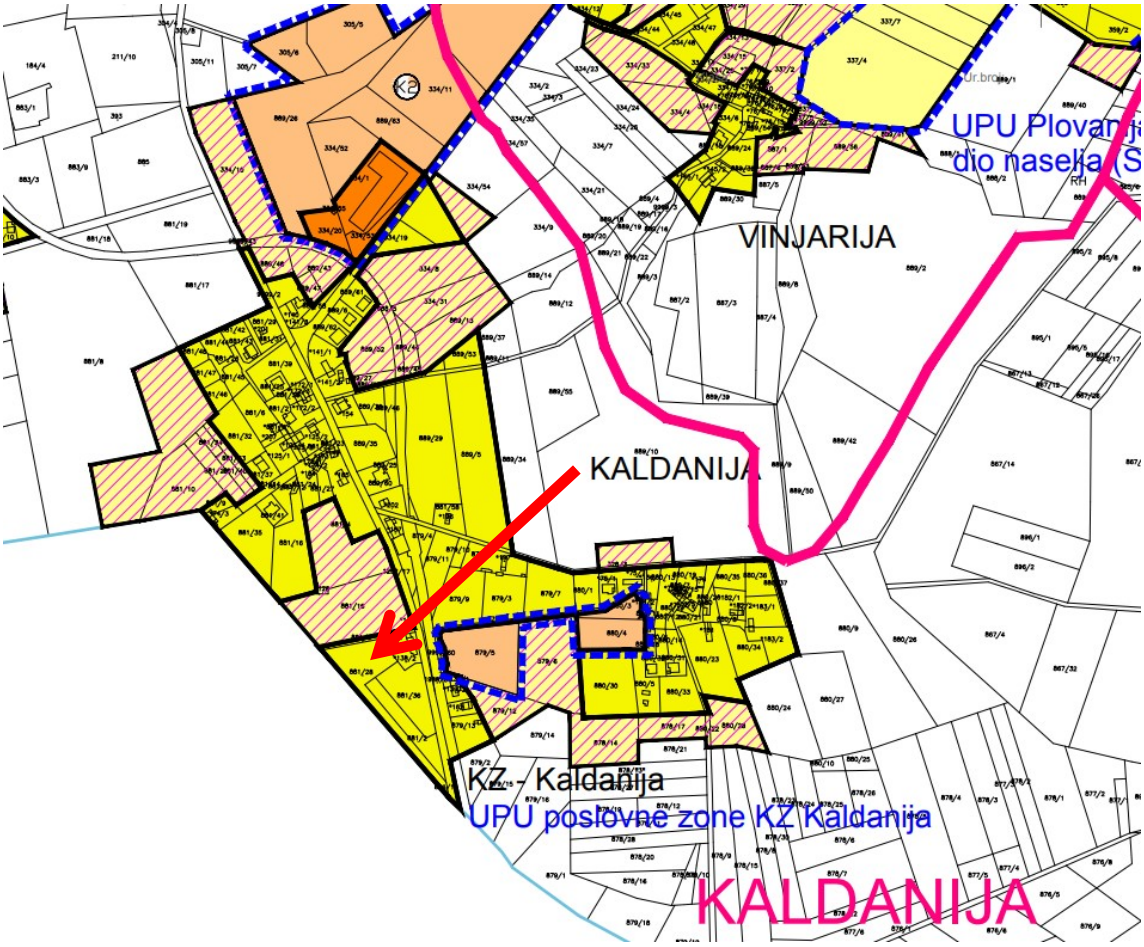
www.oss.uredjenazemlja.hr

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

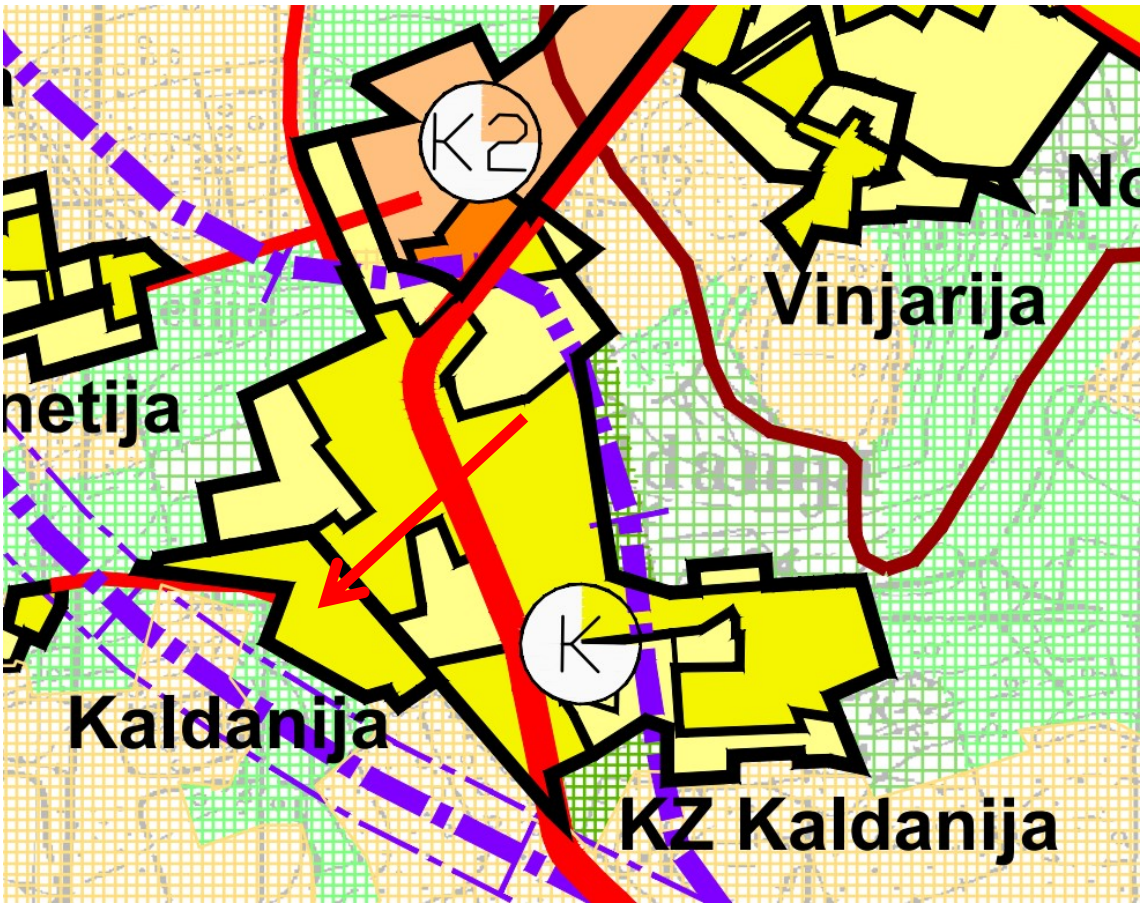
Za predmetno područje na snazi je Prostorni plan uređenja Grad Buje (SN Grada Buja br. 02/05, 10/11, isp. 01/12, 05/15, 21/18, 08/19 - proč.tekst, 05/20)

Izvod iz PPUG Buje izvor: www.buje.hr

Građevinska područja – k.o.Kaštel



List 1 – Korištenja i namjena površina



Prema PPUG Buje predmetne nekretnine nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja Kaldanija – izgrađen dio.

3.4. ZATEČENO STANJE

3.4.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

Objekt u kojem se nalaze predmetne nekretnine - dva stana i poslovni prostor je zgrada mješovite uporabe izgrađena na k.č. 881/64 k.o. Kaštel. Zgrada je izgrađena 2011. godine , kao samostojeći objekt, katnosti P / P+1.

