

Procjene

Tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Broj procjene 1308/16

IFRS 13: Level 3

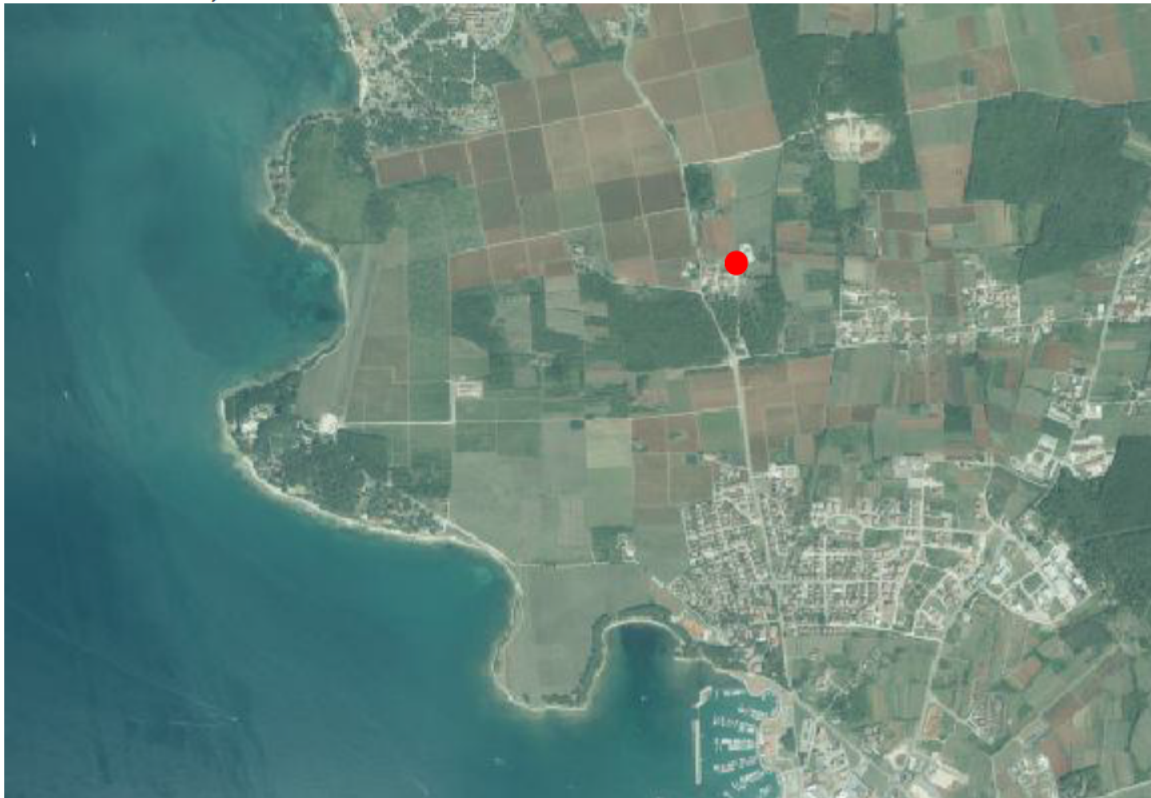
ID COL: 670059

Procjena tržišne vrijednosti

Gradevinsko zemljište

k.č. 1251/2, k.o. Novigrad, Salvela bb, 52 466 Novigrad, Hrvatska
Z.k.ul.br. 2523, Općinski sud Pula-Pola, Zemljišno knjižni odjel Buje, Katastarska općina Novigrad

UKUPNO 1.868,00 m²



Tržišna vrijednost

93.000,00 €

Cijena je izražena u eurima, bruto

Kastav, 02.05.2017.

Posebna napomena procjene na strani 14

k.č. 1251/2, k.o. Novigrad, Salvela bb, 52 466 Novigrad, Hrvatska
Z.k.ul.br. 2523, Općinski sud Pula-Pola, Zemljišno knjižni odjel Buje, Katastarska općina Novigrad

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**SADRŽAJ:**

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	4
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA	9
3 PROCJENA	16
4 ZAKLJUČAK	19
5 FOTODOKUMENTACIJA / DOKUMENTACIJA	21

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**ZAHTJEV ZA PROCJENU**

Naručitelj: [REDACTED]

Datum: 23.02.2017.

