St-334/2019-27

113

Istarska Kreditna Banka Umag d.d.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
24-01-2020 20__ god. u 1 primjeraka sa 4 priloga
_____ rubrika.
Pismeno stiglo poštom ... s povratnim omotom.
Predano na poštu preporučeno dana 23.1. 20 god.
Pismeno taksirano sa _____ kn ... biljega.
- nedostaje takse _____ kn - pismeno primljeno bez takse.
Primljene vrijednosti (novac, taksene ... isl.)
Potpis radnika:

Umag, 21. siječnja 2020. godine
Broj: PS-8/2020

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Držčevka 1
52 000 Pazin

Stečajni postupak posl.br. St-334/2019

STEČAJNI DUŽNIK: GRAFOMARKETING d.o.o., Buzet, Mažinjica 91, OIB: 13418654692
VJEROVNIK: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., Umag, Ernesta Miloša 1, OIB 65723536010
RADI: otvaranja stečajnog postupka

Sukladno Zaključku naslovnog suda posl.br. St-334/2019-25 od dana 8. siječnja 2020.g. u otvorenom roku vjerovnik se očituje u nastavku.

I

Ovaj postupak pokrenut je temeljem zahtjeva Financijske agencije za provedbu skraćenog stečajnog postupka nad dužnikom od dana 09. studenoga 2018.g. budući da su kod dužnika ispunjeni uvjeti predviđeni čl. 428. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15, dalje, Stečajni zakon), odnosno: da dužnik nema zaposlenih, da u Očevidniku redoslijeda osnova za plaćanje ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju duljem od 120 dana i da za dužnika nisu ispunjene pretpostavke za pokretanje drugog postupka radi brisanja iz sudskog registra. Da su navedeni uvjeti ispunjeni sud je utvrdio uvidom u zahtjev i priloge Financijske agencije i sudski registar za dužnika. Navedeni uvjeti su još uvijek prisutni kod dužnika.
Dokaz: uvid u Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. St-404/2018/-10 od dana 13. veljače 2019.g., kojim se obuistavlja provedba skraćenog stečajnog postupka.

Naslovni sud je dana 16. studenoga 2018.g. na e-oglasnoj ploči objavio Oglas posl.br. St-404/2018-3, kojim oglasom su pozvane osobe ovlaštene za zastupanje dužnika da u roku od 15 dana od objave oglasa na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, pozivom na gornji broj spisa, podnesu sudu javnobilježnički ovjerovljen popis imovine i obveza na propisanom obrascu sa sadržajem iz čl. 17. Stečajnog zakona. Istim oglasom su pozvani vjerovnici dužnika da najkasnije u roku od 45 dana od objave oglasa na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, predlože otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom te solidarno predujme oglasom određene iznose predujma.

Dužnik odnosno osoba ovlaštena za njegovo zastupanje je u roku određenom od suda podnio naslovnom sudu javnobilježnički ovjerovljen popis imovine i obveza iz kojeg proizlazi da ima u vlasništvu veći broj zgradnih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu za k. o. Buzet i k.o. Kaštel, a osim toga da ima i novčane tražbine prema svojim dužnicima, kao i pokretnine te imovinska prava na tuđim stvarima. Istovremeno je prijedlog za otvaranje stečaja podnijela i Istarska kreditna banka Umag d.d. kao vjerovnik.
Dokaz: uvid u navedene isprave u spisu naslovnog suda St-404/2018 odnosno St-334/2019

Dočim je dužnik naslovnom sudu podnio prokazni popis imovine iz kojeg proizlazi da raspolaže imovinom veće vrijednosti dovoljnom za podmirenje troškova stečajnog postupka, **nisu se ispunile pretpostavke za istodobno otvaranje i zaključenje skraćenog stečajnog postupka predviđene čl. 431. Stečajnog zakona.** Člankom 433. Stečajnog zakona propisano je da u takvom slučaju (kada dužnik podnese prokazni popis imovine iz kojeg proizlazi da raspolaže imovinom veće vrijednosti dovoljnom za podmirenje troškova stečajnog postupka) sud će obustaviti skraćeni stečajni postupak i odgovarajućom primjenom općih odredbi stečajnog postupka Stečajnog zakona donijeti rješenje o pokretanju prethodnog postupka odnosno otvaranju stečajnog postupka.

Sukladno navedenom, naslovni sud je svojim Rješenjem posl.br. St-404/2018-10 od dana 13. veljače 2019.g., dakle, budući da nisu ispunjene pretpostavke za otvaranje i istovremeno zaključenje skraćenog stečajnog postupka, obustavio skraćeni stečajni postupak nad dužnikom.

Kako je dužnik podnio naslovnom sudu javnobilježnički ovjereni prokazni popis imovine iz kojega je vidljivo da raspolaže imovinom veće vrijednosti dovoljnom za podmirenje troškova stečajnog postupka, a kod dužnika postoje razlozi za stečaj, naslovni sud je već na temelju tih činjenica morao postupiti u skladu s odredbama čl. 433. Stečajnog zakona te donijeti rješenje o pokretanju prethodnog postupka odnosno otvoriti stečajni postupak nad dužnikom, neovisno o tome da li postoji prijedlog nekog od vjerovnika.

Činjenica da li je neki vjerovnik podnio prijedlog za otvaranje stečaja u ovome slučaju nije odlučna za donošenje odluke o pokretanju takvog postupka, odnosno sud bi i bez prijedloga vjerovnika trebao postupiti u skladu s odredbama čl. 433. Stečajnog zakona.

Prijedlog vjerovnika ne mijenja činjenicu da su računi dužnika u dugotrajnoj blokadi, da društvo ne obavlja nikakvu djelatnost niti ima namjeru za time, da nema zaposlenih, da ne podmiruje svoje obveze, dakle da su kod Dužnika **prisutni stečajni razlozi**.

Slijedom navedenog smatramo da bi naslovni sud u nastavku ovog postupka trebao donijeti rješenje o pokretanju prethodnog postupka odnosno otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom.

II

Istim Zaključkom naslovnog suda vjerovnik je pozvan da učini vjerojatnim da tražbinu neće moći potpuno namiriti iz predmeta na koje se odnosi naše razlučno pravo.

Iako naslovni sud, kako je ukazano u točki I, u ovom slučaju i bez očitovanja vjerovnika odnosno prijedloga za otvaranje stečaja treba donijeti rješenje o pokretanju prethodnog postupka odnosno otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom, u nastavku dajemo svoje očitovanje.

Prema dužniku imamo tražbinu po Ugovoru o kreditu br. 9006025770 od dana 27. siječnja 2016.g., koje su na dan donošenja Rješenja o otvaranju stečaja posl.br. St-334/19-14, 22. listopada 2019.g., iznose **3.833.057,80 kn**, a koja tražbina se dodatno uvećava protekom vremena zbog obračuna zateznih kamata, budući da dužnik svoje obveze iz navedenog ugovora ne podmiruje niti djelomično.
Dokaz: uvid u Ugovor o kreditu 9006025770 od dana 27. siječnja 2016. g.,
Stanje obveza po kreditu, broj partije 9006025770, na dan 22.102019.g.

Otplata tražbine iz navedenog ugovora osigurana je hipotekom na nekretninama u vlasništvu dužnika upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu.

a) z.k. odjel Buje, k.o. Kaštel
u z.k. ul. **1965 Etažno vlasništvo na pravu građenja** s određenim omjerima

zgrada mješovite uporabe i bazen sagrađeni na pravu građenja na k.č. br. 881/64 upisanoj u z.k. ul. 1944 ove k.o., i to:
2. udio prava građenja 294/1000 etažno vlasništvo (E-2)
3. udio prava građenja 177/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
4. udio prava građenja 96/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
ukupne vrijednosti 543.224 EUR, prema Procjembenom elaboratu tržne vrijednosti, izrađenom 15. rujna 2016.g., od Ante Bandića, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo

b) z.k. odjel Buzet, k.o. Buzet
u z.k.ul. 3009 pod k.č. 2347/5 zgrada
u z.k.ul. 3282 pod k.č.br. 2346/2 zgrada
u z.k.ul. 2951 k.č.br. 2346/5 zgrada
ukupne vrijednosti 252.000,00 EUR, prema Reviziji procjendbenog elaborata prometne vrijednosti nekretnine izrađenoj dana 21. prosinca 2010.g. izrađene
, uz napomenu da neke nekretnine uključene u procijenjeni iznos nisu više u vlasništvu stečajnog dužnika, već su Ugovorom o prijenosu vlasništva otuđene u korist trećih osoba, pravne i fizičke osobe. Za navedene nekretnine nije ostvarena kupovnina, odnosno iste su očito nenaplatnim pravnim poslom izašle iz vlasništva dužnika, što znači da stečajni dužnik nema niti namjeru prodavati nekretnine i ostvarenom kupovninom podmirivati tražbine osigurane razlučnim pravom.

Dokaz: e izvatci za navedene nekretnine, elaborati procjene vrijednosti

Obzirom na znatan protek vremena od kada su izrađene procjene navedenih nekretnina, te kako dužnik već duže vremena ne obavlja nikakvu djelatnost i ne održava iste, realno je da je istima sadašnja vrijednost znatno manja nego što je to bila u trenutku izrade priloženih procjena. Notorna činjenica je i to da je umanjenje vrijednosti znatno i glede nekretnina upisanih u k.o. Kaštel k.č. br. 881/64 upisanoj u z.k. ul. 1944, obzirom da se radi o nekretninama-stanovima izgrađenim na pravu građenja koje se mogu prodati isključivo bez zemljišta na kojima su izgrađene (zemljište je u vlasništvu drugog vlasnika – fizičke osobe). Takve nekretnine u prodaji ne mogu dosegnuti iznos prodajne cijene koji bi bio dovoljan za namirenje tražbina vjerovnika. Vrijednost nekretnine sagrađene na pravu građenja znatno je niža od vrijednosti nekretnine koja se prodaje zajedno sa idealnim dijelom zemljišta.
Također, založene nekretnine u k.o. Buzet nemaju izravan pristup na javni put, odnosno istima se sa javnog puta može pristupiti isključivo preko čestica u vlasništvu trećih osoba, što također govori o njihovoj nižoj vrijednosti, odnosno nižoj utrživosti.

Nadalje prema pravilima prodaje nekretnina u stečajnom postupku (čl. 247. Stečajnog zakona), nekretnine se prodaju na četiri elektronske dražbe. Na prvoj je početna cijena odnosno najniža cijena po kojoj se nekretnine prodaju ¾ utvrđene (procjenjene) vrijednosti, na drugoj dražbi ta je cijena ½ utvrđene (procjenjene) vrijednosti, na trećoj ¼ utvrđene (procjenjene) vrijednosti, a na četvrtoj dražbi početna cijena kreće od 1 kn!
Naslovnom sudu je iz prakse prodaje nekretnina u stečajnom postupku poznato da je iluzorno za očekivati da će potencijalni kupci nekretnina biti zainteresirani za kupnju predmetnih nekretnina na prvoj pa čak i na drugoj dražbi. Realno je za očekivati da će potencijalni kupci čekati treću dražbu na kojima se najniža prodajna cijena spušta ¼ procijenjenje odnosno utvrđene vrijednosti. U tom slučaju prodajna cijena bila bi manja nego što iznose naše tražbine osigurane razlučnim pravom, a ako bi do prodaje došlo tek na četvrtoj elektronskoj dražbi tada vjerojatno postignuta cijena ne bi bila dovoljna ni za podmirenje stvarno nastalih troškova unovčenja nekretnina.
Dakle zbog načina prodaje nekretnina u stečajnom postupku sukladno Stečajnom zakonu, mala je vjerojatnost da će se iz ostvarene prodajne cijene uspjeti namiriti tražbine vjerovnika osigurane razlučnim pravom.
Također, iz ostvarene kupovnine bit će potrebno namiriti i značajne troškove stečajnog postupka (počevši od nagrade stečajnog upravitelja, zatim PDV te i druge troškove), što također utječe na činjenicu da se vjerovnik neće niti može namiriti iz predmeta razlučnog prava.

Osim toga, vjerovnika ima i tražbine prema dužniku s osnova Ugovora o otvaranju i vođenju računa broj **2380006-1146001818** u iznosu od **568,65 kn**, koja tražbina nije osigurana razlučnim pravom i neće se moći namiriti iz razlučnog prava koje postoji radi osiguranja drugih tražbina.

Dokaz: preslika Ugovora o otvaranju i vođenju računa, izvod iz poslovnih knjiga-stanje duga

Temeljem navoda iz ove točke vjerovnik je učinio vjerojatnim da se neće potpuno namiriti iz predmeta na koje se odnosi njegovo razlučno pravo.

Vjerovnik
ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.
mr.sc. Emanuela Vukadinović
članica uprave

ISTARSKA KREDITNA BANKA
UMAG - dioničko društvo

IZVRŠITELJ: **Ante Bandić, ing. građ.**
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
Rijeka
Josipa Mohorića 26
Mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: vj.abandic@gmail.com
Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09 -25
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4 - Su- 462/12-4
Trgovački sud u Rijeci

NARUČITELJ: **GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet**
Mažinjica 91
52 420 Buzet
OIB: 13418654692

NEKRTNINA : **ETAŽNO VLASNIŠTVO**
LOKACIJA : **BUJE, KALDANIJA , K.Č. 881/64 K.O. KAŠTEL**



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽNE VRIJEDNOSTI

1. Stana oznake **2** površine 183,75 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 2. ETAŽA 294/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja
2. Stana oznake **3** površine 110,94 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 3. ETAŽA 177/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja
3. Ureda površine 59,65 m^2 u prizemlju stambeno – poslovne zgrade sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 4. ETAŽA 96/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja

GRAD BUJE, NASELJE KALDANIJA

U Buzetu, 15. rujna 2016. godine.

ANTE BANDIĆ ing.građ. Naselje Goričica 4 BUZET

Procjenu izradio:
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina
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-462/12-4
Trgovački sud u Rijeci
Ovlaštenje: 4-Su-21/09-25
Županijski sud u Puli
Buzet, 15. rujna 2016. godine.

GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
Mažinjica 91
52 420 Buzet
OIB: 13418654692

PISMO PROCJENE

Izvršio sam procjenu nekretnina koje se definiraju kao:

1. Stana oznake **2** površine 183,75 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 2. ETAŽA 294/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja
2. Stana oznake **3** površine 110,94 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 3. ETAŽA 177/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja
3. Ureda površine 59,65 m^2 u prizemlju stambeno – poslovne zgrade sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 4. ETAŽA 96/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja

te iznosim mišljenje u ovom izvješću glede njihove tržne vrijednosti na dan vrednovanja 15. rujna 2016. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržne vrijednosti procjenjivanog poslovnog prosta na traženi datum sukladno narudžbi odnosno nalogu zz naručitelja
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 tržnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja , a da niti jedna strana nije pod prisilom.
Ujedno se podrazumijeva da kupac i prodavatelj imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi predmetnih nekretnina.
Nekretnine se procjenjuju kao da se nude 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 trgovačkih društava , JLS – e itd., te zasnivanja založnog prava na nekretnini.

Ova procjena sadrži opis nekretnine(a), opis načina i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračuna tržne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima, foto dokumentaciju nekretnine, kopiju katastarskog plana, vlasnički list i ortofoto položaj nekretnine.
Osobno sam obavio očevid nekretnina 15. rujna 2016. godine proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

a) lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost objekata i zemljišta
b) vrijednost prostora i prilagodljivost novoj namjeni sukladno najboljoj iskoristivosti,
c) prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za stanovima na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržnoj vrijednosti procjenjivanih prostora – stanvoa i poslovnog prostora ureda, uključivo sa zajedničkim elementima i uređajima zgrade na dan vrednovanja 15. rujna 2016. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

1.	Stan oznake **2** površine 183,75 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 2. ETAŽA 294/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja	1.521.000,00 kn (203.312,48 €)
2.	Stan oznake **3** površine 110,94 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 3. ETAŽA 177/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja	1.039.000,00 kn (138.883,41 €)
3.	Ureda površine 59,65 m^2 u prizemlju stambeno – poslovne zgrade sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 4. ETAŽA 96/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja	520.000,00 kn (69.508,54)
	Ukupno (354,34 m^2) :	**3.080.000,00 kn**

3.080.000,00 kn ili 411.704,44 €
(1.161,89 €/m^2 neto korisne površine prostora)

Vrijednost nekretnine(a) u slučaju prisilne prodaje

U slučaju prisilne prodaje po ovršnom postupku može se očekivati da se nekretnine neće na dražbi u cjelini ili po etažnim cjelinama prodati po cijeni koja će biti manja od **70 %** njihove prvotne tržne vrijednosti odnosno po cijeni koja bi bila manja od za :

1.	Stan oznake **2** sveukupne neto korisne obračunske površine 183,75 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 2. ETAŽA 294/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja	1.064.700,00 kn
2.	Stan oznake **3** sveukupne neto korisne obračunske površine 110,94 m^2 koji se proteže kroz dvije etaže stambeno – poslovne zgrade (prizemlje i kat) sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 3. ETAŽA 177/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja	727.300,00 kn
3.	Ureda sveukupne neto korisne obračunske površine 59,65 m^2 u prizemlju stambeno – poslovne zgrade sagrađene na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel s zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, upisanog u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 4. ETAŽA 96/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja	364.000,00 kn
	Ukupno :	2.156.000,00 kn

Napomena:

Prilikom procjene vrijednost nekretnine novčane vrijednosti izražene u € preračunava se u KUNE i obratno na dan vrednovanja 15. rujna 2016. godine prema srednjem tečaju NBH za **1,00 € =7,481095 kn.**

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletno izvješće.