„Stan 2“ – je dvoetažna stambena jedinica sa pripadcima - 2 parkirna mjesta. U prizemlju se nalaze sljedeći prostori: hodnik 1, kupaona, kuhinja, izba, dnevna soba, lođa, hodnik 2, soba, kupaona. Na katu se nalaze sljedeći prostori: hodnik 1, izba, hodnik 2, dvije kupaone, tri sobe, terase (natkriven i nenatkriven dio).
Stan ima dvostran orijentaciju u smjeru istok – zapad.

„Stan 3“ – je dvoetažna stambena jedinica sa pripadcima - 2 parkirna mjesta. U prizemlju se nalaze sljedeći prostori: hodnik, kupaona, dnevna soba sa kuhinjom, stepeništa i natkrivene terase. Na katu se nalaze sljedeći prostori: hodnik, kupaona, wc, dvije sobe i nenatkrivene terase.
Stan ima dvostran orijentaciju u smjeru istok – zapad.

Poslovni prostor – zauzima južni – prizemni dio objekta. Isti je uredske namjene , a sastoji se od hodnika, tri ureda, sanitarija i čajne kuhinje. Prostor ima trostranu orijentaciju, u smjeru jug – istok – zapad.

Okoliš zgrade je uređen. Parcela je dijelom ograđena zidanim ogradnim zidovima ili metalnom ogradom. Sjeveroistočni dio parcele je popločen betonskim tlakovcem i na istom je organizirano parkiranje. Na jugozapadnom dijelu čestice izgrađen je vanjski bazen površine oko 40 m2. Površine oko bazena i objekta popločene su kamenom, a ostalo su zelene površine (travnjak).

Katastarska čestica k.č. 881/63 k.o. Kaštel u naravi predstavlja makadamski pristupni put kojim se pristupa do predmetne k.č. 881/64 k.o. Kaštel.

3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice i parkiranje:

Pristup na javnu površinu – asfaltiranu prometnicu D21 ostvaruje se putem k.č. 881/63 koja je u naravi makadamski put dužine cca 100 m, u suvlasništvu GRAFOMARKETNIG d.o.o. u stečaju.

Parkiranje je organizirano na uređenim parkirnim površinama u sklopu parcele.

Infrastruktura:

Zgrada ima izvedene priključke na elektro mrežu, vodovodnu mrežu, kanalizacionu mrežu.

3.4.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

3.4.4. Iskaz površina

NEKRETNINA	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
STAN 2 (E-2)		
prizemlje	112,52	2,60
kat	67,15	2,60
UKUPNO STAN 2	**179,67**	
PRIPADAK PM - B23	**2,02**	**---**
PRIPADAK PM - B24	**2,05**	**---**
UKUPNO STAN 2 (E-2) :	**183,75**	**---**

NEKRETNINA	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
STAN 3 (E-3)		
prizemlje	59,51	2,60
kat	48,27	2,60
UKUPNO STAN 3	**107,78**	
PRIPADAK PM - C14	**1,59**	**---**
PRIPADAK PM - C15	**1,57**	**---**
UKUPNO STAN 3 (E-3) :	**110,94**	**---**

NEKRETNINA	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
POSLOVNI PROSTOR (E-4)		
prizemlje	56,51	2,60
UKUPNO POSL.PROSTOR	**56,51**	
PRIPADAK PM - D10	**1,59**	**---**
PRIPADAK PM - D11	**1,55**	**---**
UKUPNO POSL.PROSTOR (E-4) :	**59,65**	**---**

Napomena:
Za potrebu procjene preuzimaju se površine prema upisu u zemljišnim knjigama
Za potrebu izrade ove procjene nije dostavljen Plan posebnih dijelova na temelju kojih su predmetne nekretnine upisane u zemljišne knjige .
Procjena je izrađena pod pretpostavkom da su upisane površine tretirane s odgovarajućim redukcijskim koeficijentima za NKP / KVP.

ZEMLJIŠTA			
k.č. / k.o	**ukupna površina - m2**	**udio**	**pov.predmetnog udjela - m2**
881/63 k.o. Kaštel	558	221/279	442
UKUPNO:			**442**

3.4.5. Tehnički opis

Namjena:	Mješovita namjena – stambeno-poslovna	
NKP:	Stan 2 – 183,75 m2 Stan 3 – 110,94 m2 Poslovni prostor – 59,65 m2	
Svjetla visina:	2,6 m	
Godina izgradnje:	2011.	
Katnost:	P / P+1	
Konstrukcija:	Temelji:	betonski
	Nosiva k.:	zidana
	Međukatna k.:	armiranobetonska
	Preg. zidovi:	opeka
	Krovna k.:	koso, ab, pokrov crijep
	Limarija:	pocinčana
Pročelje:	ožbukano i obojano, demit fasada	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, sanitarije i kuhinje - keramika	
Obrada stropova:	ožbukani i obojani	
Obrada podova:	Keramika, parket, kamen	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	Drvena, izo ostakljenje + drvena škure
Instalacije:	Električne:	provedene
	Telefon:	proveden
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	-
	Grijanje:	I faza klimatizacije
Dizalo:	-	
Ostalo:	-	
Održavanje i oprema:	dobro održavano, oprema u skladu sa srednjim standardima iste tipologije izgradnje	
Nedostaci i oštećenja:	nema vidljivih nedostataka i oštećenja	
Energ. certifikat:	Nije predočen	

3.4.6. Fotodokumentacija









Stan 2





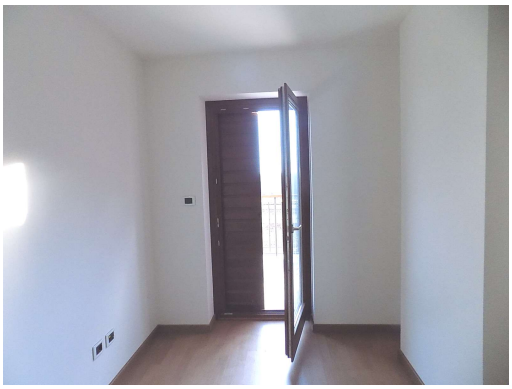


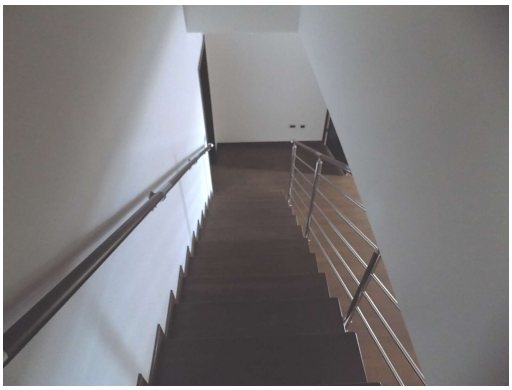












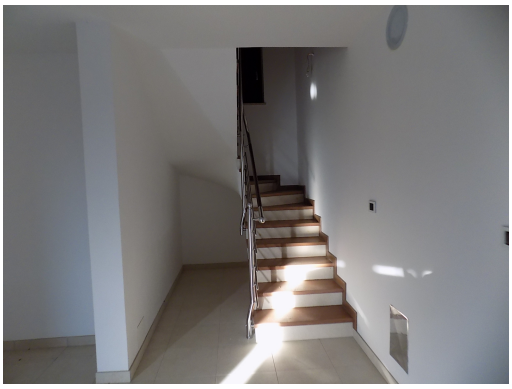



Stan 3















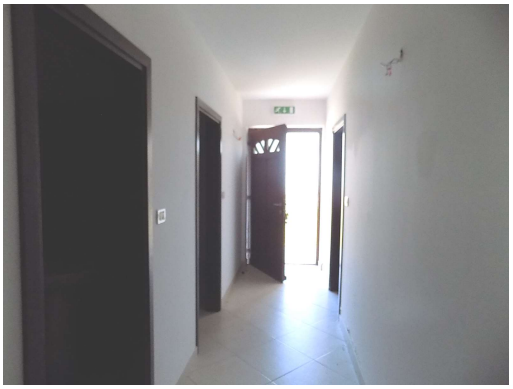








poslovni prostor (E-4)








3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

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

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru, osim upisanih osoba. Stanje u zemljišnim knjigama i katastru usklađeno sa stanjem u naravi.
Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka.