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti samo za interne potrebe

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućene, razborito, i bez prisile"

Pojam tržišne vrijednosti i pojam fer vrijednosti, uobičajen u primjeni u računovodstvenim standardima, općenito su kompatibilni, ako ne i točan ekvivalent pojmova. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza, između informiranih i voljnih stranaka u usuglašenoj transakciji. Fer vrijednost se uglavnom koristi za izvještavanje i tržišne i ne-tržišne vrijednosti, u financijskim izvještajima. Ako se tržišna vrijednost imovine može utvrditi, ta će se vrijednost poistovjetiti sa fer vrijednosti.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa **međunarodnim standardima vrednovanja**.

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine:

Datum izrade procjene: 02.05.2017.

Sudionici: [REDACTED]

Vrsta nekretnine: građevinsko zemljište, k.č. 1251/2, k.o. Novigrad, Salvela bb, 52 466 Novigrad, Hrvatska

Procjene Tržišne vrijednosti Pravna osoba: [REDACTED] Zemlja: Hrvatska Izradio: [REDACTED]	[REDACTED]
--	------------

Osnovne informacije i dokumentacija

x	Izvadak iz z.k. preuzet s interneta	x	Prostorno planska dokumenatacija preuzeta s interneta	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor		Troškovnik	Postojeći ugovori o prodaji
x	Izvadak iz digitalnog katastra		Glavni projekt	Lista najmova
x	Izvadak iz posjedovnog lista preuzet s interneta	x	Izračun površina	Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja	x	Tehnički opis	Izložnost
	Postojeće procjene izrađena po [REDACTED]		Detaljni nacrti	Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja		Atesti	x Situacija – šire područje

Reference:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Indeksi
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa
- [REDACTED]

Analiza tržišnih cijena :

Telefonske informacije općinskih ureda i lokalnih agenata za nekretnine.
Vlastita arhiva referentnih cijena i empirijske vrijednosti relevantnog profesionalnog iskustva.
Informacije nekretninskih portala (oglašene/trazene cijene)
Ostvarene transakcije (dokazano)

Procjene

Tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

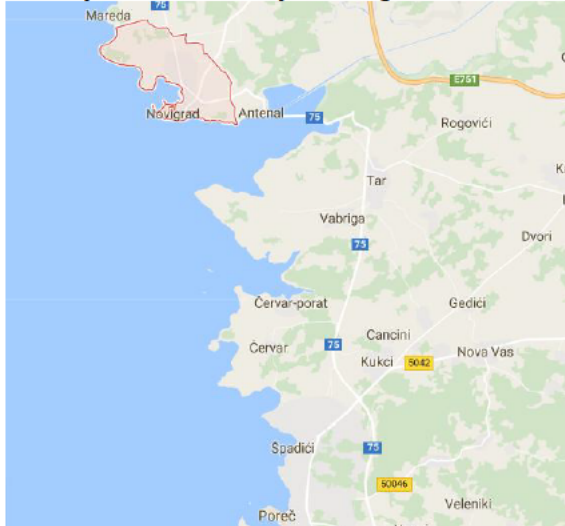
Hrvatska



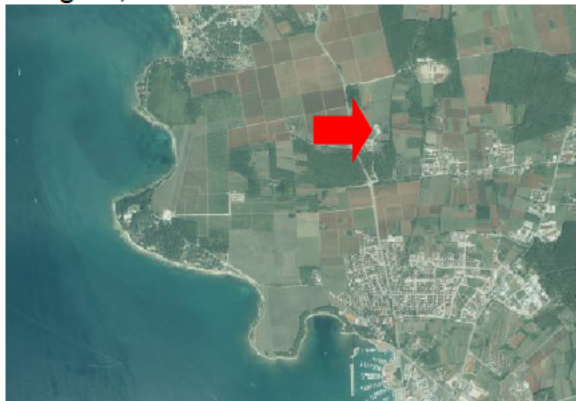
NALAZ

Položaj i lokacija

Lokacija / Mikrolokacija, Novigrad



Novigrad, Salvela



satelitska snimka izbliza



www.google.com

k.č. 1251/2, k.o. Novigrad, Salvela bb, 52 466 Novigrad, Hrvatska

Z.k.ul.br. 2523, Općinski sud Pula-Pola, Zemljišni odjel Buje, Katastarska općina Novigrad

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**Lokacija i opis nekretnine****Makro lokacija****Opis države: Republika Hrvatska**

Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: -0,5 %

Inflacija:	-0,5 %
Stopa nezaposlenosti:	19,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Opis grada: Novigrad

Stanovništvo: 4.000 stanovnika

Gustoća populacije: 73,2 stanovnika / km²

Novigrad je u prošlosti poznat kao ribarski grad. 60-ih godina prošlog stoljeća Grad se okreće Industrijskom razvoju. Velik se broj ljudi počeo zapošljavati u tekstilnoj industriji te obližnjem kamenolomu, a kasnije i u poljoprivredi, posebice u vinogradarstvu i maslinarstvu.