S poštovanjem.

Buzet, 15. rujna 2016. godine

Izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjene nekretnina

ANTE BANDIĆ
ing.građ.
Nazorova Gorička 4
BUZET

Temeljem narudžbe **trgovačkog društva GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet, Mažinjica 91,** pristupio sam izradi **PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI STANOVA I UREDA - POSLOVNOG PROSTORA** smještenih stambeno poslovnoj zgradi sagrađenoj u Bujama, naselju Kaldanija, na pravu građenja zasnovanom na k.č. 881/64 k.o. Kaštel.

1. OPĆI PODACI

1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:	Dva stana i jedan poslovni prostor – uredske namjene
Adresa zgrade :	Grad Buje, naselje Kaldanija 52 460 Buje
Podaci iz zemljišne knjige:	
Stan 2.	Stan oznake 2 sveukupne neto korisne obračunske površine 183,75 m^2 dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 2. ETAŽA 294/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja Stan čine prostorije navedene u Vlastovnici (B) zemljišno – knjižnog uloška te dva parkirana mjesta u okućnici zgrade : B23 i B24 prema etažnom elaboratu.
Stan 3.	Stan oznake 3 sveukupne neto korisne obračunske površine 110,94 m^2 dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 3. ETAŽA 177/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja Stan čine prostorije navedene u Vlastovnici (B) zemljišno – knjižnog uloška te dva parkirana mjesta u okućnici zgrade : C14 i C15 prema etažnom elaboratu.
Ured – poslovni prostor	Poslovni prostor sveukupne neto korisne obračunske površine 59,65 m^2 dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 4. ETAŽA 96/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja Poslovni prostor čine prostorije navedene u Vlastovnici (B) zemljišno – knjižnog uloška te dva parkirana mjesta u okućnici zgrade : D10 i D 11 prema etažnom elaboratu.
Vlasništvo:	Prema izdatcima iz zemljišne knjige iz zemljine knjige od 15.09. 2016. godine vlasništvo nad poslovnim prostorom uknjiženo je na ime i u korist trgovačkog društva GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet, OIB: 13418654692, Buzet, Mažinjica 91, u cijelosti Teretni list U teretnom listu sve tri nekretnine uknjiženo je založno pravo za korist Istarske kreditne banke Umag.
Podaci iz katastra zemljišta:	U grafičkom i pisanom dijelu katastarskog oeprata čestica na kojoj se nalazi stambeno – poslovna zgrada u kojoj se nalaze stanovi i poslovni prostor - predmeti procjene, ima oznaku 881/64 za k.o. Kaštel. Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1169 za k.o. Kaštel koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula , Odjela za katastar nekretnina Pazin, Ispostava Buje kao suposjed GRAFOMARKETINGA kao nositelja prava građenja i Ivana Prodana iz Buzet kao vlasnika čestice. Primjedba Pravo građenja zasnovano na k.č. 881/64 k.o. Kaštel upisano je u posjedovni list 1344 za k.o. Kaštel.
Posjed:	GRAFOMARKETINGA kao nositelja prava građenja i Ivana Prodana iz Buzet kao vlasnika čestice.
Kopija katastarskog plana:	Na kopiji katastarskog plana koju je naručitelj predočio vještaku zgrada u kojoj se nalaze stanovi i predmetni poslovni prostor uknjižena je i prikazana.

1.2. Podaci o naručitelju

Naručitelj:	Trgovačko društvo GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet, OIB: 13418654692, Buzet, Mažinjica 91
Ugovor/ narudžba	rujan 2016. godine (datum usmene narudžbe)

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija :

Svrha izrade vještačenja:	Zasnivanje založnog prava na nekretninama
Dan vrednovanja:	15. rujna 2016. godine Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
Dan kakvoće:	15. rujna 2016. godine Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.
Dan obilaska nekretnine:	15. rujna 2016. godine
Opseg obilaska nekretnine:	Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled objekta, stanova i poslovnog prostora.
Sudionici u obilasku.	Gospodin Prodan Ivan
Korišteni dokumenti :	Naručitelj je za potrebe izrade ovog izvještaja na raspolaganje stavio dokumente sa javno dostupnih portala: - izvod iz plana posebnih dijelova nekretnine - izvatke iz zemljišne knjige - posjedovni list - kopiju katastarskog plana - ortofoto položaj nekretnine
Suradnici na izradi ovog izvještaja:	Nitko.

1.4. Osnovica

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 regulative i literature.
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,
Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13
Zakon o gradnji, NN 153/13,
Prostorni plan uređenja Grada Buja,
Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buja,m
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
Važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.6. Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 79/14,

2. Opis nekretnine

2.1. Opis zgrade na k.č. 881/64

Građevina je prizemnica sa podrumom i galerijom u zapadnom dijelu tlocrta, sagrađena u periodu od 2009. do 2011. godine klasičnom gradnjom upotrebom betona, armiranog betona, opeke i crijepa , te ostalih materijala sukladno vremenu izgradnje.
U prizemlju građevine nalazi se predmetni stanovi i poslovni prostor kao manji dio veće stambene cjeline ukupne obračunske površine od 624,75 m^2.
Građevina je uknjižena u katastarskom operetu.
Konstruktivni sistem zgrade sastoji se od nosivih zidova d= 30 cm, koji se protežu poprečno u odnosu na dužu os zgrade sa istim takvim zidovima za uzdužno ukrućenje.
Pregradni zidovi su od opeke NF.
Međuspratna konstrukcija zgrade je armirano - betonska ploča.

Krovna konstrukcija je armirano – betonska sa pokrovom od crijepa.
Nosivi zidovi temelje se na armirano betonskim trakama.
Dimnjaci su iz Schiedel elemenata.
Fasada je klasična sa završnim slojem „Demit" fasadnog sustava.
Stolarija objekta je standardna, domaće proizvodnje.
Limarija je izvedena od cinčanog bojanog lima.

2.2. **Opis stana 2.** (B – u etažnom elaboratu)

Stan 2. čine dvanaest prostorija i prostora u prizemlju stvarne površine 121,11 m^2, te deset prostorija i prostora stvarne površine 84,83 m^2 na katu zgrade.
Pripadak stana su dva parkirana mjesta u okućnici zgrade oznake B23 i B24 ukupne stvarne površine 32,70 m^2
Stan je standardno uređen i opremljen.
Prostor je zatečen izvan funkcije odnosno neuseljen.
Opći dojam stana
Opći dojam stana je dobar.

2.3. **Opis stana 3. (C – u etažnom elaboratu)**

Stan 3. čine šest prostorija i prostora u prizemlju stvarne površine 68,64 m^2, te sedam prostorija i prostora stvarne površine 58,77 m^2 na katu zgrade.
Pripadak stana su dva parkirana mjesta u okućnici zgrade oznake C14 i C15 ukupne stvarne površine 25,27 m^2
Stan je standardno uređen i opremljen.
Prostor je zatečen izvan funkcije odnosno neuseljen.
Opći dojam stana
Opći dojam stana je dobar.

2.4. **Opis poslovnog prostora 4. (D – u etažnom elaboratu)**

Poslovni prostor – predmet procjene u prizemlju zgrade čine sedam prostorija ukupne stvarne površine 56,51 m^2 standardnog uređenja i opreme.
Pripadak poslovnog prostora su dva parkirana mjesta u okućnici zgrade oznake D10 i D11 ukupne stvarne površine 25,06 m^2
Prostor je zatečen izvan funkcije odnosno neuseljen.
Opći dojam poslovnog prostora
Opći dojam poslovnog prostora je dobar.

Energetski certifikat

Za predmetne stanove i poslovni prostor zz naručitelja vještaku nije predočio energetske certifikate.
Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine", broj 153/13), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat
Za ovu procjenu obzirom na starost zgrade pretpostavlja se da zgrada u pogledu energetskih svojstava ima srednji energetski razred.

2.5. **Regionalni položaj naselja**

Veći gradovi:	Rijeka, Pazin, Poreč, Koper, Trst, podjednako udaljeni.
Prilazne ceste:	Dobre
Željeznička postaja:	Najbliža u Kopru
Autobusni kolodvor	U Umagu
Zračna luka:	Pula odnosno Ljubljana

2.6. **Lokalni položaj nekretnine:**

Mikrolokacija:	Mikrolokacija nekretnine je pretežito stambene namjene. U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalna infrastruktura naselja. Urbana infrastruktura – škole, policija, zgrada Gradskog Poglavarstva, posta, dom zdravlja itd. nalazi se u Bujama
Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:	Pretežito kate i višekatne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene.
Neželjeni učinci:	Nema
Topografija nekretnine:	Približno ravno , blaga kosina.

2.7. **Izgled i oblik zgrade**

Zgrada:	Nepravilnog tlocrtnog oblika sagrađena unutar okvirnih

	gabarita 4000 x 1500 cm.
Okućnica:	Nepravilnog oblika , k.č. 881/64 k.o. Kaštel, površine po zemljišnoj knjizi 1848 m^2

2.8. Infrastruktura, zemljište i dr.

Vrsta ulice:	Prilazna prometnica sa uknjiženim pravom služnosti prolaza i provoza te izgradnje ceste u korist k.č. 881/64 na teret 881/63 k.o. Kaštel
Konstrukcija ulice:	U potpunosti izgrađena, kolik nasut tucanikom, bez nogostupa
Priključci:	NN priključak, vodoopskrbni priključak, priključak na septičku jamu i TK priključak (izvan upotrebe).
Rubi uvjeti čestice:	Dvjema stranama k.č. 881/64 k.o. Kaštel graniči sa izgrađenim građevinskim zemljištem, jednom stranom sa prilaznom prometnicom a ostalim stranama sa neizgrađenim građevinskim zemljištem. Granice katastarske čestice su vidljive na terenu, uređeni.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni porodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokivkom od humusa.
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno. Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

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

Odredbe u PPU Grada Buja:	Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buja, k.č. 881/64 k.o. Kaštel definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih, stambeno – poslovnih i poslovnih objekta kojima namjena nije inkompatibilna sa namjenom naselja kao pretežitom zonom stanovanja. Za predmetno zemljište planom je definiran kig = 30% (koef. izgrađenosti), kis = 40 % (koef. iskoristivosti) .

2.10. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Registrirana i neregistrirana prava:	Ograničenja u korištenju nekretnina - stanova i poslovnog prostora nema.

2.11. Razvojno stanje naselja

Razvojno stanje:	Zadovoljavajuće.

2.12. Porezno stanje

Porezno stanje nekretnine:

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

1. na tržnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja) ,
2. na tržnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. 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 očevida stopa PDV iznosila je 25%

2.13. Sadašnje korištenje i najamno stanje

Sadašnje korištenje	Stanovi i poslovni prostor u vrijeme očevida nisu se koristili. se ne koristili.
Najamno stanje:	U vrijeme očevida stanovi a niti poslovni prostor nisu bili iznajmljeni. Stanovi i poslovni prostor zatečeni su bez osoba i stvari.

3. Zajednički dijelovi nekretnine

3.1. Zajednički dijelovi nekretnine

Zajednički dijelovi nekretnine:	Zajednički dijelovi nekretnine su u etažnom elaboratu označeni slovom „Z1 - Kotlovnica „ i „Z2 - Spremište“ ukupne površine 9,12 m^2. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zajednički dijelovi nekretnine su: temelji, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje i vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu.

4. Pravo na posebno korištenje

Pravo na posebno korištenje:	Pravo na posebno korištenje proizlazi iz uknjiženog prava služnosti prolaza i provoza te izgradnje ceste u korist k.č. 881/64 na teret 881/63 k.o. Kaštel
Prihod od zajedničkog vlasništva:	Nema
Pričuva / fond za održavanje:	Nije oformljen.

5. Opći dojam cijelog objekta

Opći dojam cijelog objekta:	Opći dojam cijelog objekta je zadovoljavajući.

Nakon izvršenog očevida na licu mjesta, na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta građevinske struke imajući u vidu odgovarajuće odredbe građevinske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva koji se odnose na ovakve objekte, u skladu sa navedenim zadatkom vještačenja podnosim slijedeći:

NALAZ I MIŠLJENJE

na tražene okolnosti.
S tim u vezi dat je kratki opis stanova i poslovnog prostora prema stanju na dan kakvoće tj. u vrijeme očevida 15. rujna 2016. godine osnovom kojeg ću izraditi nalaz i procjenu.

Način izrade nalaza

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode
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 tržne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.
Poredbenom metodom se tržna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.
Na portalu https://nekretnine.mgipu.hr. za područje Kaldanije nalaze se podaci samo za slijedeće nekretnine.

PODACI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

Podaci na procjenu vrijednosti temelje se na kupovinama za:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	poduloža k/ zk. ul.	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m^2	kn	kn/m^2	(datum)
1.	k.č. 881/75	Kaštel	2104	Stan 4. ETAŽA I. kat	51,84	380.328,00	7.336,61	22.04.2013.
2.	k.č. 881/75	Kaštel	2104	Stan 5. ETAŽA Mansarda	50,09	553.768,00	11.055,46	03.04.2013.
3.	k.č. 881/52	Kaštel	878	Stan 1. ETAŽA Prizemlje	69,98	607.316,00	8.678,42	02.07.2015.
4.	k.č. 881/52	Kaštel	887	Stan 2. ETAŽA Prizemlje	69,98	568.182,00	8.376,42	28.01.2013.
5.	k.č. 881/52	Kaštel	887	Stan 6. ETAŽA II kat	72,20	602.408,00	8.343,60	07.01.2013.
6.	k.č. 130/12	Kršete	671	Stan 1. ETAŽA Prizemlje	39,34	488.823,00	12.425,59	21.06.2016.
7.	k.č. 130/24	Kršete	-	Kuća u nizu	120,00	865.513,00	7.212,61	10.12.2012.
8.	k.č. 130/23	Kršete	-	Kuća u nizu	61,00	837.100,00	13.722,95	15.04.2013.
9.	k.č. 130/22	Kršete	927	Kuća u nizu	110	919.436,00	**8.358,51**	29.12.2014.

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivanih i poredbenih nekretnina za izračun tržne vrijednosti prostora izračunati ču prvo referentnu cijenu (€/m^2 površine stanova odnosno poslovnog prostora) poredbenih nekretnina temeljem kojih ču izračunati tržnu vrijednost procjenjivanih nekretnina - prostora.

PROCJENA

A/ Procjena stana oznake 2 sveukupne neto korisne obračunske površine 183,75 m^2 koji dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 2. ETAŽA 294/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme procjene tržne vrijednosti poslovnog prostora razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvrenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	**Usporedba 1**	**Usporedba 2.**	**Usporedba 3.**
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Površina prostora	51,84	69,98	110,00
4.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	28.01.2013	02.07.2015.	29.12.2014
6.	Bazni indeks cijena stambenih nekretnina u vrijeme sklapanja ugovora (Jadran – novi stam. objekti) Državni zavod za statistiku na www.dzs.hr	99,68	90,91	96,20
7.	Bazni indeks cijena za rujan 2016. godine - na dan vrednovanja	89,19	89,19	89,19
8.	Korekciji faktor	0,89	0,98	0,93
9.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2

2) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena za odstupanja u kakvoći i kvalitativnim obilježjima sukladno čl. 21. stavak 2. i čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Poduložak / zk. ul.	2104	878	927
4.	Površina prostora	51,84	69,98	110,00
5.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
6.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2
7.	**Prilagođena referentna cijena po kn/ m^2 nekretnine**	7.106,72 kn/m^2	9.256,60 kn/m^2	8.460,50 kn/m^2
8.	Prosjek (medijan)	**8.274,61 kn/m^2**		

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se poslovni prostor utvrđivanja tržne vrijednosti razlikuje od poslovnih prostora odnosno stana sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na njihovu vrijednost na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Odstupanja u kakvoći na temelju kvalitativnih obilježja sukladno i čl. 8., 14., 15., 19. i 20. Pravilnika.

Ocjenom njihovih obilježja dobijemo prilagođenu referentnu cijenu po €/ m^2 nekretnine kako slijedi:

1.	Osnovni ulazni podaci	Procjenjivan stan	Usporedba 1.	Usporedba 1.	Usporedba 3.
1.	Međuvremenski izjednačena cijena	Stan 2 (B)	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2
	Lokacija	Kaldanija	Kaldanija	Kladanija	Kaldanija
	Fizički aspekti				
2.	Katnost	stan – dvoetažni	stan na I. katu	stan u prizemlju	Stan u prizemlju
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen tržna cijena po m^2		7.051,94 kn/m^2	9.185,24 kn/m^2	8.395,28 kn/m^2
3.	Utjecaj okoliša - pogled na zelenilo i sl.	Optimalan standard	Prosječan standard	Prosječan standard	Prosječan standard
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen tržna cijena po m^2		7.616,09 kn/m^2	9.920,06 kn/m^2	9.066,90 kn/m^2
4.	Koeficijent orijentacije stanja	Ugaono – poprečno	Ugaono – dvostrano	Ugaono – dvostrano	Ugaono – dvostrano
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen tržna cijena po m^2		8.225,37 kn/m^2	10.713,66 kn/m^2	9,792,25 kn/m^2
5.	Keficijent smanjenog komfora stanovanja – utjecaji, kotlovnice, buka i sl.	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Prilagođen tržna cijena po m^2		8.225,37 kn/m^2	10.713,66 kn/m^2	9.792,25 kn/m^2
6.	Odnos površina	183,75 m^2	51,84 m^2	69,98 m^2	110,00 m^2
	Koeficijent za prilagodbu		0,80	0,80	0,80
	Do 25 m^2 | +/-1,00				
	od 25 – 50 m^2 | +/-0,10				
	više od 50 m^2 | +/-0,20				
	Prilagoden tržna cijena po m^2		6.580,30 kn/m^2	8.570,93 kn/m^2	7.833,80 kn/m^2
7.	Opremljenost	Prosječno	Prosječna	Prosječna	Prosječna
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Prilagođen tržna cijena po m^2		6.580,30 kn/m^2	8.570,93 kn/m^2	7.833,80 kn/m^2
8.	Atraktivnost nekretnine	Povoljan položaj	Povoljan položaj	Povoljan položaj	Povoljan položaj

	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,30
	Atraktivan položaj | 1,30				
	Povoljan položaj | 1,00				
	Nepovoljan položaj | 0,80				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		6.580,30 kn/m^2	8.570,93 kn/m^2	7.833,80 kn/m^2
9.	Održavanje	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		6.580,30 kn/m^2	8.570,93 kn/m^2	7.833,80 kn/m^2
10.	Druge prilagodbe	DA – parkiranje	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		7.106,72 kn/m^2	9.256,60 kn/m^2	8.460,50 kn/m^2
11.	**Prilagođena referentna cijena €/m^2**		**7.106,72 kn/m^2**	**9.256,60 kn/m^2**	**8.460,50 kn/m^2**

4) Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun sukladno čl. 6. stavak 4. podstavka 3. Uredbe i članka. 4. stavak 3. Pravilnika..