Ugovor o pravu građenja (ugovor o ortaštvu) dat je kao prilog ovoj procjeni.

Nekretnina je u zemljišne knjige upisana uz pozitivnu zabilježbu da je priložen odgovarajući akt za uporabu, odnosno uz sljedeći upis: *„Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-5428/11*
Temeljem članka 268.a. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe i bazen sagrađeni na pravu građenja na k.č.br. 881/64 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Buzet od 28. rujna 2011. godine, klasa: 361-05/1101/144.“

Legalitet nekretnine potvrđuje se temeljem upisane pozitivne zabilježbe.

Zgrada izgrađena na k.č. 881/64 k.o. Kaštel ima osiguran pristup javnom prometnoj površini preko k.č. 881/63 čiji su suvlasnički dijelovi predmet ove procjene.

4. OPĆI ODONOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

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

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

Tržište nekretnina

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

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

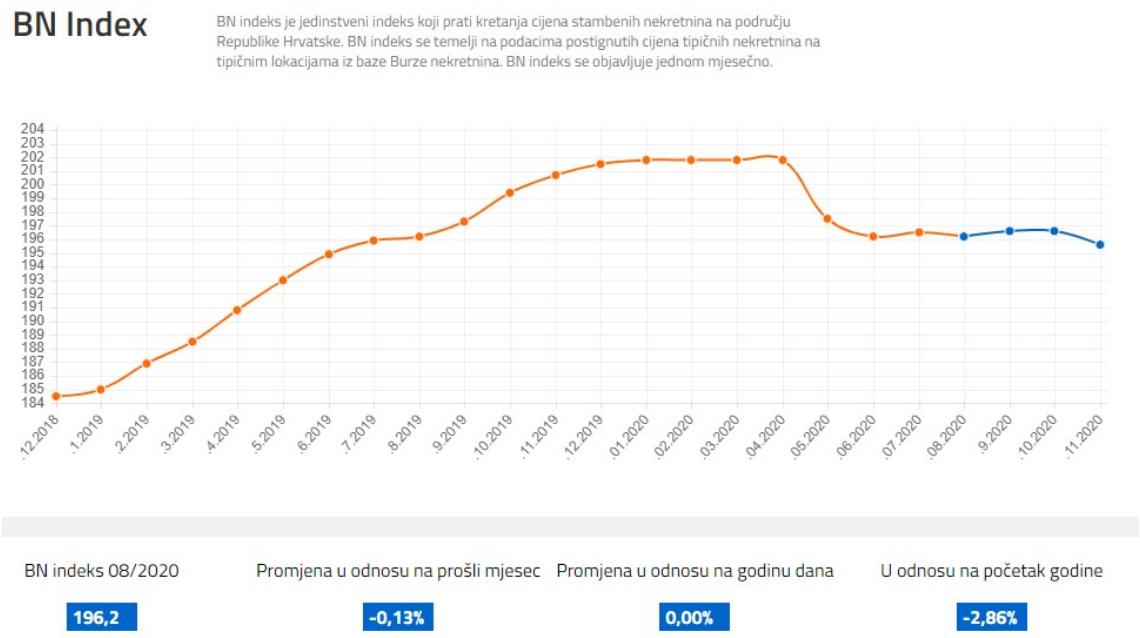
Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih

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

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

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

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



Izvor: www.burza-nekretnina.com

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

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

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je POREDBENA metoda.

Poredbena metoda

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

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

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih adekvatnih nekretnina, a na temelju podataka sa baze eNekretnine *https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/*

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.
Postignuta vrijednost korigira se parametrma korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

5.2. POREDBENA METODA

POREDEBENE NEKRETNINE

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od protekle 4 godine.

Poredbe stanovi

Stanovi – 1. i 2. poredbene nekretnine nalaze se na području Grada Buja, dok se 3. poredba nalazi na području Grada Umaga.

Poredbene nekretnine slične su tipologije izgradnje (dvoetažni stanovi u višestambenim objektima katnosti P+1) sa zajedničkim površinama i bazenom (osim što 3. poredbena nekretnina nema bazenom ali ima upisan pripadajući dio okućnice).

Nekretnina koja je upisana kao poslovni prostor – (E-4) tretira se kao stambeni prostor, pošto nisu pronađene adekvatne poredbe istih nekretnina na sličnoj lokaciji . Prilikom izračuna poredbom metodom vrijednost iste umanjuje se za troškove prenamjene u stambeni prostor (izradu projektne dokumentacije i uknjižbu), pošto sam mišljenja da je obzirom na lokaciju i topologiju izgradnje lakša utrživost iste kao stambeni prostor, a prema prostorno planskoj dokumentaciji ne postoje zapreke za istu prenamjenu.



P predmetna nekret.
U1-3 poredbene nekret.

Poredba 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1376475
Datum pregleda	21.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4403799
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.02.2021
Površina u prometu	115,47
Vrijednost nekretnine (KN)	1.279.453,15
Datum ugovora	21.12.2020
POREZI:	
• 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	BUJE - ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Poredba 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1389131
Datum pregleda	21.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4419853
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2021
Površina u prometu	189,40
Vrijednost nekretnine (KN)	1.285.173,99
Datum ugovora	22.01.2021
POREZI:	
• 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	BUJE - ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Poredba 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1239363
Datum pregleda	21.3.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4212266
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	91,90
Vrijednost nekretnine (KN)	1.113.411,75
Datum ugovora	31.01.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VALICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

Poredbe građevinsko zemljište

Sve poredbene nekretnine su građevinska zemljišta na području Grada Buja, katastarske općine Kaštel, i to građevinska zemljišta 1. kategorije unutar granica građevinskih područja naselja.

Predmetna nekretnina obzirom na oblik i poziciju u izračunu poredbenom metodom, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, članku 10 istoga tretira se kao zemljište 2. kategorije (katastarska čestica na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se utvrđuje pitanje gradnje).

Predmetna nekretnina je u naravi makadamska prometnica kojom se pristupa do k.č. 881/64 i do još nekoliko postojećih stambenih građevina.

Obzirom na navedeno mišljenja sam da je jedini mogući zainteresiran kupac iste, odnosno predmetnog suvlasničkog dijela jedinica lokalne samouprave.

Poredba 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1396726
Datum pregleda	22.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4430945
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.03.2021
Površina u prometu	759,00
Vrijednost nekretnine (KN)	378.546,40
Datum ugovora	05.02.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

poredba 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1382662
Datum pregleda	22.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4411363
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.02.2021
Površina u prometu	568,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.184,67
Datum ugovora	30.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAŠTEL - ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

poredba 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1378246
Datum pregleda	22.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4406165
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.02.2021
Površina u prometu	647,00
Vrijednost nekretnine (KN)	302.049,47
Datum ugovora	23.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Međuvremensko izjednačavanje

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

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

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

www.dzs.hr

Interkvalitativno izjednačavanje

Prilikom izračuna vrijednosti za stavove izvršena je korekcija glede atraktivnosti lokacije, površina, dodatnih (neupisanih) pripadaka.