70-ih godina prošloga stoljeća grad se naglo okreće turizmu, te se velik broj građana počinje zapošljavati u hotelima i restoranima.

Turizam je i danas, uz ribarstvo, tekstilnu industriju te poljoprivredu najvažnija gospodarska grana.

Opis prometa i prometna povezanost:

Oko 10 kilometra udaljenost od autoceste "istarski Y", najbliža zračna luka Pula ili Trst.

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Pula 75 km J

Granični prijelaz Plovanija (prema Kopru i Trstu) 25 km S

Rijeka 120 km SI

Zagreb 280 km SI

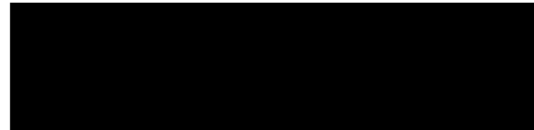
Buje-Umag-Poreč oko 15 km

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

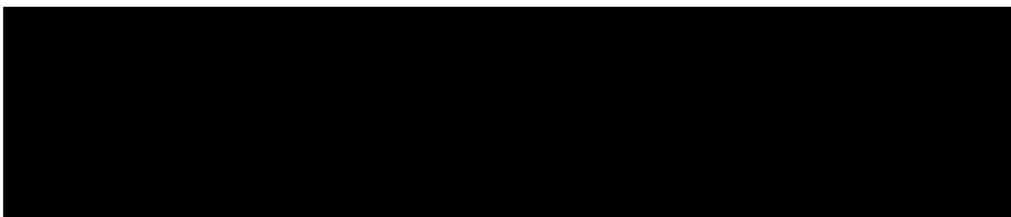
**Mikro lokacija****Opis lokacije**

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Salveta, oko 2 kilometra sjeverno od centra Novigrada, uz prometnicu Novigrad – Umag.

Udaljenost od mora je oko 1 kilometar.

Opis pristupačnosti

Pristup je moguć lokalnom asfaltiranom prometnicom, posredno preko k.č. 1251/3, k.o. Novigrad

**Karakteristike nekretnine**

Predmetna parcela je trapezastog oblika, a teren iste je u blagom padu prema sjeveru.

Parcela je u naravi neobrađena zelena površina na kojoj nema postojećih objekata visokogradnje.

Komunalna infrastruktura

U blizini struja i voda

Emitiranje

-

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Srednja

Naslijedeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA**

Republika Hrvatska
Općinski sud u Puli-Pola
Zemljišno knjižni odjel Buje
Stanje na dan 02.05.2017.
Zkul 2523
Katastarska općina Novigrad

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1251/2	ORANICA			1868	
		UKUPNO:			1868	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SV. ROKO D.O.O., BRTONIGLA, RONKO 7	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 19.06.2007. broj Z-3470/07 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 301-82/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, koji je javnobilježnički solemniziran 18. lipnja 2007. godine, pod brojem OV-23077/2007 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u AI, u iznosu od četrstodvadesettisućpetsto eura u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju EUR HYPO ALPE - ADRIA - BANK d.d., važećem na dan korištenja uvećano za ugovorenu kamatnu stopu koja je vezana za tromjesečni EURIBOR, sa dodatkom marže od 3,50% dekurzivno godišnje, zateznu kamatu, naknadu i sve ostale troškove, na ime: H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A	420.500,00 EUR	SPOREDNI Z K UL -VIDI GL Z K UL 2756 OVE K O

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.04.2017.