	Osnovni ulazni podaci	**Usporedba 1**	**Usporedba 2.**	**Usporedba 3.**
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Poduložak / zk. ul.	2104	878	927
4.	Površina prostora	51,84 m^2	69,98 m^2	110,00 m^2
5.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
6.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2
7.	**Prilagođena referentna cijena po €/ m^2 nekretnine**	**7.106,72 kn/m^2**	**9.256,60 kn/m^2**	**8.460,50 kn/m^2**
8.	Prosjek (medijan)	**8.274,61 kn/m^2**	**8.274,61 kn/m^2**	**8.274,61 kn/m^2**
9.	Odstupanja od prosjeka apsolutno	1.167,89 kn/m^2	981,99 kn/m^2	185,98 kn/m^2
10.	Odstupanje od prosjeka u %	14,11 %	11.87 %	2,25 %
11.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1.363.967,05	964.304,36	34.588,56
12.	Srednje kvadratno odstupanje ili varijanca	787.619,99		
13.	Standardno devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	887,47		
14.	Uobičajena standardno odstupanja od medijana (+_ 30%)	266,24 kn/m^2	**8.274,61 kn/m^2**+/- 266,24 kn/m^2	
15.	Značajno odstupanja od medijana	532,48 kn/m^2	**8.274,61 kn/m^2**+/- 532,48 kn/m^2	

Zaključak:

Tržna vrijednost stana oznake 2 sveukupne neto korisne obračunske površine 183,75 m^2 koji dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 2. ETAŽA 294/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja iznosi cca **8.274,61 kn/m^2, odnosno 183,75 m^2 x 8.274,61 kn/m^2 = 1.520.459,58 kn .. zaokruženo 1.521.000,00 kn ili .. 203.312,48 €.**

B/ Procjena stana oznake 3 sveukupne neto korisne obračunske površine 110,94 m^2 koji dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 3. ETAŽA 177/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme procjene tržne vrijednosti poslovnog prostora razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvrenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Površina prostora	51,84	69,98	110,00
4.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	28.01.2013	02.07.2015.	29.12.2014
6.	Bazni indeks cijena stambenih nekretnina u vrijeme sklapanja ugovora (Jadran – novi stam. objekti) Državni zavod za statistiku na www.dzs.hr	99,68	90,91	96,20
7.	Bazni indeks cijena za rujan 2016. godine - na dan vrednovanja	89,19	89,19	89,19
8.	Korekciji faktor	0,89	0,98	0,93
9.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2

2) Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena za odstupanja u kakvoći i kvalitativnim obilježjima sukladno čl. 21. stavak 2. i čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Poduložak / zk. ul.	2104	878	927
4.	Površina prostora	51,84	69,98	110,00
5.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
6.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2
7.	**Prilagođena referentna cijena po kn/ m^2 nekretnine**	**7.106,72 kn/m^2**	**10.413,67 kn/m^2**	**10.575,63 kn/m^2**
8.	Prosjek (medijan)	**9.365,34 kn/m^2**		

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se poslovni prostor utvrđivanja tržne vrijednosti razlikuje od poslovnih prostora odnosno stana sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na njihovu vrijednost na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Odstupanja u kakvoći na temelju kvalitativnih obilježja sukladno i čl. 8., 14., 15., 19. i 20. Pravilnika.

Ocjenom njihovih obilježja dobijemo prilagođenu referentnu cijenu po €/ m^2 nekretnine kako slijedi:

1.	Osnovni ulazni podaci	Procjenjivan stan	Usporedba 1.	Usporedba 1.	Usporedba 3.
1.	Međuvremenski izjednačena cijena	Stan 3 (C)	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2
	Lokacija	Kaldanija	Kaldanija	Kladanija	Kaldanija
	Fizički aspekti				
2.	Katnost	stan – dvoetažni	stan na I. katu	stan u prizemlju	Stan u prizemlju
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen tržna cijena po m^2		7.051,94 kn/m^2	9.185,24 kn/m^2	8.395,28 kn/m^2
3.	Utjecaj okoliša - pogled na zelenilo i sl.	Optimalan standard	Prosječan standard	Prosječan standard	Prosječan standard
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen tržna cijena po m^2		7.616,09 kn/m^2	9.920,06 kn/m^2	9.066,90 kn/m^2
4.	Koeficijent orijentacije stanja	Ugaono – poprečno	Ugaono – dvostrano	Ugaono – dvostrano	Ugaono – dvostrano

	Koeficijent za prilagodbu Prilagođen tržna cijena po m^2		1,08	1,08	1,08
5.	Keficijent smanjenog komfora stanovanja – utjecaji, kotlovnice, buka i sl. Koeficijent za prilagodbu Prilagođen tržna cijena po m^2	Nije pod utjecajem	8.225,37 kn/m^2 Nije pod utjecajem 1,00	10.713,66 kn/m^2 Nije pod utjecajem 1,00	9,792,25 kn/m^2 Nije pod utjecajem 1,00
6.	Odnos površina Koeficijent za prilagodbu Do 25 m^2 | +/-1,00 od 25 – 50 m^2 | +/-0,10 više od 50 m^2 | +/-0,20 Prilagođen tržna cijena po m^2	110,94 m^2	8.225,37 kn/m^2 51,84 m^2 0,80	10.713,66 kn/m^2 69,98 m^2 0,90	9.792,25 kn/m^2 110,00 m^2 1,00
7.	Opremljenost Koeficijent za prilagodbu Prilagođen tržna cijena po m^2	Prosječno	6.580,30 kn/m^2 Prosječna 1,00	9.642,29 kn/m^2 Prosječna 1,00	9.792,25 kn/m^2 Prosječna 1,00
8.	Atraktivnost nekretnine Koeficijent za prilagodbu Atraktivan položaj | 1,30 Povoljan položaj | 1,00 Nepovoljan položaj | 0,80 Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Povoljan položaj	6.580,30 kn/m^2 Povoljan položaj 1,00	9.642,29 kn/m^2 Povoljan položaj 1,00	9.792,25 kn/m^2 Povoljan položaj 1,30
9.	Održavanje Koeficijent za prilagodbu Prilagođen koef. prom. vrijednosti	Zadovoljavajuće	6.580,30 kn/m^2 Zadovoljavajuće 1,00	9.642,29 kn/m^2 Zadovoljavajuće 1,00	9.792,25 kn/m^2 Zadovoljavajuće 1,00
10.	Druge prilagodbe Koeficijent za prilagodbu Prilagođen koef. prom. vrijednosti	DA – parkiranje	6.580,30 kn/m^2 Ne 1,08	9.642,29 kn/m^2 Ne 1,08	9.792,25 kn/m^2 Ne 1,08
11.	**Prilagođena referentna cijena €/m^2**		7.106,72 kn/m^2 **7.106,72 kn/m^2**	10.413,67 kn/m^2 **10.413,67 kn/m^2**	10.575,63 kn/m^2 **10.575,63 kn/m^2**

4) Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun sukladno čl. 6. stavak 4. podstavka 3. Uredbe i članka. 4. stavak 3. Pravilnika..

	Osnovni ulazni podaci	**Usporedba 1**	**Usporedba 2.**	**Usporedba 3.**
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Poduložak / zk. ul.	2104	878	927
4.	Površina prostora	51,84 m^2	69,98 m^2	110,00 m^2
5.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
6.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2
7.	**Prilagođena referentna cijena po €/ m^2 nekretnine**	**7.106,72 kn/m^2**	**10.413,67 kn/m^2**	**10.575,63 kn/m^2**
8.	Prosjek (medijan)	**9.365,34 kn/m^2**	**9.365,34 kn/m^2**	**9.365,34 kn/m^2**
9.	Odstupanja od prosjeka apsolutno	2.258,62 kn/m^2	1.048,33 kn/m^2	1.210,29 kn/m^2
10.	Odstupanje od prosjeka u %	24,11 %	11,19 %	12,92 %
11.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	5.101.364,00	1.098.995,79	1.464.801,88
12.	Srednje kvadratno odstupanje ili varijanca	2.555.053,89		
13.	Standardno devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	1.598.45		
14.	Uobičajena standardno odstupanja od medijana (+_ 30%)	479,53 kn/m^2	**9.365,34 kn/m^2**+/- 479,53 kn/m^2	
15.	Značajno odstupanja od			

medijana	959,06 kn/m^2	**9.365,34 kn/m^2**+/- 959,06 kn/m^2

Zaključak:
Tržna vrijednost stana oznake 3 sveukupne neto korisne obračunske površine 110,94 m^2 koji dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 3. ETAŽA 177/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja iznosi cca **9.365,34 kn/m^2, odnosno 110,94 m^2 x 9.365,34 kn/m^2 = 1.038.991,00 kn .. zaokruženo 1.039.000,00 kn ili .. 138.883,41 €.**

C/ Procjena Ureda oznake 4 sveukupne neto korisne obračunske površine 59,65 m^2 koji dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 4. ETAŽA 96/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja

Napomena
Kako ured u naravi ispunjava sve uvjete stanovanja, naime ima hodnik, dvije sobe, kuhinju, dva WC – a i predprostor, kako se u istom zbog organizacije prostora i pristupa ne može obavljati bilo kakva proizvodna ili zanatska djelatnost već samo djelatnosti koje se inače mogu obavljati i u stanu to će se isti procijeniti po parametrima stana jer na području naselja Kaldanija i bližeg okruženja nije prodan niti jedan poslovni prostor sličnih karakteristika.

Slijedom navedenog:

1) Međuvremensko izjednačenje cijena
Budući da se vrijeme procjene tržne vrijednosti poslovnog prostora razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvrenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	**Usporedba 1**	**Usporedba 2.**	**Usporedba 3.**
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Površina prostora	51,84	69,98	110,00
4.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	28.01.2013	02.07.2015.	29.12.2014
6.	Bazni indeks cijena stambenih nekretnina u vrijeme sklapanja ugovora (Jadran – novi stam. objekti) Državni zavod za statistiku na www.dzs.hr	99,68	90,91	96,20
7.	Bazni indeks cijena za rujan 2016. godine - na dan vrednovanja	89,19	89,19	89,19
8.	Korekciji faktor	0,89	0,98	0,93
9.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2

2) Interkvalitativno izjednačenje cijena
Interaktivno izjednačenje cijena za odstupanja u kakvoći i kvalitativnim obilježjima sukladno čl. 21. stavak 2. i čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika.

	Osnovni ulazni podaci	**Usporedba 1**	**Usporedba 2.**	**Usporedba 3.**
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Poduložak / zk. ul.	2104	878	927
4.	Površina prostora	51,84	69,98	110,00
5.	Kupoprodajna cijena kn/m^2	7.336,61 kn/m^2	8.678,42 kn/m^2	8.358,51 kn/m^2
6.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m^2	8.504,85 kn/m^2	7.773,41 kn/m^2
7.	**Prilagođena referentna cijena** po			

kn/ m² nekretnine	**7.567,34 kn/m²**	**10.713,64 kn/m²**	**7.833,80 kn/m²**
8. Prosjek (medijan)	**8.704,92 kn/m²**		

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se poslovni prostor utvrđivanja tržne vrijednosti razlikuje od poslovnih prostora odnosno stana sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na njihovu vrijednost na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Odstupanja u kakvoći na temelju kvalitativnih obilježja sukladno i čl. 8., 14., 15., 19. i 20. Pravilnika.

Ocjenom njihovih obilježja dobijemo prilagođenu referentnu cijenu po €/ m² nekretnine kako slijedi:

1.	**Osnovni ulazni podaci**	Procjenjivan stan	**Usporedba 1.**	**Usporedba 1.**	**Usporedba 3.**
1.	Međuvremenski izjednačena cijena	Ured 4 (D)	6.529,58 kn/m²	8.504,85 kn/m²	7.773,41 kn/m²
	Lokacija	Kaldanija	Kaldanija	Kladanija	Kaldanija
	Fizički aspekti				
2.	Katnost	Prizemlje	stan na I. katu	stan u prizemlju	Stan u prizemlju
	Koeficijent za prilagodbu		0,92	1,00	1,00
	Prilagođen tržna cijena po m²		6.007,21 kn/m²	8.504,85 kn/m²	7.773,41 kn/m²
3.	Utjecaj okoliša - pogled na zelenilo i sl.	Optimalan standard	Prosječan standard	Prosječan standard	Prosječan standard
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen tržna cijena po m²		6.487,78 kn/m²	9.185,23 kn/m²	8.395,28 kn/m²
4.	Koeficijent orijentacije stanja	Ugaono – poprečno, dvostrano	Ugaono – dvostrano	Ugaono – dvostrano	Ugaono – dvostrano
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen tržna cijena po m²		7.006,80 kn/m²	9.920,04 kn/m²	9.066,90 kn/m²
5.	Keficijent smanjenog komfora stanovanja – utjecaji, kotlovnice, buka i sl.	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Prilagođen tržna cijena po m²		7.006,80 kn/m²	9.920,04 kn/m²	9.066,90 kn/m²
6.	Odnos površina	59,56 m²	51,84 m²	69,98 m²	110,00 m²
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	0,80
	Do 25 m² | +/-1,00				
	od 25 – 50 m² | +/-0,10				
	više od 50 m² | +/-0,20				
	Prilagođen tržna cijena po m²		7.006,80 kn/m²	9.920,04 kn/m²	7.253,52 kn/m²
7.	Opremljenost	Prosječno	Prosječna	Prosječna	Prosječna
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Prilagođen tržna cijena po m²		7.006,80 kn/m²	9.920,04 kn/m²	7.253,52 kn/m²
8.	Atraktivnost nekretnine	Povoljan položaj	Povoljan položaj	Povoljan položaj	Povoljan položaj
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,30
	Atraktivan položaj | 1,30				
	Povoljan položaj | 1,00				
	Nepovoljan položaj | 0,80				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		7.006,80 kn/m²	9.920,04 kn/m²	7.253,52 kn/m²
9.	Održavanje	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		7.006,80 kn/m²	9.920,04 kn/m²	7.253,52 kn/m²
10.	Druge prilagodbe	DA – parkiranje	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za prilagodbu		1,08	1,08	1,08
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		7.567,34 kn/m²	10.713,64 kn/m²	7.833,80 kn/m²
11.	**Prilagođena referentna cijena**				

€/m²	7.567,34 kn/m²	10.713,64 kn/m²	7.833,80 kn/m²

4) Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun sukladno čl. 6. stavak 4. podstavka 3. Uredbe i članka. 4. stavak 3. Pravilnika..

	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.č.	881/75	881/52	130/22
2.	K.o.	Kaštel	Kaštel	Kršete
3.	Poduložak / zk. ul.	2104	878	927
4.	Površina prostora	51,84 m²	69,98 m²	110,00 m²
5.	Kupoprodajna cijena kn/m²	7.336,61 kn/m²	8.678,42 kn/m²	8.358,51 kn/m²
6.	Međuvremensko izjednačena cijena	6.529,58 kn/m²	8.504,85 kn/m²	7.773,41 kn/m²
7.	**Prilagođena referentna cijena po €/ m² nekretnine**	**7.567,34 kn/m²**	**10.713,64 kn/m²**	**7.833,80 kn/m²**
8.	Prosjek (medijan)	**8.704,92 kn/m²**	**8.704,92 kn/m²**	**8.704,92 kn/m²**
9.	Odstupanja od prosjeka apsolutno	1.137,58 kn/m²	2.008,72 kn/m²	871,12 kn/m²
10.	Odstupanje od prosjeka u %	13,07 %	23,08 %	10,00 %
11.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1.294.088,26	4.034.956,04	758.850,05
12.	Srednje kvadratno odstupanje ili varijanca	2.029.298,12		
13.	Standardno devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	1.424,53		
14.	Uobičajena standardno odstupanja od medijana (+_ 30%)	427,36 kn/m²	**8.704,92 kn/m²**+/- 427,36 kn/m²	
15.	Značajno odstupanja od medijana	854,72 kn/m²	**8.704,92 kn/m²**+/- 854,72 kn/m²	

Zaključak:

Tržna vrijednost Ureda oznake 4 sveukupne neto korisne obračunske površine 59,65 m² koji dolazi upisan u zk. ul. 1965 k.o. Kaštel kao 4. ETAŽA 96/1000 idealnih dijelova udjela prava građenja iznosi cca **8.704,92 kn/m², odnosno 59,65 m² x 8.704,92 kn/m² = 519.248,48 kn .. zaokruženo 520.000,00 kn ili .. 69.508,54 €.**

Vrijednost nekretnine(a) u slučaju prisilne prodaje

U slučaju prisilne prodaje po ovršnom postupku može se očekivati da se nekretnine neće na dražbi u cjelini ili po etažnim cjelinama prodati po cijeni koja će biti manja od **70 %** njihove prvotne vrijednosti.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane zz naručitelja.
Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj namjeravanoj svrsi.
Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanih prostora u odnosnu na zatečeno 15. 09. 2016. godine može se utjecati na mišljenje o tržnoj vrijednosti istog.
Utjecaj na iznesenu tržnu vrijednost prostora 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 pradavne prirode procjenjivanih nekretnina.