IZRAČUN POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
22.3.2021	Kaldanija	Buje	2476/2	183,75	Prizemlje I kat / SI - JZ	4,0	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina stana (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	21.12.2020	Kaldanija	Buje	1.472,24	115,47	prizemlje I kat	-	prosječno
2	22.1.2021	Baredine	Buje	1.027,81	165,40	prizemlje I kat	-	prosječno
3	31.1.2019	Valica	Buje	1.632,21	91,90	prizemlje I kat	-	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1.472,24	Jadran	21.12.2020	126,91	126,91	1,000	1.472,24
2	1.027,81		22.1.2021	126,91		1,000	1.027,81
3	1.632,21		31.1.2019	118,67		1,069	1.745,54

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Tipologije izgradnje	Pripadci	Ostalo		
1	1.472,24	1,00 - isto	0,85 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,85	1.251,41
2	1.027,81	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95	976,42
3	1.745,54	0,90 - lošije	0,80 - lošije	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	0,68	1.193,95

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	1.251,41	10%	110,81	Zadovoljava				
2	976,42	-14%	164,17	Zadovoljava				
3	1.193,95	5%	53,36	Zadovoljava				
	1.140,59	**prosjek**	**205,13**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.140,59	0	0	0	0	0	0	1.140,59

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
STAN 2 (E-2)	1.141	183,75	209.584	1.587.153
Zaokruženo				**1.580.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,572873	kn/€		

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
22.3.2021	Kaldanija	Buje	2476/2	110,94	Prizemlje I kat / SI - JZ	2,0	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina stana (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	21.12.2020	Bibali	Buje	1.472,24	115,47	prizemlje I kat	-	prosječno
2	22.1.2021	Baredine	Buje	1.027,81	165,40	prizemlje I kat	-	prosječno
3	31.1.2019	Valica	Buje	1.632,21	91,90	prizemlje I kat	-	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1.472,24	Jadran	21.12.2020	126,91	126,91	1,000	1.472,24
2	1.027,81		22.1.2021	126,91		1,000	1.027,81
3	1.632,21		31.1.2019	118,67		1,069	1.745,54

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Tipologije izgradnje	Pripadci	Ostalo		
1	1.472,24	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1.472,24
2	1.027,81	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10	1.130,59
3	1.745,54	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	0,86	1.492,44

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	1.472,24	8%	107,15	Zadovoljava				
2	1.130,59	-17%	234,50	Zadovoljava				
3	1.492,44	9%	127,35	Zadovoljava				
	1.365,09	**prosjek**	**287,56**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.365,09	0	0	0	0	0	0	1.365,09

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
STAN 3 (E-3)	1.365	110,94	151.443	1.146.861
Ukupno			**151.443**	**1.146.861**
Zaokruženo				**1.140.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,572873 kn/€				

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
22.3.2021	Kaldanija	Buje	2476/2	59,65	Prizemlje / SI - JZ - JI	-	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina stana (m²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	21.12.2020	Bibali	Buje	1.472,24	115,47	prizemlje I kat	-	prosječno
2	22.1.2021	Baredine	Buje	1.027,81	165,40	prizemlje I kat	-	prosječno
3	31.1.2019	Valica	Buje	1.632,21	91,90	prizemlje I kat	-	prosječno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1.472,24	Jadran	21.12.2020	126,91	126,91	1,000	1.472,24
2	1.027,81		22.1.2021	126,91		1,000	1.027,81
3	1.632,21		31.1.2019	118,67		1,069	1.745,54

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Tipologije izgradnje	Pripadci	Ostalo		
1	1.472,24	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10	1.619,47
2	1.027,81	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20	1.233,37
3	1.745,54	0,90 - lošije	1,10 - bolje	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	0,94	1.641,68

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	1.619,47	8%	121,29	Zadovoljava				
2	1.233,37	-18%	264,80	Zadovoljava				
3	1.641,68	10%	143,51	Zadovoljava				
	1.498,18	**prosjek**	**324,69**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	radovi premanjene	Prenamjena - dokumentacija		
1.498,18	0	0	0	-100	-50	-150	1.348,18
pramamjena poslovnog prostora u stambenu namjenu - izrada projektne dokumentacije I upis							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
POSLOVNI PROSTOR (E-4)	1.348	59,65	80.419	609.000
Ukupno			**80.419**	**609.000**
Zaokruženo				**609.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,572873 kn/€				

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
22.3.2021	Kaldanija	Buje	udio od 221/279 k.č. 881/63 k.o. Kaštel	442,00	S	1,0	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	5.2.2021	Kaštel	Buje	65,88	759,00	S	1,0	1.
2	30.12.2020	Kaštel	Buje	52,82	568,00	S	1,0	1.
3	23.12.2020	Kaštel	Buje	62,00	647,00	S	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	65,88	Jadran	5.2.2021	126,91	126,91	1,000	65,88
2	52,82		30.12.2020	126,91		1,000	52,82
3	62,00		23.12.2020	126,91		1,000	62,00

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	65,88	2.	65%	1.	100%	0,650	42,82
2	52,82			1.	100%	0,650	34,33
3	62,00			1.	100%	0,650	40,30

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	42,82	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	34,33	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	40,30	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1,00	S	Ne	1,0	1,00	1,00	1,00	42,82
2	1,00				1,00	1,00	1,00	34,33
3	1,00				1,00	1,00	1,00	40,30

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	42,82	9%	3,67	Zadovoljava				
2	34,33	-12%	4,82	Zadovoljava				
3	40,30	3%	1,15	Zadovoljava				
	39,15	**prosjek**	**6,17**	**pravilo 2-sigma**				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
39,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	39,15
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
udio od 221/279 k.č. 881/63 k.o. Kaštel	39,15	442	17.304	131.044
Ukupno			**17.304**	**131.044**
Zaokruženo				**131.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,572873 kn/€				

5.4. REKAPITULACIJA IZRAČUNA

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)	Tržišna vrijednost - zaokruženo (kn)
2. udio prava građenja STAN 2 (E-2)	209.584	1.587.153	1.590.000
3. udio prava građenja STAN 3 (E-3)	151.443	1.146.861	1.150.000
4. udio prava građenja POSLOVNI PROSTOR (E-4)	80.419	609.000	609.000
2. i 3.suvl. dio: 221/279 k.č. 881/63 k.o. Kaštel	17.304	131.044	131.000

6. IZJAVA PROCJENITELJA

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

Izjavu dala:

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

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

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

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

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

- Normativi RH za građevinarstvo

- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

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

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

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

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

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

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

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

- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

8. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina,

- dva stana i poslovnog prostora u zgradi mješovite uporabe izgrađenoj na k.č. 881/64, upisani u ZK uložak br. ZK uložak br. 1965 / 2., 3. i 4. udjeli prava građenja upisanog u ZK uložak br. 1944,
- 2. i 3. suvl. dio - udio od 221/279, katastarske čestice k.č. 881/63,

sve Općinski sud Pazin, ZK odjel Buje, Katastarska općina Kaštel, iznosi:

Nekretnina	Tržišna vrijednost - zaokruženo (kn)
2. udio prava građenja STAN 2 (E-2)	1.590.000
3. udio prava građenja STAN 3 (E-3)	1.150.000
4. udio prava građenja POSLOVNI PROSTOR (E-4)	609.000
2. i 3.suvl. dio: 221/279 k.č. 881/63 k.o. Kaštel	131.000

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

**Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA*

Tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine

Tečaj: 1 EUR = 7,57 kn (srednji tečaj HNB na dan 22.03.2021.)