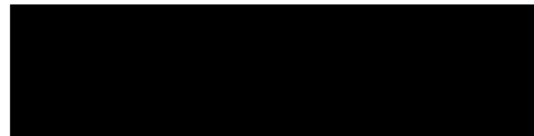
**Procjene
Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska



Izvadak iz digitalnog katastra



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 01.05.2017

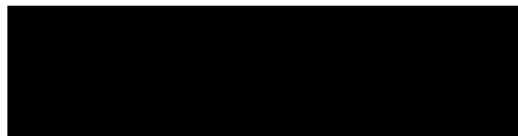
Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.04.2017. 23:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVIGRAD (Mbr. 301949)

Posjedovni list: 2073

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SV.ROKO D.O.O. POD.ZA POLJ.PROIZ.I PROMET, POREČ, N. TESLE 5, POREČ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1251/2	SALVELA	1868	18		
			ORANICA	1868			
		1251/3	SALVELA	1752	18		
			KUĆA, SALVELA	306			
			ORANICA	1016			
			DVORIŠTE	430			
Ukupna površina katastarskih čestica				3620			

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

Procjene Tržišne vrijednosti Pravna osoba: [REDACTED] Zemlja: Hrvatska Izradio: [REDACTED]	[REDACTED]
--	------------

Legalni status / Posebna napomena procjene

Očevid na terenu nije izvršen. Procjenitelj je izvršio uvid u podatke dostupne na internetu (arkod.hr, katastar.hr, googlekarte, pravosudje.hr, prostornoplanska dokumentacija)

Za potrebe procjene korištena je neslužbena dokumentacija preuzeta sa interneta, neslužbena kopija Zk izvatka, posjedovni listov iz katastra dostupan na internetu, digitalni preglednik katastra dostupan na internetu. Dostavljena je i prethodna procjena [REDACTED]

Predmet procjene je parcela k.č. 1251/2 k.o. Novigrad, sveukupne površine 1868 m²

Stanje u zemljišnim knjigama je usklađeno sa stanjem u katastru.

Čestice je trapeznog oblika, neizgrađena u blagom padu prema sjeveru.

Pristup je moguć lokalnom asfaltiranom prometnicom, posredno preko k.č. 1251/3, k.o. Novigrad

Uvjerenje o namjeni zemljišta nije priloženo.

Prema uvidu u Prostorno plansku dokumentaciju dostupnu na internetu predmetna k.č. 1251/2, k.o. Novigrad se prema važećem Prostornom planu uređenja Grada Novigrada (Sl. Novine 1/08, 4/11, pročišćeni tekst 4/11, ispravak 6/11 i 04/12, ispravak 01/14 i 07/14, pročišćeni tekst 09/14) se većim dijelom nalazi se unutar granica građevinskog područja Salvela (oko 90% površine predmetne čestice). Točnu površinu koja se nalazi unutar, odnosno izvan granica građevinskog područja na osnovu dostupne dokumentacije nije moguće utvrditi.

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjene

Tržišne vrijednosti

Pravna osoba:

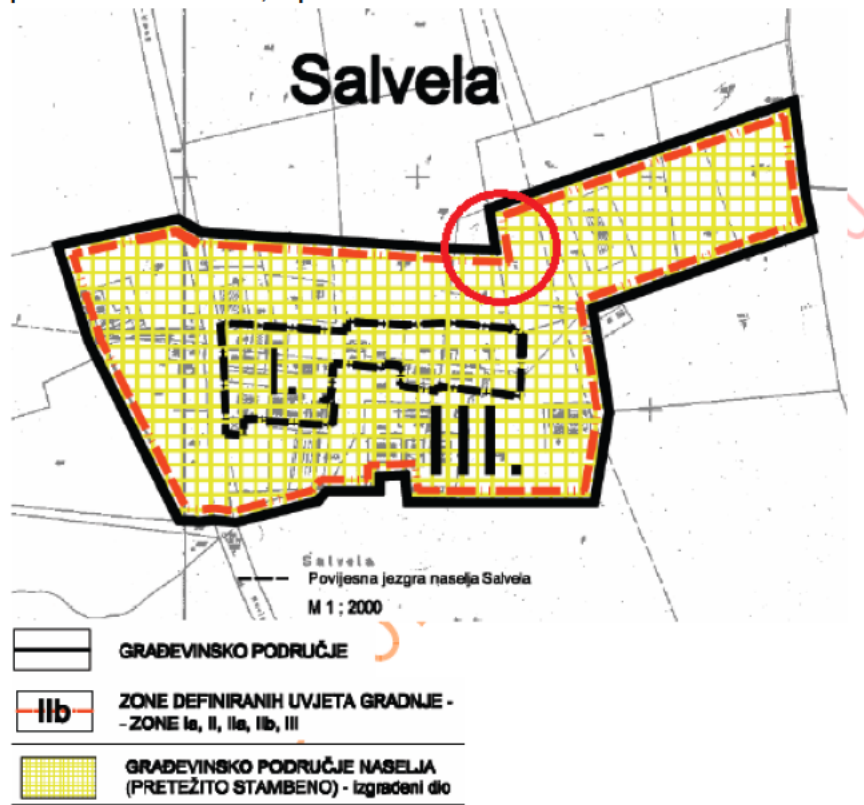
Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Prostorno uređenje i građevinski propisi