Prilog:

1. Fotoelaborat nekretnine, stanova i poslovnog prostora
2. Preslika izvatka iz zemljišne knjige , zk. ul. 1965, posebni dio 2,3 i 4
3. Preslika izvatka iz zemljišne knjige , zk. ul. 1944 za k.o. Kaštel
4. Preslika izvatka iz Elaborata etažirana stambeno poslovne građevine
5. Preslika posjedovnog lista za k.č. 881/64 k.o. Kaštel
6. Kopija kata plana za k.č. 881/64 k.o. Kaštel

133

7. Ortofoto položaj nekretnine k.č. 881/64 k.o. Kaštel.
8. Ovlaštenje

U Buzetu, 15. rujna 2016. godine.

Procjenu izradio:
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA
ANTE BANDIĆ
ing.građ.
Naselje Goričica 4
BUZET

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina
Buzet
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
tel- fax: 052 351 692
Rijeka
Josipa Mohorića 26
51 000 Rijeka
tel: 051 639 394
mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr

Naručitelj: GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
Mažinjica 91
52 420 Buzet
OIB: 13418654692

Elaborat broj: 15/09/2016

Poslovni broj:

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE K.Č. 881/64 K.O. KAŠTEL
I 2. ETAŽE – STANA 2

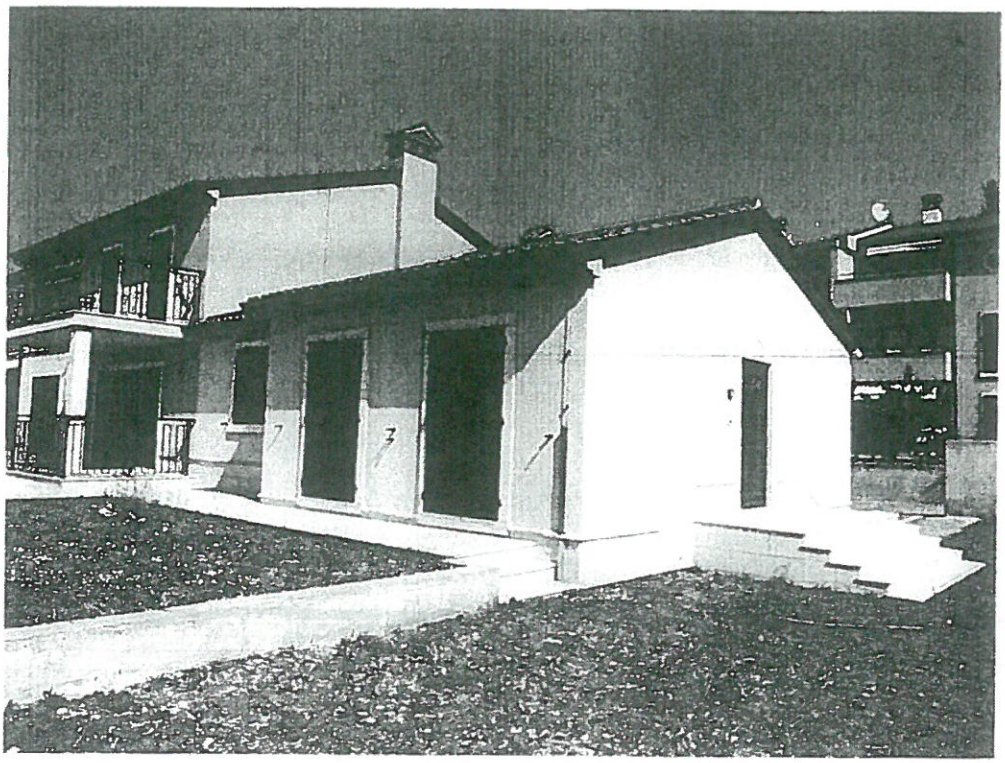
Buzet, 15. rujna 2016. godine

Snimio i posložio:
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice Mjesta, naselje Kaldanija Stambeno – poslovna zgrada na k.č. 881/64 k.o. Kaštel



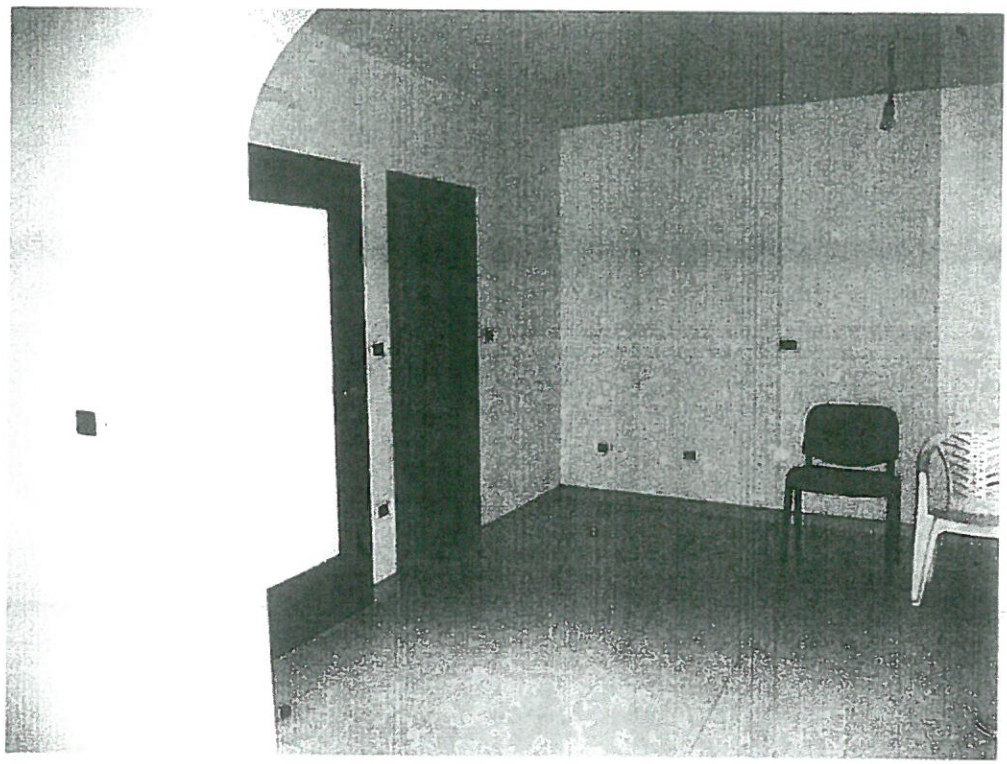
2.	Slika 2. Jugoistočno i jugozapadno pročelje



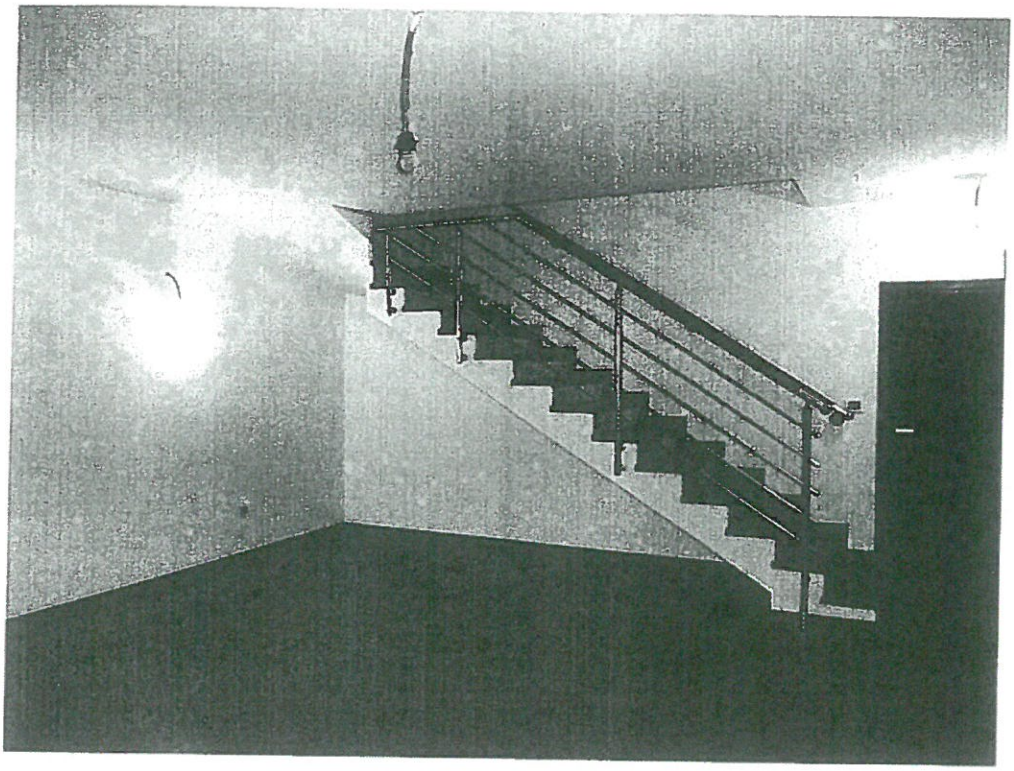
3.	Slika 3. Jugozapadno pročelje



4.	Slika 4. Unutrašnjost stana 2



5.	Slika 5. Unutrašnjost stana 2



Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina
Buzet
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
tel- fax: 052 351 692
Rijeka
Josipa Mohorića 26
51 000 Rijeka
tel: 051 639 394
mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr

Naručitelj: GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
Mažinjica 91
52 420 Buzet
OIB: 13418654692

Elaborat broj: 15/09/2016

Poslovni broj:

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE K.Č. 881/64 K.O. KAŠTEL
I 3. ETAŽE – STANA 3

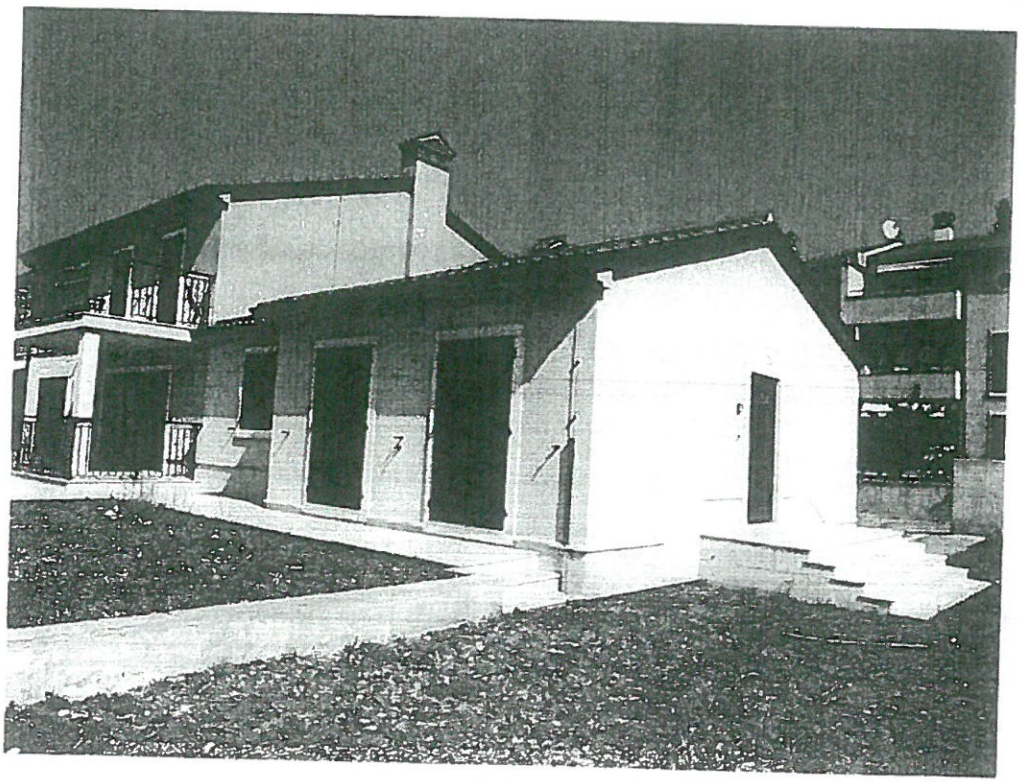
Buzet, 15. rujna 2016. godine

Snimio i posložio:
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice Mjesta, naselje Kaldanija Stambeno – poslovna zgrada na k.č. 881/64 k.o. Kaštel



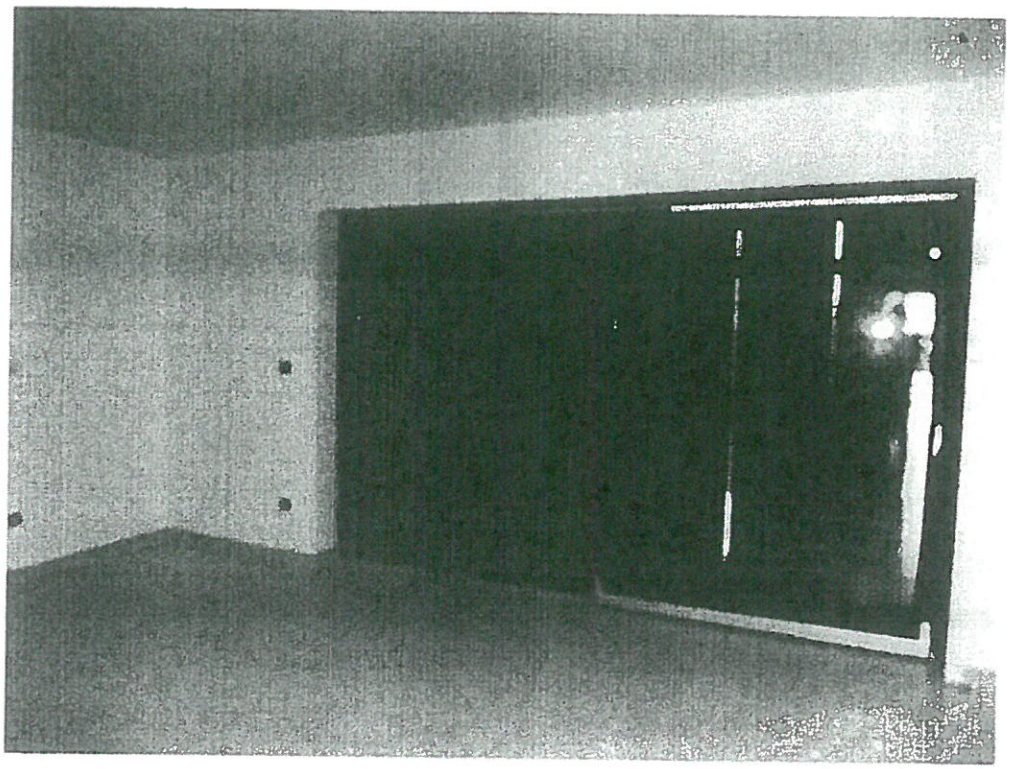
2.	Slika 2. Jugoistočno i jugozapadno pročelje



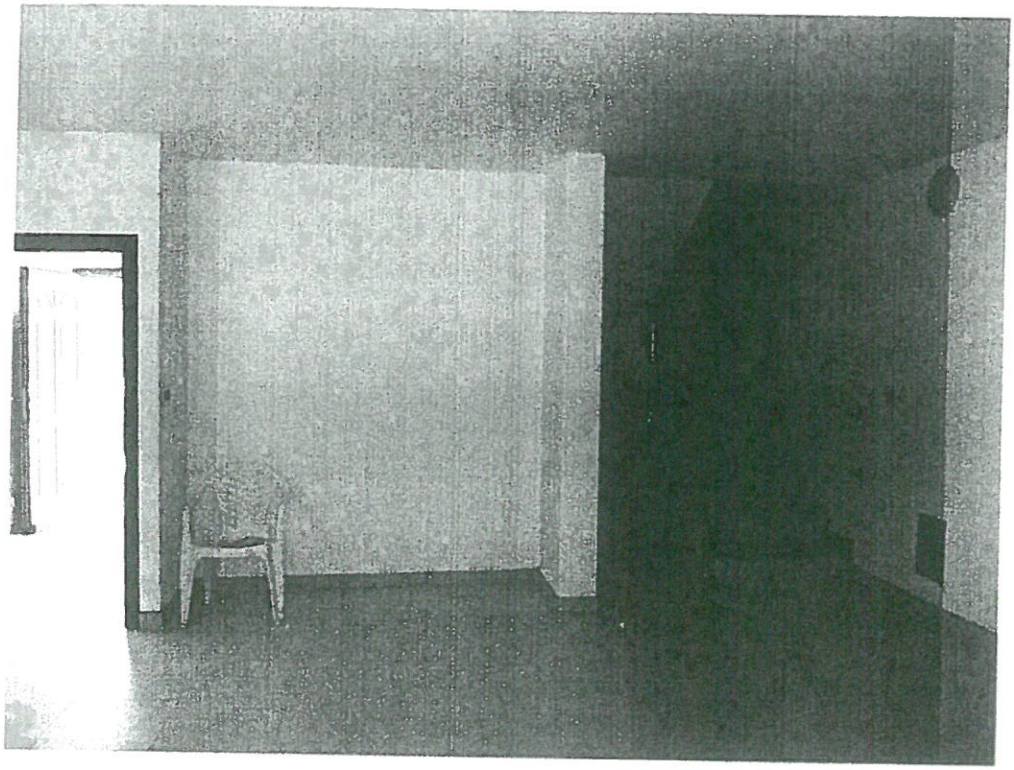
3.	Slika 3. Jugozapadno pročelje



4.	Slika 4. Unutrašnjost stana 3



5.	Slika 5. Unutrašnjost stana 3



Ante Bandić, ing. grad.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina
Buzet
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
tel- fax: 052 351 692
Rijeka
Josipa Mohorića 26
51 000 Rijeka
tel: 051 639 394
mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr

Naručitelj: GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
Mažinjica 91
52 420 Buzet
OIB: 13418654692

Elaborat broj: 15/09/2016

Poslovni broj:

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE K.Č. 881/64 K.O. KAŠTEL
I 4. ETAŽE – POSLOVNOG PROSTORA 4

Buzet, 15. rujna 2016. godine

Snimio i posložio:
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice Mjesta, naselje Kaldanija Stambeno – poslovna zgrada na k.č. 881/64 k.o. Kaštel



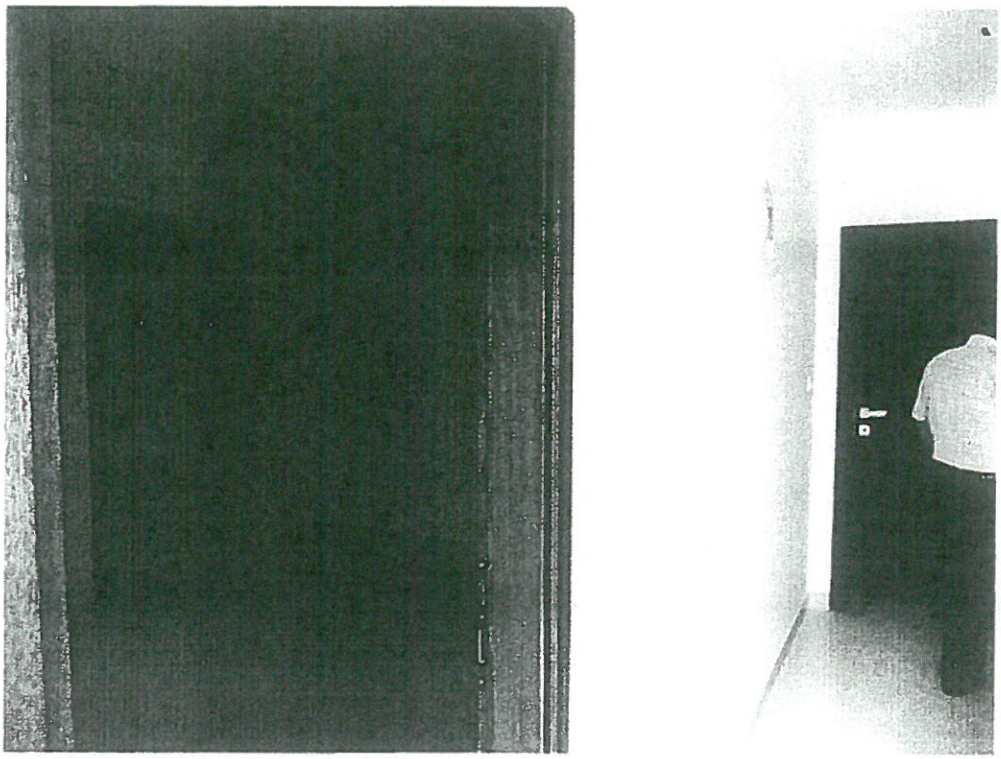
2.	Slika 2. Jugoistočno i jugozapadno pročelje Ulaz u ured



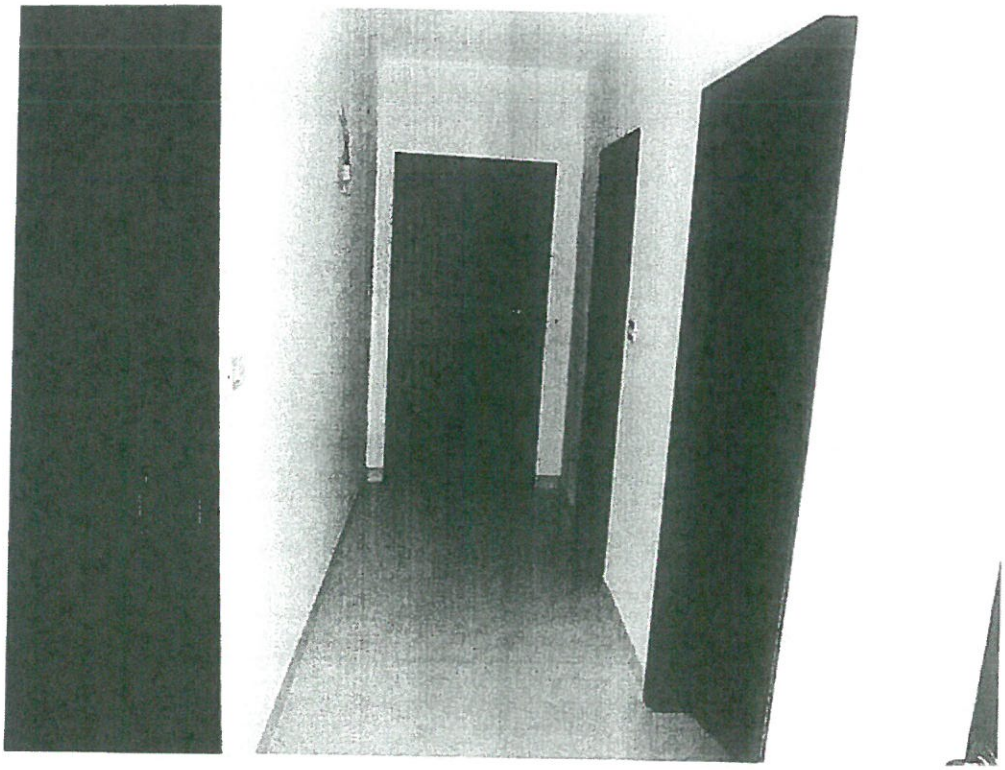
3.	Slika 3. Jugozapadno pročelje

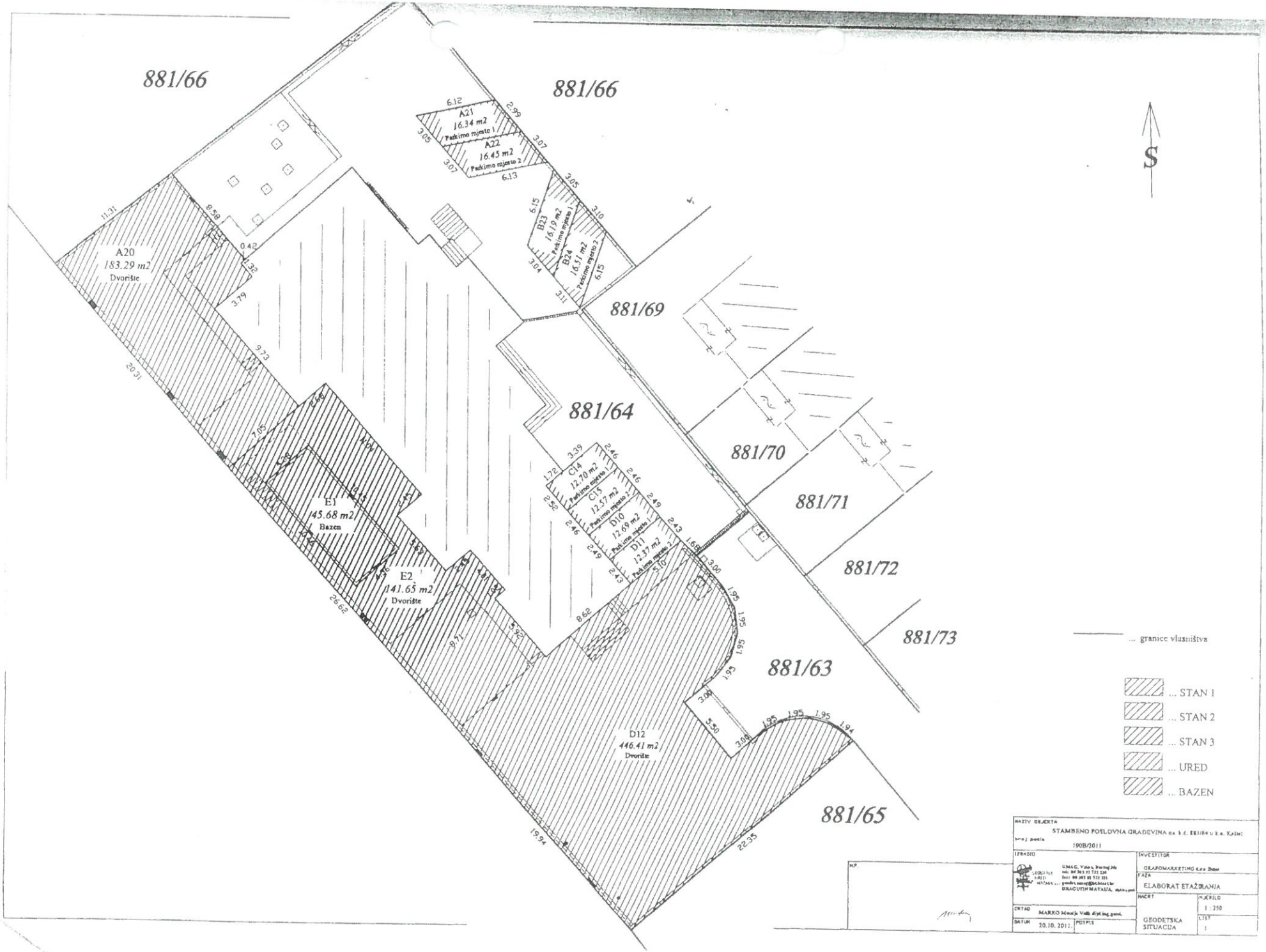


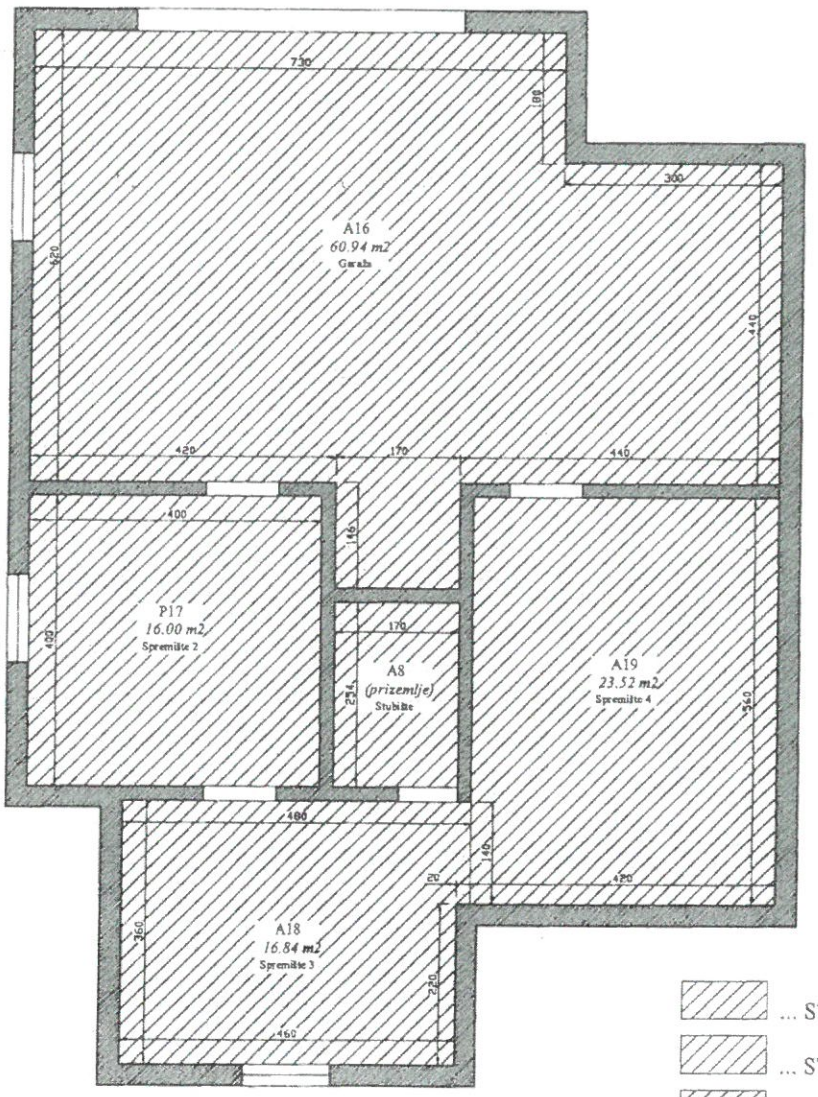
4.	Slika 4. Unutrašnjost Ureda



5.	Slika 5. Unutrašnjost Ureda




881/66
881/66
881/69
881/64
881/70
881/71
881/72
881/73
881/63
881/65
A20
183.29 m2
Dvorište
A21
16.34 m2
Parkirno mjesto 1
A22
16.45 m2
Parkirno mjesto 2
B23
16.19 m2
Parkirno mjesto 1
B24
16.31 m2
Parkirno mjesto 2
C14
12.70 m2
Parkirno mjesto 1
C15
12.57 m2
Parkirno mjesto 1
D10
12.69 m2
Parkirno mjesto 1
D11
12.37 m2
Parkirno mjesto 2
E1
145.68 m2
Bazen
E2
141.65 m2
Dvorište
D12
446.41 m2
Dvorište
S
... granice vlasništva
... STAN 1
... STAN 2
... STAN 3
... URED
... BAZEN
NAZIV GRAĐEVINE
STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA na k.č. 881/64 u k.o. Kaštel
broj posla
190B/2011
IZRADIO
UNIG.C. Vukov, Bacalja bb
tel: 00 385 21 721 134
fax: 00 385 21 721 271
gradnja.unig@inet.hr
DRAGUTIN MATALIĆ, dipl.ing.građ.
INVESTITOR
GRAFOMARKETING d.o.o. Split
FAZA
ELABORAT ETAŽIRANJA
NACRT
GEODETSKA SITUACIJA
MJERILO
1 : 250
LIST
1
CRTAO
MARKO Matalja Vuk dipl.ing.građ.
DATUM
20.10. 2011.
POTPIS
M.P.



... STAN 1

... STAN 2

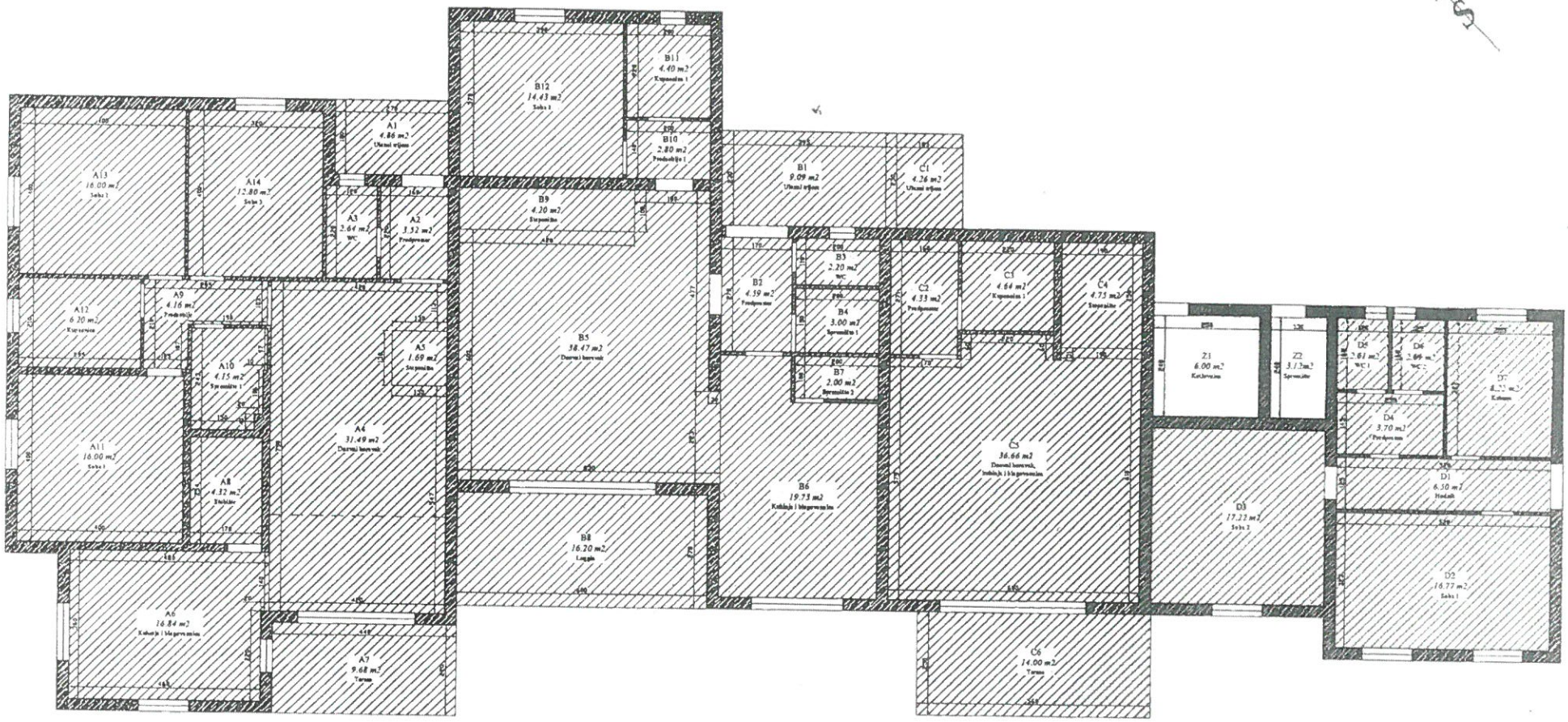
... STAN 3

... URED

... BAZEN

NAZIV OBJEKTA: STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA na k.č. 881/64 u k.o. Kaštel	
broj posla: 190B/2011	
IZRADIO: GEODETSKI URED MATIJA ... UMAG, Valkn, Barbuj 36c, tel: 00 385 52 732 238, fax: 00 385 52 732 221, geodetumag@t-hinet.hr, DRAGUTIN MATIJA, dipl.ing.geod.	INVESTITOR: GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
	FAZA: ELABORAT ETAŽIRANJA
CRTAO: MARKO Matija Valh dipl.ing.geod.	NACRT: TLOCRT PODRUMA; MJERILO: 1 : 100
DATUM: 20.10. 2011. POTPIS	LIST: 2

K.P.