Izrada:

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

9. PRILOZI

- e-zk izvadci
- e-prijepisi posjedovnog lista
- e-izvodi iz katastarskog plana
- ugovor o pravu građenja

e-ZK izvadci

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301833, KAŠTEL

Broj ZK uloška: 1965

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15800/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.2		- zgrada mješovite uporabe i bazen sagrađeni na pravu građenja na k.č. br. 881/64 upisanoj u z.k.ul. 1944 ove k.o.				vezano na

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-5428/11 Temeljem članka 268.a. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe i bazen sagrađeni na pravu građenja na k.č.br. 881/64 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Buzet od 28. rujna 2011. godine, klasa: 361-05/1101/144.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Udio prava građenja: 294/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO B STAN 2, obojan plavom bojom, prizemje netto korisne površine 112,52 m2, 1.kat netto korisne površine 67,15 m2** **SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela B su: - parkirno mjesto B23 netto korisne površine 2,02 m2 i parkirno mjesto B24 netto korisne površine 2,06 m2, sveukupna netto površina STANA 2 183,75 m2.** **GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA**	
2.9	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	
	3. Udio prava građenja: 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO C STAN 3, obojan zelenom bojom, prizemje netto korisne površine 59,51 m2, 1.kat netto korisne površine 48,27 m2** **SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela C su: - parkirno mjesto C14 netto korisne površine 1,59 m2 i parkirno mjesto C15 netto korisne površine 1,57 m2, sveukupna netto površina STANA 3 110,94 m2.** **GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA**	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 19.03.2021. 14:18:42 Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301833, KAŠTEL **Broj ZK uloška: 1965**

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.9	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	
4. Udio prava građenja: 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade: POSEBAN DIO D URED, obojan žutom bojom, prizemje netto korisne površine 56,51 m2 SPOREDNI DIJELOVI na kojima se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela D su: - parkirno mjesto D10 netto korisne površine 1,59 m2 i parkirno mjesto D11 netto korisne površine 1,55 m2, sveukupna netto površina UREDA 59,65 m2. **GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA**		
4.9	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8. Na suvlasnički dio: 2 (294/1000)			
8.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2683/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ RAČUNA: 9006025770 27.01.2016, četiristo pedeset šest tisuća petsto devedeset jedan euro i devedeset jedan cent u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, naknade odnosno naplate tih potraživanja, obračunato na način kako je utvrđeno Ugovorom, za korist i na ime: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, UMAG, E. MILOŠA 1**	456.591,10 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2683/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, GLAVNI ULOŽAK U Z.K. UL. 1944 K.O. KAŠTEL		na 8.1
9. Na suvlasnički dio: 3 (177/1000)			
9.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2683/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ RAČUNA: 9006025770 27.01.2016, četiristo pedeset šest tisuća petsto devedeset jedan euro i devedeset jedan cent u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, naknade odnosno naplate tih potraživanja, obračunato na način kako je utvrđeno Ugovorom, za korist i na ime: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, UMAG, E. MILOŠA 1**	456.591,10 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2683/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, GLAVNI ULOŽAK U ZK.UL. 1944 K.O. KAŠTEL		na 9.1
10. Na suvlasnički dio: 4 (96/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301833, KAŠTEL **Broj ZK uloška: 1965**

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2683/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ RAČUNA: 9006025770 27.01.2016, četiristo pedeset šest tisuća petsto devedeset jedan euro i devedeset jedan cent u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, naknade odnosno naplate tih potraživanja, obračunato na način kako je utvrđeno Ugovorom, za korist i na ime:	456.591,10 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
10.2	Zaprimljeno 01.02.2016.g. pod brojem Z-2683/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, GLAVNI ULOŽAK U ZK. UL. 1944 K.O. KAŠTEL		na 10.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 18.03.2021. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301833, KAŠTEL

Broj ZK uloška: 1943

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15800/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	881/63	PUT			558	
		UKUPNO:			558	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-7101/06 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 29. prosinca 2006. godine, posl. br. Z-7101/06-2.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 163/279		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
2.12	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	
3. Suvlasnički dio: 58/279		
GRAFOMARKETING D. O. O. U STEČAJU, OIB: 13418654692, MAŽINJICA 91, 52420 BUZET, HRVATSKA		
3.1	Zaprimljeno 23.03.2007. broj Z-1659/07 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 05. travnja 2007. godine, posl. br. Z-1659/07-2.	
3.11	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-15800/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. 4 ST-334/19-65 09.11.2020	
4. Suvlasnički dio: 58/279		
SELAKOVIĆ KATARINA, OIB: 40435270054, POREČ, VABRIGA, LOKVARSKA 16		
3.1	Zaprimljeno 23.03.2007. broj Z-1659/07 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 05. travnja 2007. godine, posl. br. Z-1659/07-2.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301833, KAŠTEL

Broj ZK uloška: 1943

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 24.01.2007. broj Z-450/07 Zabilježuje se rješenje o odbijanju prijedloga od 16. siječnja 2007.godine, posl. br. Z-450/07 na nekretninama u AI.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.02.2007. broj Z-1152/07 Temeljem Prijavnog lista i Kopije katastarskog plana Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostava Buje od 30. studenog 2006. godine, Klasa: UP-I-932-07/06-02/497 i Ugovora o razvrgnuću suvlasništva i osnivanju prava služnosti ovjerovljenog 26. veljače 2007. godine, uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza, te izgradnje ceste preko k.č.br. 881/63 u AI, kao poslužne nekretnine, a za korist k.č.br. 881/2, k.č.br. 881/28, k.č.br. 881/64, k.č.br. 881/65 i 881/67 (nastala dijelom od k.č.br. 881/2 i 881/28) ove k.o., kao povlasne nekretnine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2021.

e-Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 20.03.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL (Mbr. 301833)

Posjedovni list: 1169

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PRODAN IVAN, NASELJE VERONA 20, BUZET (VLASNIK)	
	GRAFOMARKETING D.O.O. ZA GRAFIČKU DJELATNOST,NAKLADNIŠTVO I TRGOVINU, MAŽINJICA 91, BUZET (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	

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
		881/64	**KALDANIJA**	**1848**	**12**		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 1344
			ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA	46			
			DVORIŠTE	1342			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	460			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1848**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 20.03.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL (Mbr. 301833)

Posjedovni list: 1170

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
232/558	RIHTER IVAN, KALDANIJA 16, KALDANIJA, HRVATSKA (VLASNIK)	26151167851
326/558	PRODAN IVAN, NASELJE VERONA 20, BUZET (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
		881/63	**KALDANIJA**	**558**	**12**		
			PUT	558			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**558**			

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

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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL, 301833
k.č. br.: 881/64