Prostorni plan uređenja Grada Novigrada (Sl. Novine 1/08, 4/11, pročišćeni tekst 4/11, ispravak 6/11 i 04/12, ispravak 01/14 i 07/14



Za razmatrano područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Novigrada (Sl. Novine 1/08, 4/11, pročišćeni tekst 4/11, ispravak 6/11 i 04/12, ispravak 01/14 i 07/14, pročišćeni tekst 09/14).**

Uvidom u isti Plan možemo ustvrditi sljedeće:

- predmetna čestica k.č. 1251/2, k.o. Novigrad se većim dijelom nalazi se **unutar granica građevinskog područja Salvela** (oko 90% površine predmetne čestice).
- unutar zone definiranih uvjeta gradnje III.
- građevinsko područje nalazi se izvan zaštićenog obalnog područja mora

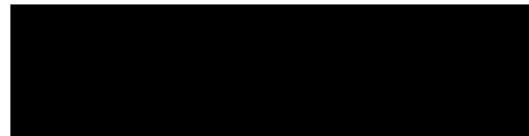
Točnu površinu koja se nalazi unutar, odnosno izvan granica građevinskog područja na osnovu dostupne dokumentacije nije moguće utvrditi.

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]



Neke od odredbi Plana koje se odnose na izgradnju na razmatranom zemljištu:

čl. 12 – vezano za izgradnju unutar građevinskih područja

Za razvoj naselja Planom su predviđena građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja. U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sličnih potreba.

U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima građevinskih područja naselja izvan zaštićenog obalnog područja mora, mogu se graditi ugostiteljske smještajne građevine – vrste hotel iz skupine "hoteli", koje moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli (NN 88/07, 58/08, 62/09).

u čl. 78 vezano za max. dozvoljenu izgrađenost navodi se sljedeće:

D) GRAĐEVINE U ZONI III. – Građevine u građevinskim područjima izvan zbijenog dijela naselja, osim građevinskog područja naselja Novigrad, prikazani na grafičkom prikazu 4.1. i 4.2. ovog Plana

Veličina parcela m2	slobodno stojeća	poluugrađena	ugrađena
	građevina	građevina	građevina
	Max	Max	Max
	%	%	%
< 600	Post.	Post.	Post.
600 - 800	40	45	50
801 - 1200	35	40	45
1201 - 2000	30	35	40
> 2000	25	25	25

Iznimno stavku 1. ovog članka, na već formiranim građevnim česticama u ZONI III., površine ne manje od 540 m2 dozvolit će se izgrađenost jednaka, onoj dozvoljenoj za grupu čestica površina od 600-800 m2.

U slučajevima kada je postojeća izgrađenost parcele veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, a ne postoji mogućnost povećanja građevne čestice, ne može se dozvoliti povećanje tlocrtnih i visinskih gabarita građevine.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iz Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) istovrijedan je najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti građevne čestice iz ovog članka.

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]



u čl. 80 vezano za max. dozvoljenu iskoristivost navodi se sljedeće:

Koeficijent iskorištenosti parcele (kis), istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi, u svim građevinskim područjima, za građevine stambene i mješovite, pretežito stambene namjene može iznositi najviše 1,5.

Koeficijent iskorištenosti parcele (kis), u svim građevinskim područjima, za građevine ostalih namjena (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0.

u čl. 84 vezano za max. visinu navodi se sljedeće:

D) **GRAĐEVINE U ZONI III.** – Građevine u građevinskim područjima izvan zbijenog dijela naselja, osim građevinskog područja naselja Novigrad

Za višeobiteljske i obiteljske zgrade:

- najviša dozvoljena visina iznosi 7,5 m, uz najviše tri nadzemne etaže

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjene Tržišne vrijednosti Pravna osoba: [REDACTED] Zemlja: Hrvatska Izradio: [REDACTED]	[REDACTED]
--	------------

PROCJENA

Cilj procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. To je određeno cijenom koju je moguće postići ukoliko je nekretnina prodana u fer transakciji. Pri tome sve aktualne, pravne i ekonomske okolnosti koje utječu na vrijednost moraju se uzeti u obzir.