NAZIV OBJEKTA
STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA na k.č. 881/64 u k.o. Kaštel

broj posla
190B/2011

IZRAĐIVAČ
UMA G. Vučka, Bartola Ma
tel: 00 385 21 722 136
fax: 00 385 21 720 221
DRAGUTIN MATAIJA, dipl.ing.arh.

INVESTITOR
GRAFOMARKETING d.o.o. Bodet

FAZA
ELABORAT ETAŽIRANJA

SADRŽAJ
TLOCRT PRIZEMLJA

MJERILO
1:100

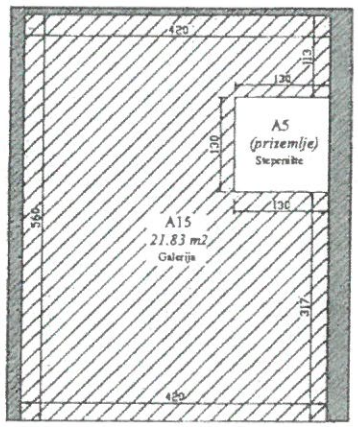
LIST

M.P.

OBRAĐIVAČ
MARKO Mataija Vuk dipl.ing.građ.

DATUM
20.10. 2011.

POTPIS



... STAN 1

... STAN 2

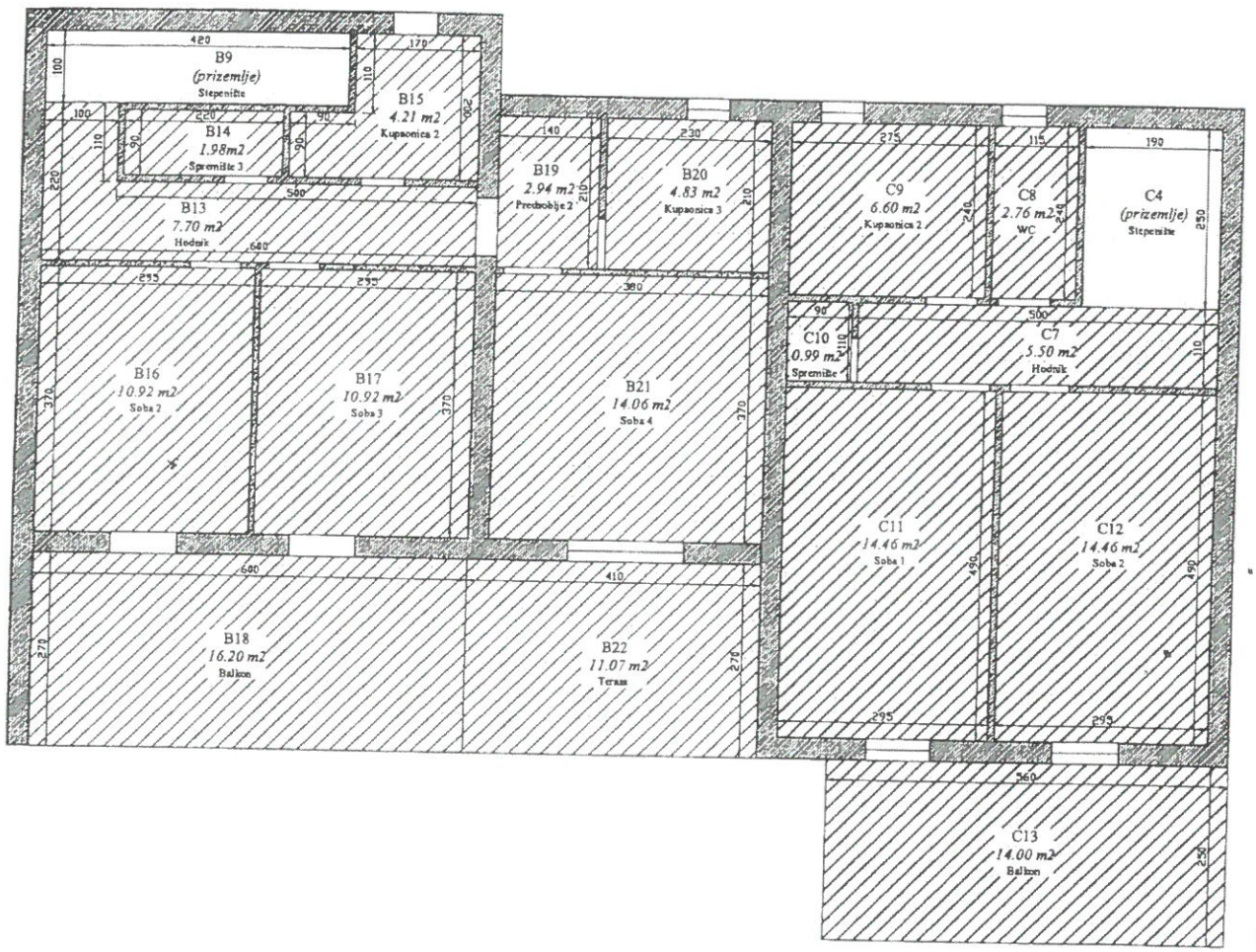
... STAN 3

... URED

... BAZEN

NAZIV OBJEKTA	STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA na k.č. 881/64 u k.o. Kaštel
broj posla	190B/2011
IZRADIO	GEODETSKI URED MATAIJA ... UMAG, Valica, Barbaj 36c, tel: 00 385 52 732 238, fax: 00 385 52 732 221, geodetumag@ht.hinet.hr, DRAGUTIN MATAIJA, dipl.ing.geod.
INVESTITOR	GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
FAZA	ELABORAT ETAŽIRANJA
NACRT	TLOCRT GALERIJE
MJERILO	1 : 100
CRTAO	MARKO Mataija Valh dipl.ing.geod.
DATUM	20.10. 2011.
POTPIS	
LIST	4

M.P.



... STAN 1

... STAN 2

... STAN 3

... URED

..: BAZEN

NAZIV OBJEKTA	STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA na k.č. 881/64 u k.o. Kaštel
broj posla	190B/2011
IZRADIO	UMAG, Valkanj 30c tel: 00 385 52 732 238 fax: 00 385 52 732 231 DRAGUTIN MATAUA, dipl.ing.grad.
INVESTITOR	GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
FAZA	ELABORAT ETAŽIRANJA
NACRT	TLOCRT I. KATA
MJERILO	1 : 100
LIST	5
CRTAO	MARKO Matoija Valh dipl ing grad.
DATUM	20.10. 2011.
POTPIS	
K.P.	

REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buje
Buje, Nikole Tesle 2
Klasa: 361-01/11-02/136
Ur.broj: 2163/1-18-01/1-11-4
Buje, 06. prosinca 2011.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju - Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buje, na zahtjev tvrtke GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet, Mažinjica 21, temeljem čl. 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09), i z d a j e

P O T V R D U

O SAMOSTALNOJ UPORABNOJ CJELINI POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE - ZGRADE

Potvrđuje se da su posebni dijelovi stambeno-poslovne građevine izgrađene na **k.č.br. 881/64 k.o. Kaštel u naselju Kaldanija,** opisani i grafički prikazani u Planu posebnih dijelova građevine za etažnu uknjižbu vlasništva koji je izradio Dragutin Mataija, dipl.ing.geod. – "Geodetski ured Mataija" d.o.o. Umag, broj 190B/2011 od 15. studenog 2011.god., i to:

1. Posebni dio A: stan 1 – prizemlje - netto korisne površine 127,08 m2
   – galerija - netto korisne površine 21,83 m2
   – podrum - netto korisne površine 117,30 m2
   - pripadak stanu 1: parkirno mjesto A20 - netto korisne površine 2,04 m2 i parkirno mjesto A21 – netto korisne površine 2,06 m2
2. Posebni dio B: stan 2 – prizemlje - netto korisne površine 112,52 m2
   – 1.kat - netto korisne površine 67,15 m2
   - pripadak stanu 2: parkirno mjesto B23 - netto korisne površine 2,02 m2 i parkirno mjesto B24 – netto korisne površine 2,06 m2
3. Posebni dio C: stan 3 – prizemlje - netto korisne površine 59,51 m2
   – 1. kat - netto korisne površine 48,27 m2
   - pripadak stanu 3: parkirno mjesto C14 - netto korisne površine 1,59 m2 i parkirno mjesto C15 - netto korisne površine 1,57 m2
4. Posebni dio D: ured – prizemlje - netto korisne površine 56,51 m2
   - pripadak uredu: parkirno mjesto D10 - netto korisne površine 1,59 m2 i parkirno mjesto D11 - netto korisne površine 1,55 m2

samostalne uporabne cjeline, u skladu sa građevinskom dozvolom klasa: UP/I-361-03/07-01/99 ur.broj: 2163-07/03-07-7 od 05. srpnja 2007. i uvjerenjem za uporabu građevine klasa: 361-05/11-01/144 ur.broj: 2163/1-18-02/1-11-7 od 28. rujna 2011.

Navedeni elaborat za etažnu uknjižbu vlasništva građevine je sastavni dio ove potvrde.

Potvrda se izdaje nakon uvida u isti elaborat i izvršenog očevida na licu mjesta dana 5.prosinca 2011. god.

Potvrda se izdaje radi uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine sukladno odredbi čl. 73.st.3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09).

Upravna pristojba po Tbr. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97,131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00-Odluka ustavnog suda, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10), u iznosu od 40,00 kn je naplaćena i poništena na podnesku.

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA Upravni odjel za prostorno uređenje PULA REGIONE ISTRIANA REPUBBLICA DI CROAZIA Assessorato all'assetto territoriale PULA - POLA

VODITELJICA ODSJEKA
Mirjana Borčić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:
1. GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
   Buzet, Mažinjica 91
2. Arhiv

24. 1965

GEODETSKI
URED
MATAIJA d.o.o.

Barboj 36c, UMAG
tel: 00 385 52 732 238
fax: 00 385 52 732 221
e-mail: geodet.umag@hi.htnet.hr

4. ISKAZ NETTO KORISNE POVRŠINE (NKP)

4.1. NKP posebnih dijelova po etažama

STAN 1

- STAN 1: prizemlje

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
A1	Ulazni trijem	4.86 m2	0.50	2.43 m2
A2	Predprostor	3.52 m2	1.00	3.52 m2
A3	WC	2.64 m2	1.00	2.64 m2
A4	Dnevni boravak	31.49 m2	1.00	31.49 m2
A5	Stepenište	1.69 m2	1.00	1.69 m2
A6	Kuhinja i Blagovaona	16.84 m2	1.00	16.84 m2
A7	Terasa	9.68 m2	0.50	4.84 m2
A8	Stubište	4.32 m2	1.00	4.32 m2
A9	Predsoblje	4.16 m2	1.00	4.16 m2
A10	Spremište	14.15 m2	1.00	4.15 m2
A11	Soba 1	16.00 m2	1.00	16.00 m2
A12	Kupaonica	6.20 m2	1.00	6.20 m2
A13	Soba 2	16.00 m2	1.00	16.00 m2
A14	Soba 3	12.80 m2	1.00	12.80 m2
Ukupno STAN 1 (prizemlje):		**144.35 m2**		**127.08 m2**

- STAN 1: galerija

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
A15	Galerija	21.83 m2	1.00	21.83 m2
Ukupno STAN 1 (galerija):		**21.83 m2**		**21.83 m2**

- STAN 1: podrum

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
A16	Garaža	60.94 m2	1.00	60.94 m2
A17	Spremište 2	16.00 m2	1.00	16.00 m2
A18	Spremište 3	16.84 m2	1.00	16.84 m2
A19	Spremište 4	23.52 m2	1.00	23.52 m2
Ukupno STAN 1 (podrum):		**117.30 m2**		**117.30 m2**

- STAN 1: pripadajuće zemljište

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
A20	Parkirno mjesto 1	16.34 m2	0.125	2.04 m2
A21	Parkirno mjesto 2	16.45 m2	0.125	2.06 m2
Ukupno STAN 1 (zemljište):		**32.79 m2**		**4.10 m2**

- **Sveukupna Netto korisna površina STANA 1:** **270.31 m2**

GEODETSKI
URED
MATAIJA d.o.o.

Barboj 36c, UMAG
tel: 00 385 52 732 238
fax: 00 385 52 732 221
e-mail: geodet.umag@hi.htnet.hr

STAN 2

oznaka namjena prostorije stvarna površina faktor Netto korisna površina

- STAN 2: prizemlje

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
B1	Ulazni trijem	9.09 m2	0.50	4,55 m2
B2	Predprostor	4.59 m2	1.00	4,59 m2
B3	Wc	2.20 m2	1.00	2,20 m2
B4	Spremište 1	3.00 m2	1.00	3,00 m2
B5	Dnevni boravak	38.47 m2	1.00	38,47 m2
B6	Kuhinja i blagovaonica	19.73 m2	1.00	19,73 m2
B7	Spremište 2	2.00 m2	1.00	2,00 m2
B8	Loggia	16.20 m2	0.75	12,15 m2
B9	Stepenište	4.20 m2	1.00	4,20 m2
B10	Predsoblje 1	2.80 m2	1.00	2,80 m2
B11	Kupaonica	4.40 m2	1.00	4,40 m2
B12	Soba 1	14.43 m2	1.00	14,43 m2
Ukupno STAN 2 (prizemlje):		**121.11 m2**		**112.52 m2**

- STAN 2: 1. kat

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
B13	Hodnik	7.70 m2	1.00	7.70 m2
B14	Spremište 3	1.98 m2	1.00	1.98 m2
B15	Kupaonica 2	4.21 m2	1.00	4.21 m2
B16	Soba 2	10.92 m2	1.00	10.92 m2
B17	Soba 3	10.92 m2	1.00	10.92 m2
B18	Balkon	16.20 m2	0.25	4.05 m2
B19	Predsoblje 2	2.94 m2	1.00	2.94 m2
B20	Kupaonica 3	4.83 m2	1.00	4.83 m2
B21	Soba 4	14.06 m2	1.00	14.06 m2
B22	Terasa	11.07 m2	0.50	5.54 m2
Ukupno STAN 2 (1. kat):		**84.83 m2**		**67.15 m2**

- STAN 2: pripadajuće zemljište

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
B23	Parkirno mjesto 1	16.19 m2	0.125	2.02 m2
B24	Parkirno mjesto 2	16.51 m2	0.125	2.06 m2
Ukupno STAN 2 (zemljište):		**32.70 m2**		**4.08 m2**

- **Sveukupna Netto korisna površina STANA 2:** **183.75 m2**

GEODETSKI
URED
MATAIJA d.o.o.

Barboj 36c, UMAG
tel: 00 385 52 732 238
fax: 00 385 52 732 221
e-mail: geodet.umag@hi.htnet.hr

STAN 3

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*

- STAN 3: prizemlje

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
C1	Ulazni trijem	4.26 m2	0.50	2.13 m2
C2	Predprostor	4.33 m2	1.00	4.33 m2
C3	Kupaonica 1	4.64 m2	1.00	4.64 m2
C4	Stepenište	4.75 m2	1.00	4.75 m2
C5	Dnevni boravak, Kuhinja i blagovaonica	36.66 m2	1.00	36.66 m2
C6	Terasa	14.00 m2	0.50	7.00 m2
Ukupno STAN 3 (prizemlje):		**68.64 m2**		**59.51 m2**

- STAN 3: 1. kat

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
C7	Hodnik	5.50 m2	1.00	5.50 m2
C8	Wc	2.76 m2	1.00	2.76 m2
C9	Kupaonica 2	6.60 m2	1.00	6.60 m2
C10	Spremište	0.99 m2	1.00	0.99 m2
C11	Soba 1	14.46 m2	1.00	14.46 m2
C12	Soba 2	14.46 m2	1.00	14.46 m2
C13	Balkon	14.00 m2	0.25	3.50 m2
Ukupno STAN 3 (kat):		**58.77 m2**		**48.27 m2**

- STAN 3: pripadajuće zemljište

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
C14	Parkirno mjesto 1	12.70 m2	0.125	1.59 m2
C15	Parkirno mjesto 2	12.57 m2	0.125	1.57 m2
Ukupno STAN 3 (zemljište):		**25.27 m2**		**3.16 m2**

- **Sveukupna Netto korisna površina STANA 3:** **110.94 m2**

GEODETSKI
URED
MATAIJA d.o.o.