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 21.03.2021

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

NESLUŽBENA VERZIJA

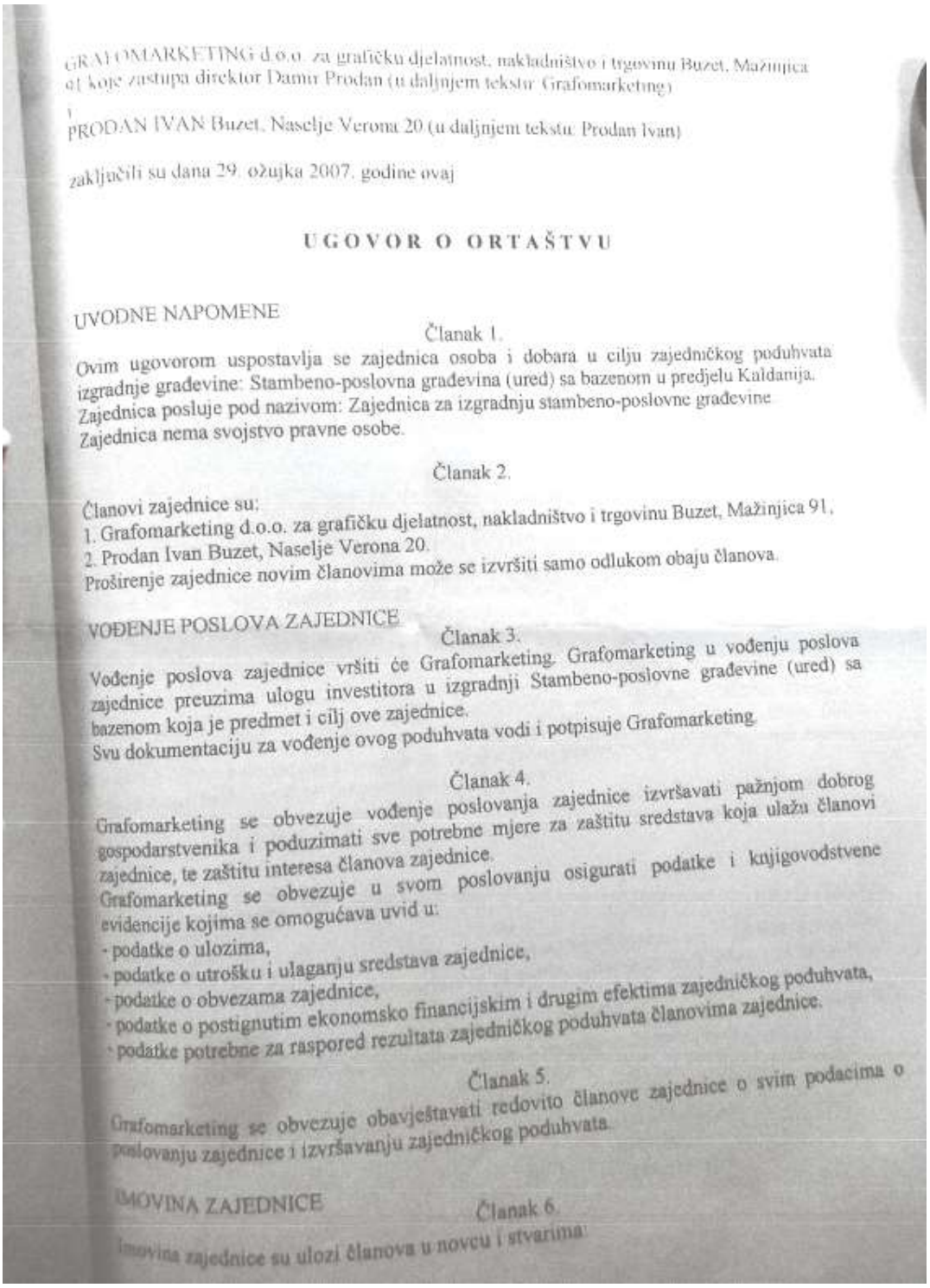
K.o. KAŠTEL, 301833
k.č. br.: 881/63

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 21.03.2021



GRAFOMARKETING d.o.o. za grafičku djelatnost, nakladništvo i trgovinu Buzet, Mažinjica 91 koje zastupa direktor Damir Prodan (u daljnjem tekstu: Grafomarketing)

i

PRODAN IVAN Buzet, Naselje Verona 20 (u daljnjem tekstu: Prodan Ivan)

zaključili su dana 29. ožujka 2007. godine ovaj

UGOVOR O ORTAŠTVU

UVODNE NAPOMENE

Članak 1.

Ovim ugovorom uspostavlja se zajednica osoba i dobara u cilju zajedničkog poduhvata izgradnje građevine: Stambeno-poslovna građevina (ured) sa bazenom u predjelu Kaldanija. Zajednica posluje pod nazivom: Zajednica za izgradnju stambeno-poslovne građevine. Zajednica nema svojstvo pravne osobe.

Članak 2.

Članovi zajednice su:
1. Grafomarketing d.o.o. za grafičku djelatnost, nakladništvo i trgovinu Buzet, Mažinjica 91,
2. Prodan Ivan Buzet, Naselje Verona 20.
Proširenje zajednice novim članovima može se izvršiti samo odlukom obaju članova.

VOĐENJE POSLOVA ZAJEDNICE

Članak 3.

Vođenje poslova zajednice vršiti će Grafomarketing. Grafomarketing u vođenju poslova zajednice preuzima ulogu investitora u izgradnji Stambeno-poslovne građevine (ured) sa bazenom koja je predmet i cilj ove zajednice.
Svu dokumentaciju za vođenje ovog poduhvata vodi i potpisuje Grafomarketing.

Članak 4.

Grafomarketing se obvezuje vođenje poslovanja zajednice izvršavati pažnjom dobrog gospodarstvenika i poduzimati sve potrebne mjere za zaštitu sredstava koja ulažu članovi zajednice, te zaštitu interesa članova zajednice.
Grafomarketing se obvezuje u svom poslovanju osigurati podatke i knjigovodstvene evidencije kojima se omogućava uvid u:
- podatke o ulozima,
- podatke o utrošku i ulaganju sredstava zajednice,
- podatke o obvezama zajednice,
- podatke o postignutim ekonomsko financijskim i drugim efektima zajedničkog poduhvata,
- podatke potrebne za raspored rezultata zajedničkog poduhvata članovima zajednice.

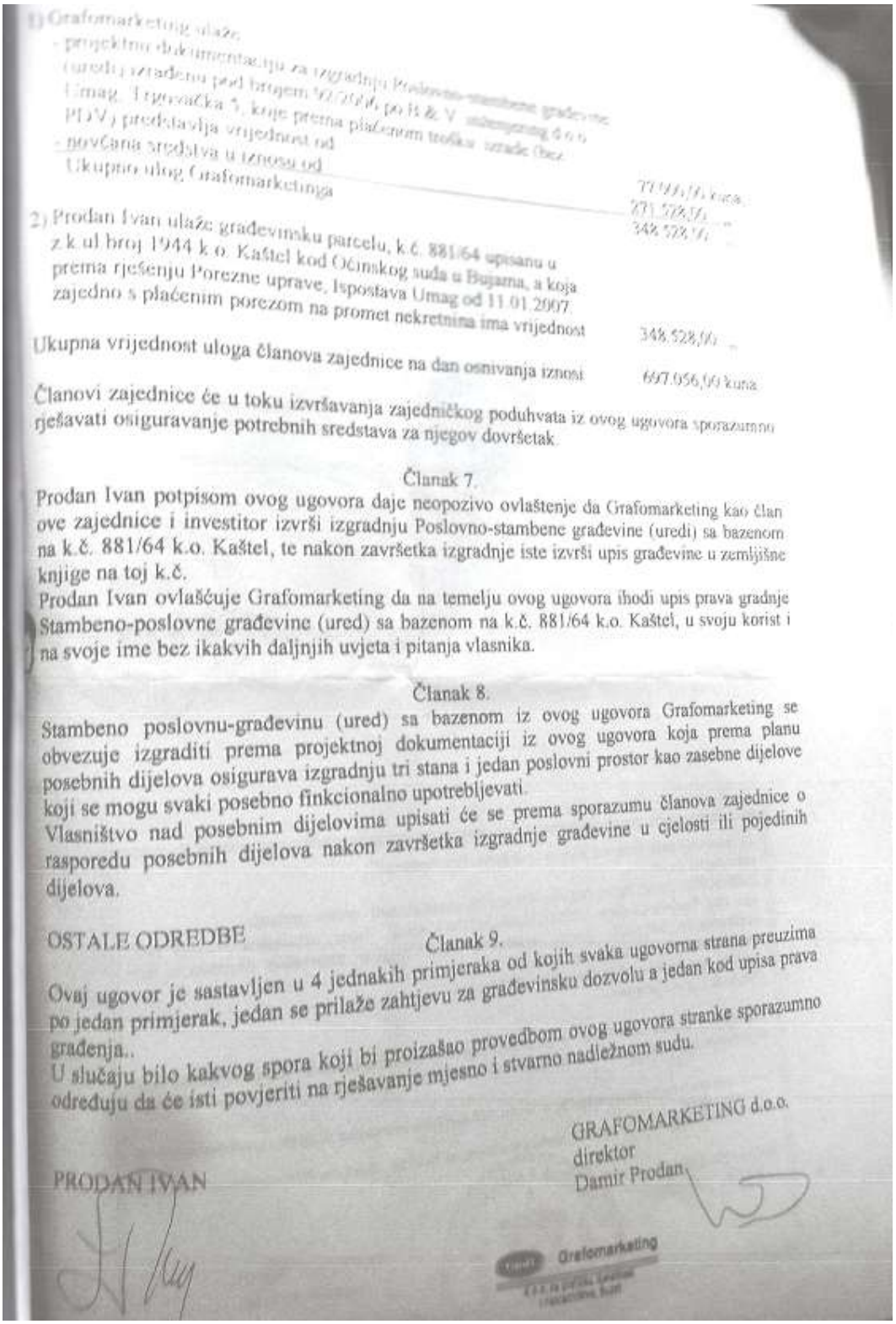
Članak 5.