Metode procjenjivanja

Usporedna metoda

Kod usporedne metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta.

Ova metoda se koristi uglavnom za neizgrađena zemljišta, stanove, obiteljske / kuće sa dvije obitelji / višeobiteljske kuće, kuće u nizu, dvojne i slične objekte u naselju. U slučaju izgrađene čestice, usporedna metoda koristi se za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i dohodovne metode.

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska

Usporedna vrijednost, građevinsko zemljište

Datum transakcije	13.02.2013.	18.11.2016.	18.12.2014.	28.07.2016.
Adresa nekretnine	Novigrad	Novigrad	Novigrad	Novigrad
Kupoprodajna cijena	71.150,00	50.400,00	42.100,00	82.800,00
Površina u m ²	1.461,50	966,00	818,00	1.166,00
Cijena po m ²	48,7	52,2	51,5	71,0
korekcija bazni index	-3,97 %	0,00 %	-1,30 %	-0,38 %
veličina zemljišta	0,00 %	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %
lokacija	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
zona	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
infrastruktura	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
oblik	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
pristup	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %	-5,00 %
ukupna korekcija	-8,97 %	-10,00 %	-11,30 %	-10,38 %
ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	44,3	47,0	45,7	63,6

Ukupna prosječna cijena (EUR / m²)	50,14
--	--------------

Ukupna zaokružena cijena (EUR / m²)	50,00
---	--------------

Zemljište (koje namjene)	površina (m ²)	odabrana vrijednost (EUR/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine - EUR
Tržišna vrijednost nekretnine	1.868,00	50,00	93.400,00 €

IZVOR

[eNekretnine](#)

Procjene Tržišne vrijednosti Pravna osoba: [REDACTED] Zemlja: Hrvatska Izradio: [REDACTED]	[REDACTED]
--	------------

Mišljenje

Tržišna vrijednost na dan, 02.05.2017., zaokruženo, bruto: 93.000,00 €

SAMO ZA INTERNU UPOTREBU

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]

**Zaključak**

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 02.05.2017. (zaokruženo) 93.000,00 €
694.734,46 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj list HNB (srednji za devize) te na dan 02.05.2017. i iznosi 7,470263 kn/€.



U Kastvu, 02.05.2017.



INTERNI

Procjene

Tržišne vrijednosti

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: [REDACTED]

Izradio: [REDACTED]

Hrvatska

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo za internu upotrebu, kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

**Procjene
Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba: [REDACTED]

Zemlja: Hrvatska

Izradio: [REDACTED]



Fotodokumentacija

Preuzeta iz procjene [REDACTED]



SAMO ZA INTELI

Procjene Tržišne vrijednosti Pravna osoba: [REDACTED] Zemlja: Hrvatska Izradio: [REDACTED]	[REDACTED]
--	------------

Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE
Stanje na dan: 30.04.2017. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301949, NOVIGRAD

Broj ZK uložka: 2523

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11134/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1251/2	ORANICA			1868	
		UKUPNO:			1868	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SV. ROKO D.O.O., BRTONIGLA, RONKO 7	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 19.06.2007. broj Z-3470/07 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 301-82/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, koji je javnobilježnički solemniziran 18. lipnja 2007. godine, pod brojem OV-23077/2007 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u AI, u iznosu od četrstodvadesetsiisucapetsto eura u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju EUR HYPO ALPE - ADRIA - BANK d.d., važećem na dan korištenja uvećano za ugovorenu kamatnu stopu koja je vezana za tromjesečni EURIBOR, sa dodatkom marže od 3,50% dekurzivno godišnje, zateznu kamatu, naknadu i sve ostale troškove, na ime: H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A	420.500,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL.-VIDI GL. Z.K.UL. 2756 OVE K.O.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.04.2017.

Procjene**Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.04.2017. 23:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVIGRAD (Mbr. 301949)

Posjedovni list: 2073

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SV.ROKO D.O.O. POD.ZA POLJ.PROIZ.I PROMET, POREČ, N. TESLE 5, POREČ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1251/2	SALVELA	1868	18		
			ORANICA	1868			
		1251/3	SALVELA	1752	18		
			KUĆA, SALVELA	306			
			ORANICA	1016			
			DVORIŠTE	430			
Ukupna površina katastarskih čestica				3620			

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



**Procjene
Tržišne vrijednosti**

Pravna osoba:

Zemlja:

Izradio:

Hrvatska



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BELGRAD, 302562
k.č. br.: 2179

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 01.05.2017