Barboj 36c, UMAG
tel: 00 385 52 732 238
fax: 00 385 52 732 221
e-mail: geodet.umag@hi.htnet.hr

URED

- *URED*: prizemlje

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
D1	Hodnik	6.50 m2	1.00	6.50 m2
D2	Soba 1	16.77 m2	1.00	16.77 m2
D3	Soba 2	17.22 m2	1.00	17.22 m2
D4	Predprostor	3.70 m2	1.00	3.70 m2
D5	Wc 1	2.01 m2	1.00	2.01 m2
D6	Wc 2	2.09 m2	1.00	2.09 m2
D7	Kuhinja	8.22 m2	1.00	8.22 m2
Ukupno URED (prizemlje):		**56.51 m2**		**56.51 m2**

- *URED*: pripadajuće zemljište

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
D10	Parkirno mjesto 1	12.69 m2	0.125	1.59 m2
D11	Parkirno mjesto 2	12.37 m2	0.125	1.55 m2
Ukupno URED (zemljište):		**25.06 m2**		**3.14 m2**

• **Sveukupna Netto korisna površina UREDA:** **59.65 m2**

4.2. NKP zajedničkih dijelova po etažama

ZAJEDNIČKI PROSTORI

- *ZAJEDNIĆKI PROSTORI*: prizemlje

oznaka	*namjena prostorije*	*stvarna površina*	*faktor*	*Netto korisna površina*
Z1	Kotlovnica	6.00 m2	1.00	6.00 m2
Z2	Spremište	3.12 m2	1.00	3.12 m2
Ukupno ZAJEDNIČKI PROSTORI (prizemlje):		**9.12 m2**		**9.12 m2**

• **Sveukupna Netto korisna površina ZAJEDNIČKIH PROSTORA:** **9.12 m2**

U Umagu, 20.10.2011.

Računao: Marko Mataija Valh, dipl.ing.geod.

GEODETSKI
URED
MATAIJA d.o.o.

Barboj 36c, UMAG
tel: 00 385 52 732 238
fax: 00 385 52 732 221
e-mail: geodet.umag@hi.htnet.hr

5. NKP POSEBNIH DIJELOVA

Posebni dio	*etaža*	*Stvarna površina*	*Netto korisna površina*
STAN 1			
	PRIZEMLJE	144.35 m2	127.08 m2
	GALERIJA	21.83 m2	21.83 m2
	PODRUM	117.30 m2	117.30 m2
	ZEMLJIŠTE	32.79 m2	4.10 m2
	Ukupno STAN 1 :	**316.27 m2**	**270.31 m2**
STAN 2			
	PRIZEMLJE	121.11 m2	112.52 m2
	1. KAT	84.83 m2	67.15 m2
	ZEMLJIŠTE	32.70 m2	4.08 m2
	Ukupno STAN 2 :	**238.64 m2**	**183.85 m2**
STAN 3			
	PRIZEMLJE	68.64 m2	59.51 m2
	1. KAT	58.77 m2	48.27 m2
	ZEMLJIŠTE	25.27 m2	3.16 m2
	Ukupno STAN 3 :	**152.68 m2**	**110.94 m2**
URED			
	PRIZEMLJE	56.51 m2	56.51 m2
	ZEMLJIŠTE	25.06 m2	3.14 m2
	Ukupno URED :	**81.57 m2**	**59.65 m2**

6. NKP ZAJEDNIČKIH DIJELOVA

ZAJEDNIČKI PROSTORI			
	PRIZEMLJE	9.12 m2	9.12 m2
	Ukupno ZAJEDNIČKI PROSTORI :	9.12 m2	9.12 m2

U Umagu, 20.10.2011.

Računao: Marko Mataija Valh, dipl.ing.geod.

GEODETSKI
URED
MATAIJA d.o.o.

Barboj 36c, UMAG
tel: 00 385 52 732 238
fax: 00 385 52 732 221
e-mail: geodet.umag@hi.htnet.hr

7. REKAPITULACIJA NKP POSEBNIH DIJELOVA ZA CIJELU ZGRADU

- **Sveukupna NKP posebnih dijelova građevine: 624.75m2**

Posebni dio	Oznaka posebnog dijela	NKP posebnog dijela [m2]	Učešće NKP posebnih dijelova u ukupnoj NKP posebnih dijelova zgrade [%]	Učešće NKP posebnih dijelova u ukupnoj NKP posebnih dijelova zgrade [x/1000]
[illegible] - crvena boja	A	270.31 m2	43.27 %	433/1000
[illegible] - plava boja	B	183.85 m2	29.43 %	294/1000
[illegible] - zelena boja	C	110.94 m2	17.75 %	177/1000
[illegible] - žuta boja	D	59.65 m2	9.55 %	96/1000
UKUPNO:		**624.75 m2**	**100 %**	**1000/1000**

U Umagu, 20.10.2011.

Računao: Marko Mataija Valh, dipl.ing.geod.

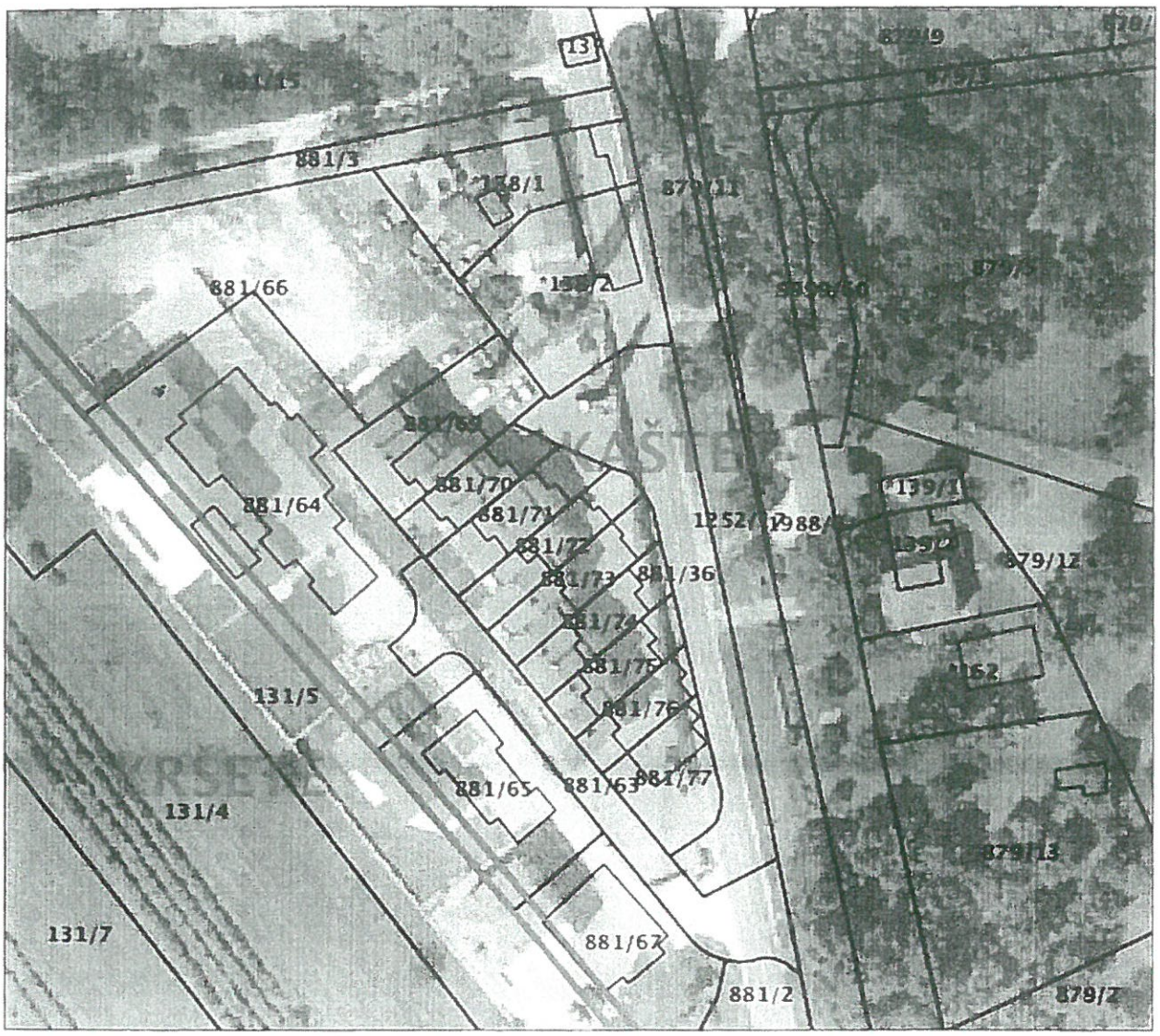
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA VERZIJA

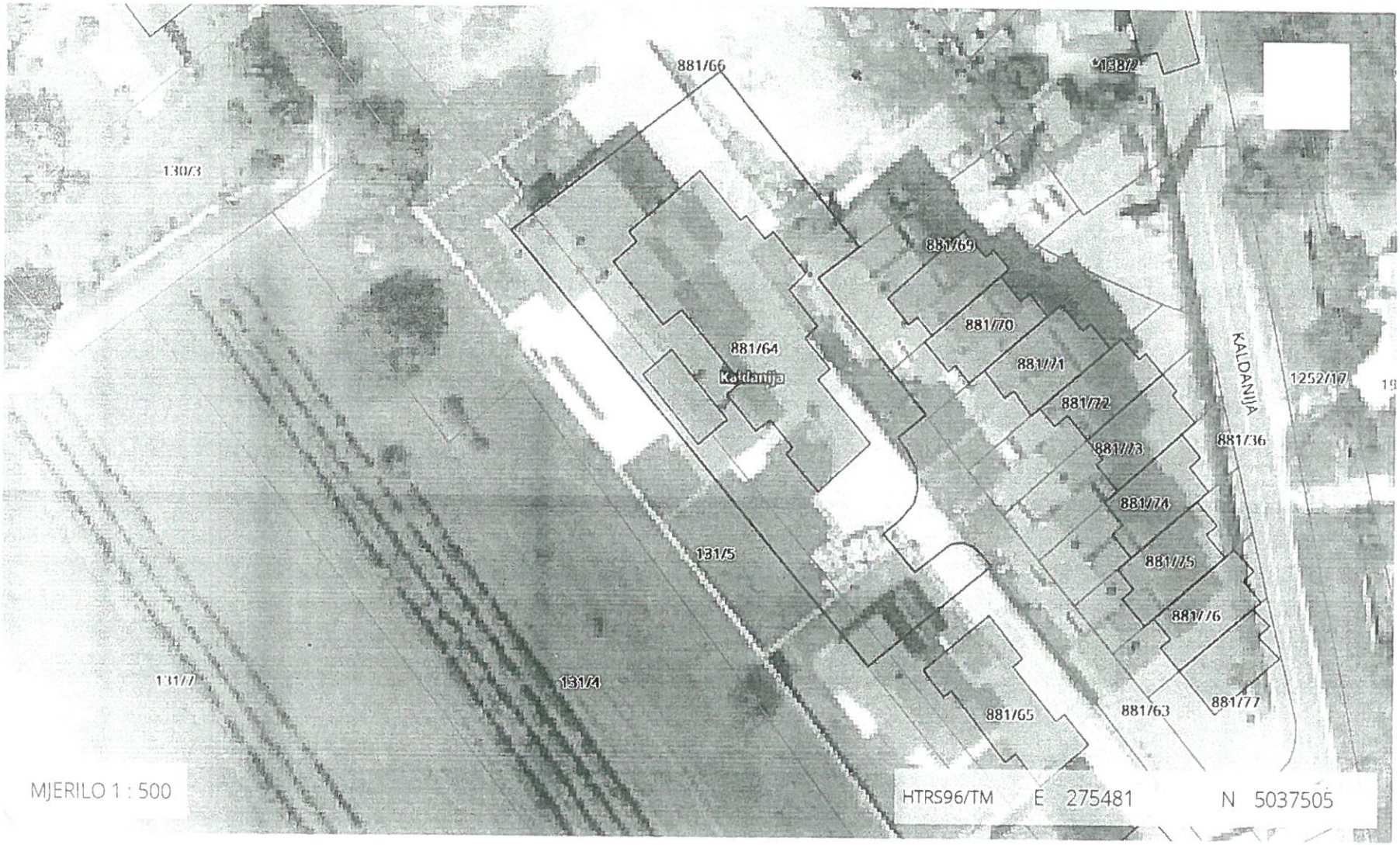
K.o. KAŠTEL, 301833
k.č. br.: 881/64

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 19.09.2016



OSNOVA

3D

EN

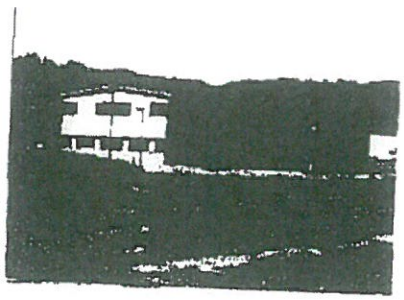
Ovaj projekt financira Europska unija.
Sadržaj ove web stranice ne odražava stavove Europske unije.

Optimizirano za: IE10+, Firefox, Chrome, Opera, Safari
©2015 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana
Uvjeti korištenja

IZVRŠITELJ: **Ante Bandić, inž. građ.**
stalni sudski vještak
građevne struke
N. Gorička 4,
52 420 Buzet
tel - fax: 052 694 156
Rijeka
Josipa Mohorića 26
tel: 051 639 394
mob. 098 652 918
E - mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E - mail: ante.bandic@pu.t-com.hr
Ovlaštenje: 4-Su-21/09
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4-Su-12/09
Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: **GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet**
Mažinjica kbr. 91.
52 420 Buzet

GRAĐEVINA: **HALA MALE PRIVREDE U MAŽINJICI**
LOKACIJA: **K.Č. 2346/2/5 i 2347/3/5 K.O. BUZET**



REVIZIJA
PROCJENDBENOG ELABORATA
OD 26. SVIBNJA 2004. GODINE

PROMETNE VRIJEDNOSTI
HALA MALE PRIVREDE U MAŽINJICI

1.	Prometna vrijednost nekretnine k.č. 2346/2 k.o. Buzet	84.000,00 €
2.	Prometna vrijednost nekretnine k.č. 2346/5 k.o. Buzet	84.000,00 €
3.	Prometna vrijednost nekretnine k.č. 2347/3 k.o. Buzet	84.000,00 €
4.	Prometna vrijednost nekretnine k.č. 2347/5 k.o. Buzet	84.000,00 €
	Prometna vrijedne nekretnine u KUNAMA	336.000,00 €

U Buzetu: 21. prosinca 2010. godine.

Procjenu izradio
Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo

Inž. ANTE BANDIĆ
stalni sudski vještak
građevinske struke
BUZET, Nikole Gorička 4

Ante Bandić, inž. grad.
stalni sudski vještak
građevne struke
N. Goričica 4,
52 420 Buzet
tel - fax: 052 694 156
Rijeka
Josipa Mohorića 26
tel: 051 639 394
mob. 098 652 918
E - mail: ante.bandic@istra-istria.hr,
E - mail: ante.bandic@pu.t-com.hr
Ovlaštenje: 4-Su-21/09
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4-Su-12/09
Trgovački sud u Pazinu

GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
Mažinjica kbr. 91
52 420 Buzet

PISMO PROCJENE

Izvršio sam reviziju procjendbenog elaborata izradenog 25. svibnja 2010. godine kojim je izvršena procjena nekretnina k.č. 2347/3/5 i 2346/2/5 k.o. Buzet - u naravi četiri poslovna prostora u zoni male privrede „Mažinjica" u Buzetu.
Nerečenom procjenom tržna vrijednost svake pojedinačne nekretnine izražena u iznosu od 70.711,00 € odnosno ukupno 282.844,00 €.

Zbog proteka vremena od šest godina i izmijenjenih okolnosti naručitelj je zatražio reviziju procjene radi svođenja *tržno – prometne vrijednosti nekretnine na današnji dan odnosno 21. prosinca 2010. godine.*

Prihvativši se vještačenja izvršio sam određena istraživanja i novi očevid nekremine kako bi izrazi mišljenje i procjenu tržne vrijednosti nekretnina na traženi datumu.

Reviziju procjene izvršio sam po istim kriterijima prema kojima je izradena i osnovna procjena te u ovom izvješću nakon vrednovanja sadašnjeg stanja nekretnine u odnosnu na zatečeno 2004. godine iznosim mišljenje glede njene trenutne prometne – tržne vrijednosti.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržnoj prometnoj vrijednosti nekretnina na dan 21. prosinca 2010. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

- **k.č. 2347/3 k.o. Buzet**	**84.000,00 €**
- **k.č. 2347/5 k.o. Buzet**	**84.000,00 €**
- **k.č. 2346/2 k.o. Buzet**	**84.000,00 €**
- ***k.č. 2346/5 k.o. Buzet***	**84.000,00 €**
	336.000,00 €

336.000,00 € ili 2.479.336,00 kn

Napomena:
Prilikom procjene *vrijednost nekretnina izražena u € preračunava se u KUNE* na dan 21. prosinca 2010. godine prema srednjem tečaju NBH za 1,00 € – 7,378975 kn.
U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nisu uključeni porezi na promet nekretnina.
Procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletno izvješće.
S poštovanjem.