Grafomarketing se obvezuje obavještavati redovito članove zajednice o svim podacima o poslovanju zajednice i izvršavanju zajedničkog poduhvata.

IMOVINA ZAJEDNICE

Članak 6.

Imovina zajednice su ulozi članova u novcu i stvarima:



1) Grafomarketing ulaže
- projektnu dokumentaciju za izgradnju Poslovno-stambene građevine
(uredi) izrađenu pod brojem [illegible] po [illegible] d.o.o.
Umag, Istarska 5, koje prema plaćenom trošku izrade (bez
PDV) predstavlja vrijednost od [illegible] kuna
- novčana sredstva u iznosu od [illegible] kuna
Ukupno ulog Grafomarketinga [illegible] kuna

2) Prodan Ivan ulaže građevinsku parcelu, k.č. 881/64 upisanu u z.k.ul broj 1944 k.o. Kaštel kod Općinskog suda u Bujama, a koja prema rješenju Porezne uprave, Ispostava Umag od 11.01.2007 zajedno s plaćenim porezom na promet nekretnina ima vrijednost 348.528,00 kuna

Ukupna vrijednost uloga članova zajednice na dan osnivanja iznosi 697.056,00 kuna

Članovi zajednice će u toku izvršavanja zajedničkog poduhvata iz ovog ugovora sporazumno rješavati osiguravanje potrebnih sredstava za njegov dovršetak.

Članak 7.

Prodan Ivan potpisom ovog ugovora daje neopozivo ovlaštenje da Grafomarketing kao član ove zajednice i investitor izvrši izgradnju Poslovno-stambene građevine (uredi) sa bazenom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel, te nakon završetka izgradnje iste izvrši upis građevine u zemljišne knjige na toj k.č.
Prodan Ivan ovlašćuje Grafomarketing da na temelju ovog ugovora ishodi upis prava gradnje Stambeno-poslovne građevine (ured) sa bazenom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel, u svoju korist i na svoje ime bez ikakvih daljnjih uvjeta i pitanja vlasnika.

Članak 8.

Stambeno poslovnu-građevinu (ured) sa bazenom iz ovog ugovora Grafomarketing se obvezuje izgraditi prema projektnoj dokumentaciji iz ovog ugovora koja prema planu posebnih dijelova osigurava izgradnju tri stana i jedan poslovni prostor kao zasebne dijelove koji se mogu svaki posebno finkcionalno upotrebljevati.
Vlasništvo nad posebnim dijelovima upisati će se prema sporazumu članova zajednice o rasporedu posebnih dijelova nakon završetka izgradnje građevine u cjelosti ili pojedinih dijelova.

OSTALE ODREDBE

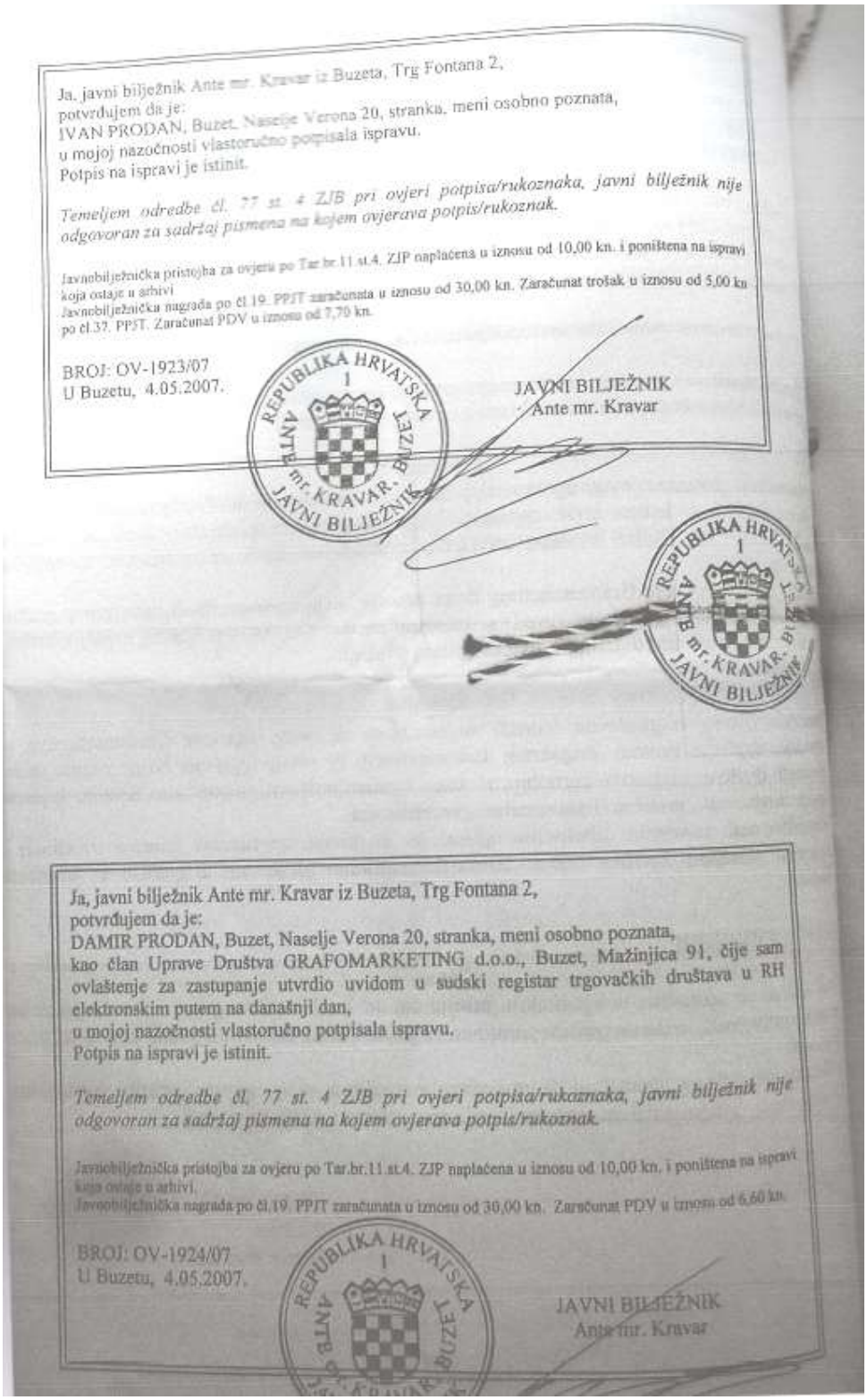
Članak 9.

Ovaj ugovor je sastavljen u 4 jednakih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana preuzima po jedan primjerak, jedan se prilaže zahtjevu za građevinsku dozvolu a jedan kod upisa prava građenja..
U slučaju bilo kakvog spora koji bi proizašao provedbom ovog ugovora stranke sporazumno određuju da će isti povjeriti na rješavanje mjesno i stvarno nadležnom sudu.

GRAFOMARKETING d.o.o.
direktor
Damir Prodan

PRODAN IVAN

Grafomarketing



Ja, javni bilježnik Ante mr. Kravar iz Buzeta, Trg Fontana 2,
potvrđujem da je:
IVAN PRODAN, Buzet, Naselje Verona 20, stranka, meni osobno poznata,
u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu.
Potpis na ispravi je istinit.

Temeljem odredbe čl. 77 st. 4 ZJB pri ovjeri potpisa/rukoznaka, javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena na kojem ovjerava potpis/rukoznak.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11 st.4. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. i poništena na ispravi koja ostaje u arhivi
Javnobilježnička nagrada po čl.19. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

BROJ: OV-1923/07
U Buzetu, 4.05.2007.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ANTE mr. KRAVAR BUZET JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK
Ante mr. Kravar

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ANTE mr. KRAVAR BUZET JAVNI BILJEŽNIK

Ja, javni bilježnik Ante mr. Kravar iz Buzeta, Trg Fontana 2,
potvrđujem da je:
DAMIR PRODAN, Buzet, Naselje Verona 20, stranka, meni osobno poznata,
kao član Uprave Društva GRAFOMARKETING d.o.o., Buzet, Mažinjica 91, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdio uvidom u sudski registar trgovačkih društava u RH elektronskim putem na današnji dan,
u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu.
Potpis na ispravi je istinit.

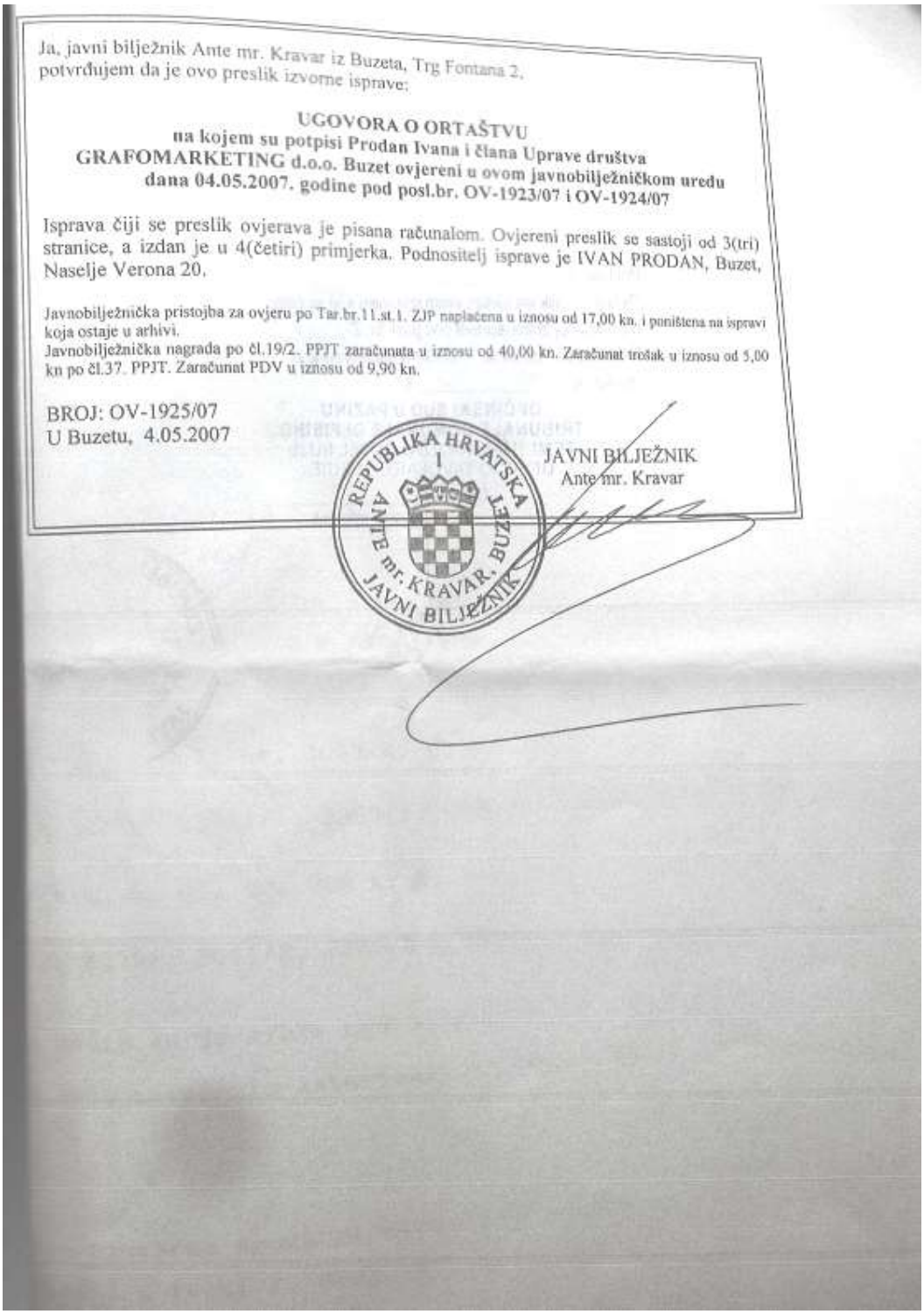
Temeljem odredbe čl. 77 st. 4 ZJB pri ovjeri potpisa/rukaznaka, javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena na kojem ovjerava potpis/rukoznak.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11 st.4. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. i poništena na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 6,60 kn.

BROJ: OV-1924/07
U Buzetu, 4.05.2007.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ANTE mr. KRAVAR BUZET JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK
Ante mr. Kravar



Ja, javni bilježnik Ante mr. Kravar iz Buzeta, Trg Fontana 2,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

UGOVORA O ORTAŠTVU
na kojem su potpisi Prodan Ivana i člana Uprave društva
GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet ovjereni u ovom javnobilježničkom uredu
dana 04.05.2007. godine pod posl.br. OV-1923/07 i OV-1924/07

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana računalom. Ovjereni preslik se sastoji od 3(tri) stranice, a izdan je u 4(četiri) primjerka. Podnositelj isprave je IVAN PRODAN, Buzet, Naselje Verona 20.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.1. ZJP naplaćena u iznosu od 17,00 kn. i poništena na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19/2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 9,90 kn.

BROJ: OV-1925/07
U Buzetu, 4.05.2007

REPUBLIKA HRVATSKA
ANTE mr. KRAVAR, BUZET
JAVNI BILJEŽNIK

JAVNI BILJEŽNIK
Ante mr. Kravar