Buzet, 21. prosinca 2010. godine

Reviziju izradio:
Ante Bandić, inž. grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

Inž. ANTE BANDIĆ
stalni sudski vještak
građevinske struke
BUZET, Naselje Goričica 4

Ante Bandić, inž. građ
stalni sudski vještak za graditeljstvo

Buzet
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
tel: 052 695 224
Rijeka
Jaosipa Mohorića 26
51 000 Rijeka
tel: 051 639 394
mob: 098 652 918

Naručitelj: GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet
Poslovni broj: 26-05-04

FOTO ELABORAT

hale male privrede
u Mažinjici

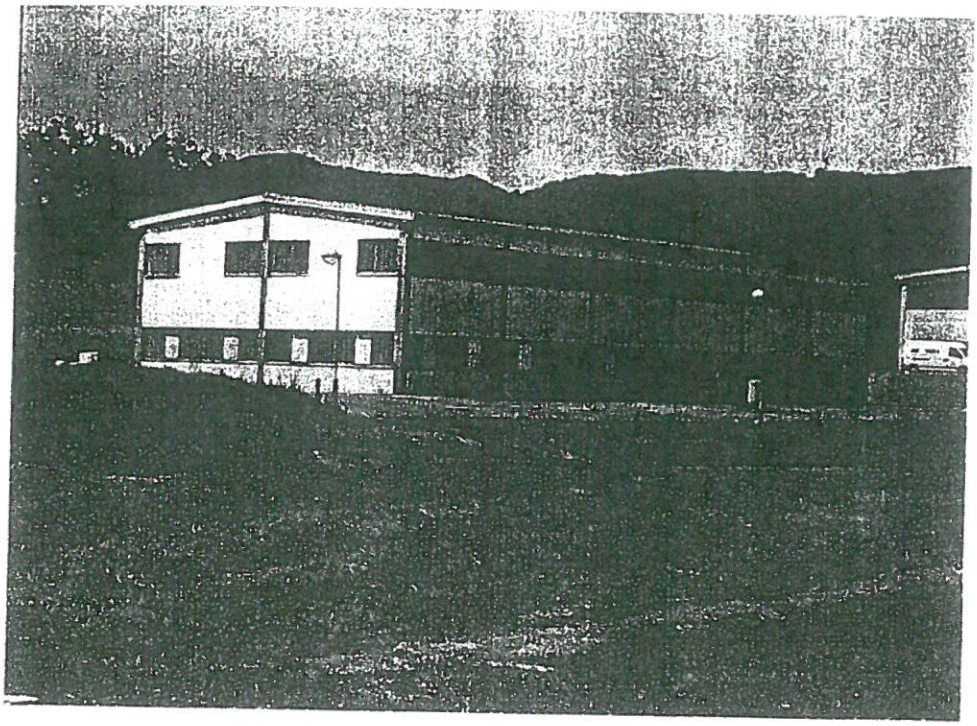
Buzet, 26. svibnja 2004 godine.

SNIMIO:

Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

Inž. ANTE BANDIĆ
Stalni sudski vještak građevine

1.	Slika 1. Hala male privrede Južno i istočno pročelje



Snimio i posložio: Ante Bandić, inž. građ – Buzet, 26.05. 2004	List 2.

BUZET

165

ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.

Primljeno:	29-03-2016		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	729		

Republika Hrvatska
Općinski sud u Puli-Pola
Zemljišnoknjižni odjel Buzet

Posl.br. **Z-2913/2016**

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski sud u Puli-Pola po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Patricija Zović, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Istarska kreditna banka Umag d.d. iz Umaga, E. Miloša 1 , OIB: 65723536010 protiv protustranke Grafomarketing d.o.o. Buzet iz Buzeta, Mažinjica 91, OIB: 13418654692, radi uknjižbe prava zaloga

r i j e š i o j e

I. U 3009 k.o. Buzet, na nekretnini u vlasništvu Grafomarketing d.o.o. Buzet, i to k.č. 2347/5 - sporedna hipoteka, dopušta se sljedeći upis:

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 9006025770 od 27. siječnja 2016. godine, u korist:

- uknjižba založnog prava u iznosu od EUR 456.591,10 te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist:

Istarska kreditna banka Umag d.d. iz Umaga, E. Miloša 1 , OIB: 65723536010

- upis zabilježbe zajedničkog založnog prava u zk.ul. 1944, 1965 k.o. Kaštel, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, kao glavna hipoteka i zk.ul. 3009, 2979, 3282, 2951 k.o. Buzet kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Buzetu kao sporedna hipoteka.

II. U 2979 k.o. Buzet, na nekretnini u vlasništvu Grafomarketing d.o.o. Buzet, i to k.č. 2347/3- sporedna hipoteka, dopušta se sljedeći upis:

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 9006025770 od 27. siječnja 2016. godine, u korist:

- uknjižba založnog prava – sporedna hipoteka u iznosu od EUR 456.591,10 te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist:

Istarska kreditna banka Umag d.d. iz Umaga, E. Miloša 1 , OIB: 65723536010

- upis zabilježbe zajedničkog založnog prava u zk.ul. 1944, 1965 k.o. Kaštel, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, kao glavna hipoteka i zk.ul. 3009, 2979, 3282, 2951 k.o. Buzet kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Buzetu kao sporedna hipoteka.

III. U 3282 k.o. Buzet, na nekretnini u vlasništvu Grafomarketing d.o.o. Buzet, i to k.č. 2346/2 - sporedna hipoteka, dopušta se sljedeći upis:

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 9006025770 od 27. siječnja 2016. godine, u korist:

uknjižba založnog prava – sporedna hipoteka u iznosu od EUR 456.591,10 te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist:

Istarska kreditna banka Umag d.d. iz Umaga, E. Miloša 1 , OIB: 65723536010

- upis zabilježbe zajedničkog založnog prava u zk.ul. 1944,1965 k.o. Kaštel, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, kao glavna hipoteka i zk.ul. 3009, 2979, 3282, 2951 k.o. Buzet kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Buzetu kao sporedna hipoteka.

IV. U 2951 k.o. Buzet, na nekretnini u vlasništvu Grafomarketing d.o.o. Buzet, i to k.č. 2346/5 - sporedna hipoteka, dopušta se sljedeći upis:

Temeljem Ugovora o kreditu broj: 9006025770 od 27. siječnja 2016. godine, u korist:

uknjižba založnog prava – sporedna hipoteka u iznosu od EUR 456.591,10 te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist:

Istarska kreditna banka Umag d.d. iz Umaga, E. Miloša 1 , OIB: 65723536010

- upis zabilježbe zajedničkog založnog prava u zk.ul. 1944,1965 k.o. Kaštel, kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Bujama, kao glavna hipoteka i zk.ul. 3009, 2979, 3282, 2951 k.o. Buzet kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Buzetu kao sporedna hipoteka.

Nalaže se provedba ovog rješenja u zemljišnoj knjizi.
Navedene isprave stavljaju se u zbirku isprava, a prijedlog u spis.

U BUZET, 08. Veljače 2016.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Patricija Zović, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenoj sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

166

Dostaviti:

1. Istarska kreditna banka Umag d.d., OIB: 65723536010, UMAG, E. MILOŠA 1
2. Grafomarketing d.o.o. Buzet, OIB: 13418654692, BUZET, MAŽINJICA BR. 91

O tome obavijestiti:

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika, Ispostava Pazin, Porezno mjesto Buzet, 52420 BUZET, II ISTARSKE BRIGADE 11
2. Općinski sud Pula - Pola, Stalna služba u Bujama

Za točnost otpravka:

Voditelj Odjela

Ivan Begović

REPUBLIKA HRVATSKA STALNA SLUŽBA U PAZINU OPĆINSKI SUD PULI-POLA

167

Ponuda

ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d.
Primljeno 25 -02- 2016
Org. jed. | Broj | Prilog | Vrijednost
4277

Republika Hrvatska
Općinski sud u Puli-Pola
Zemljišnoknjižni odjel Buje

Posl.br. **Z-2683/2016-2**

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski sud u Puli-Pola po višoj sudskoj savjetnici Aisi Pertić Brajković, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Istarske kreditna banka Umag d.d., iz Umaga, E. Miloša 1, radi uknjižbe prava zaloga,

r i j e š i o j e

U Zk. ul. 1944 k.o. KAŠTEL na k.č. 881/64 u vlasništvu Prodan Ivana, OIB: 61300290830, Buzet, Naselje Verona 20 - GLAVNI ULOŽAK, te

U Zk. ul. 1965 k.o. KAŠTELna posebnim dijelovima zrade i bazena sagrađenim na pravu građenja na k.č.br. 881/64 u vlasništvu GRAFOMARKETING d.o.o. Buzet, OIB:13418654692, upisanim u :

- Etaža 2 (294/1000) - 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 - SPOREDNI ULOŽAK

Etaža 3 (177/1000) - 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 - SPOREDNI ULOŽAK

Etaža 4 (96/1000) - 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 - SPOREDNI ULOŽAK

Temeljem UGOVOR O KREDITU BROJ RAČUNA: 9006025770 od 27.01.2016

d o p u š t a s e:

uknjižba prva zaloga u iznosu od 456.591,10 EUR (četristo pedeset šest tisuća petsto devedeset jednan 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:

1. ISTARSKA KREDITNA BANKA d.d. UMAG, OIB: 65723536010 Umag, Ernesta Miloša 1

Nalaže se provedba ovog rješenja u zemljišnoj knjizi.

Navedene isprave stavljaju se u zbirku isprava, a prijedlog u spis.

BUJE-BUIE, 01. Veljače 2016.

Viša sudska savjetnica
Aisa Pertić Brajković v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenoj sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:
1. Istarska kreditna banka Umag d.d., Umag, E. Miloša 1
2. Prodan Ivan, Naselje Verona 20, 52420 Buzet
3. GRAFOMARKETING d.o.o., Mažinjica 91, Buzet

O tome obavijestiti:
1. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Istra, Hrvatsko primorje, Gorski kotar i Lika, Ispostava Poreč-Parenzo, Porezno mjesto Umag-Umago

Za točnost otpravka:
Voditelj zk.odjela
Tea Begović

REPUBLIKA HRVATSKA OPĆINSKI SUD U PULI-POLA STALNA SLUŽBA U BUJAMA-BUIE 7 SEZIONE DISTACCATA DI BUIE-BUIE TRIBUNALE COMUNALE DI PUL REPUBBLICA DI CROAZIA

Istarska Kreditna Banka Umag d.d.

Sektor računovodstva i logistike
Referada administracije kredita
Ernesta Miloša 1, 52470 Umag
tel.: 052/702-403; 052/702-336; fax: 052/702-364
e-mail: kreditinajave@ikb.hr

Umag, 03.12. 2019.

STANJE OBVEZA PO KREDITU

na dan 22.10.2019. g.

GRAFOMARKETING d.o.o., Buzet, Mažinjica 91
OIB: 134186544692

BROJ PARTIJE KREDITA 502-112-9006025770

- Dospjela redovna kamata	**kn**	**398.566,81**
- Dospjela zatezna kamata	**kn**	**15.466,10**
- Dospjela glavnica	**kn**	**3.419.024,89**
U K U P N O	**kn**	**3.833.057,80**

Sektor računovodstva i logistike

Referada administracije kredita

ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.
SEKTOR RIZNICA I FINANCIJSKA TRŽIŠTA
ODJEL PLATNOG PROMETA
MAT. BR: 003463958
IBAN: HR7723800061000000005

- PRIJEPIS -

GRAFOMARKETING D.O.O.
Mažinjica 91

52420 BUZET

Mat. br. 03648257
OIB: HR13418654692

Poslovni rn. br.:
HR8623800061146001818

IZVOD IZ POSLOVNIH KNJIGA – SALDO DUGA

OBRAČUNATA NENAPLAĆENA NAKNADA

Red. br.	Br. računa	Iznos naknade
1.	29514-44100-02111118	=95,45
2.	34748-44100-02111118	=75,80
3.	39971-44100-02111118	=30,00
4.	45215-44100-02111118	=30,00
5.	50487-44100-02111118	=30,00
6.	55767-44100-02111118	=30,00
7.	61069-44100-02111118	=30,00
8.	36155-44100-02111119	=47,60
9.	48283-44100-02111119	=200,00
UKUPNO:		**=568,85**

Sukladno odredbama Ugovora o obavljanju platnog prometa ukupni iznos naplaćuje se sa poslovnog računa.

Umag, 21.01.2020.

ISTARSKA KREDITNA BANKA
UMAG - direkcija
57

OVAJ POTPIS JE ISTOVJETAN

171

ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG – dioničko društvo, Umag Ernesta Miloša 1,
koju zastupa Predsjednik Uprave Miro Dodić (u daljnjem tekstu: Banka)

i

GRAFOMARKETING D.O.O. POREČ

(naziv poslovnog subjekta, mjesto i adresa)
kojeg zastupa: DARIO PRODAN
(ime i prezime ovlaštenog zastupnika)
(u daljnjem tekstu: Poslovni subjekt), sklapaju dana _____ sljedeći

UGOVOR O OTVARANJU I VOĐENJU RAČUNA
broj 2380006 – 1116-00/18

Članak 1.
Ovim Ugovorom Banka i Poslovni subjekt ugovaraju međusobna prava i obveze o vođenju poslovnog računa i obavljanju platnog prometa u zemlji preko tog računa.

Članak 2.
Na temelju Zahtjeva za otvaranje računa i dostavljene dokumentacije, koja predstavlja sastavni dio ovog Ugovora, Banka će otvoriti Poslovnom subjektu račun za obavljanje platnog prometa (u daljnjem tekstu: Račun).

Članak 3.
Banka se ovim Ugovorom obvezuje:

- vršiti plaćanja do visine pokrića sredstava na Računu Poslovnog subjekta sukladno zakonskim i podzakonskim propisima o obavljanju platnog prometa i evidentirati sve promjene u korist i na teret Računa datumom izvršenja;
- izvršavati naloge za plaćanje zakonskih obveza i javnih prihoda, naloge za naplatu vrijednosnih papira i instrumenata osiguranja plaćanja, te naloge s naslova izvršenja sudskih odluka i drugih ovršnih isprava i voditi evidenciju o neizvršenim osnovama za plaćanje, ukoliko se radi o Računu za izvršenje i evidentiranje neizvršenih osnova za plaćanje;
- obavještavati Poslovnog subjekta o promjenama na Računu i dostavljati izvadak o stanju na Računu sukladno Zahtjevu za otvaranje računa;
- i vršiti ostale poslove sukladno zakonskim i podzakonskim propisima.

Banka ne odgovara za štetu nastalu ako nalog za plaćanje ne sadrži propisane podatke, ako nalog za plaćanje sadrži neispravne podatke, ako je nalog za plaćanje zbog nepostojanja računa navedenog u nalogu odbijen od izvršenja, ako nalog za plaćanje nije izvršen na dan valute zbog nedostatka sredstava, ako nalog za plaćanje nije izvršen na dan valute radi podnošenja Banci nakon isteka propisanog roka. Banka također ne odgovara za štetu Poslovnom subjektu nastalu uslijed neizvješćivanja Banke o statusnim i drugim nastalim promjenama.

Članak 4.
Poslovni subjekt se obvezuje:

- raspolagati sredstvima na Računu sukladno zakonskim i podzakonskim propisima o obavljanju platnog prometa u zemlji;
- raspolagati sredstvima na propisanim obrascima platnog prometa i uz propisani način plaćanja;

- izvjestiti Banku o statusnim i drugim nastalim promjenama, najkasnije u roku 8 dana od nastanka promjena i o tome priložiti odgovarajuću dokumentaciju.

Potpisom ovog Ugovora Poslovni subjekt neopozivo ovlašćuje Banku da vrši ispravke pogrešnih knjiženja na teret i u korist Računa.

Članak 5.

Banka obračunava, a Poslovni subjekt je dužan platiti naknadu za obavljeni platni promet na način i u visini utvrđenoj Odlukom Banke o tarifi naknada za vršenje bankarskih usluga.

Potpisom ovog Ugovora Poslovni subjekt dopušta Banci da naknade iz stavka 1 ovog članka naplaćuje direktno s Računa, a u slučaju da na Računu nema dovoljno sredstava da se naplati sa svih računa otvorenih kod Banke.

Članak 6.

Na sredstva po Računu Poslovnog subjekta Banka će obračunavati i plaćati kamatu na način i u visini utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama Banke.

Članak 7.

Banka će zatvoriti Račun Poslovnom subjektu na njegov zahtjev, po službenoj dužnosti (temeljem odluke nadležnog tijela), ispunjenjem uvjeta propisanih zakonskim i podzakonskim propisima koji reguliraju zatvaranje poslovnog računa i u slučaju ako se Poslovni subjekt ne bude pridržavao ugovornih obveza prema Banci.

Članak 8.

Ovaj Ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme, a ugovorne strane ga mogu jednostrano otkazati uz otkazni rok u trajanju od 30 dana koji počinje teći danom primitka otkaznog pisma.

Članak 9.

Za sve što nije regulirano ovim Ugovorom vrijede odredbe važećih propisa i općih akata Banke.

Članak 10.

Ugovorne strane se obvezuju da će nastale nesuglasice rješavati sporazumno. Za eventualne sporove iz ovog Ugovora ugovara se nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda za Banku.

Članak 11.

Ovaj Ugovor smatra se zaključenim kada ga potpiše Poslovni subjekt a Banka ovjeri pečatom i potpisom.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjerna primjerka, od kojih se 1 (jedan) uručuje Poslovnom subjektu a 1 (jedan) zadržava Banka.

ZA POSLOVNOG SUBJEKTA:

GmB Grafomarketing d.o.o. za grafičku djelatnost i nakladništvo, Buzet

ZA BANKU: