



Ive Mašine 3b
23000 Zadar
OIB: 63738176526
M: 095 8500 214
ante.vukovic.zd@gmail.com
Žiro račun:
Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN HR40 2340 0091 1111 59050

PROCJEMBENI ELABORAT br. 8-11/2022

NARUČITELJ : CENTAR d.o.o. u stečaju
Put Murvice 12, 23000 Zadar
OIB: 43520751276

LOKACIJA : Zadar
Put Murvice 12, 12A, 12B, 12C i 12D
23000 Zadar
k.č. 4933/3 k.o. Zadar

SVRHA : za potrebe stečajnog postupka



Zadar, 17.11.2022. godine

IZRADIO :

Ante Vuković ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

OVJERIO :

Ante Vuković ing.građ.
VECOM d.o.o.

SADRŽAJ

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENIH LITERATURA

RJEŠENJE

ZADATAK

UVOD

NALAZ I MIŠLJENJE

1.1. Obilježja nekretnine

Položajna obilježja:

- 1.1.1. Prometna povezanost
- 1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja
- 1.1.3. Utjecaj okoliša

1.2. Identifikacija nekretnine

1.3. Akt o gradnji

- 1.3.1. Opis predmetnih dijelova
- 1.3.2. Infrastruktura

1.4. Posebna značajna obilježja nekretnine

- 1.4.1. Energetski certifikat
- 1.4.2. Prava i tereti koji utječu na vrijednost

2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3. Tri pristupa određivanja vrijednosti nekretnine

4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – garažna parkirna mjesta na -3

5. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – parkirna mjesta u zajedničkoj garaži na -2

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – spremišta na -2

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – parkirna mjesta u zajedničkoj garaži na -1

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – spremišta na -1

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – trafostanica

10. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – vanjska parkirališna mjesta

MIŠLJENJE

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – 2016. g.)
- Baza eNekretnine

RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-43/2022-10
Zadar, 8. veljače 2022.

R J E Š E N J E

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) odlučujući o zahtjevu pravne osobe VECOM d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Đerđ

r i j e š i o j e

1. Utvrđuje se da pravna osoba VECOM d.o.o. iz Zadra, Ive Mašine 3 B, OIB: 63738176526, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te joj se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposlenici VECOM d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba VECOM d.o.o. iz Zadra podnijela je dana 25. siječnja 2022. u skladu s člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev za imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priloženo rješenje Trgovačkog suda u Zadru, Tt-21/4212-5 od 18. listopada 2021., rješenje Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018., potvrda o zaposlenju, polica Wiener osiguranja, polica broj: 1399-00059440 te uvjerenje o nekažnjavanju.

Iz priložene dokumentacije je vidljivo da je tvrtka VECOM d.o.o. registrirana pri Trgovačkom sudu u Zadru za vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Antu Vukovića, ing. građ. kojeg je predsjednik Županijskog suda u Zadru imenovao rješenjem Županijskog suda u Zadru, poslovni broj: 4. Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018. na rok od 4 (četiri) godine.

Dostavljenom policom polica Wiener osiguranja, polica broj: 1399-00059440 utvrđeno je da je osiguranik VECOM d.o.o. osiguran od odgovornosti za obavljanje


poslova stalnog sudskog vještačenja za razdoblje od 24. siječnja 2022. do 24. siječnja 2023. na iznos od 500.000,00 kuna.

Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da pravna osoba VECOM d.o.o. ispunjava uvjete propisane čl. 4. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
ŽELJKO ĐERĐ
Vrijeme potpisivanja:
08-02-2022
12:21:55

DN:
CN=ŽELJKO ĐERĐ
OU=OPĆINSKI SUD
O=5.4374F10004852937340B3533331375231
L=ZADAR
S=ĐERĐ
CN=ŽELJKO ĐERĐ



Predsjednik suda
Željko Đerđ

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. VECOM d.o.o., Zadar, Ive Mašine 3 B,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru
4. Arhiva



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-439/18-6
Zadar, 5. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Ante Vuković, ing. građ. iz Zadra, Ive Mašine 3 B, rođen 8. ožujka 1981. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.
2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 5. studenoga 2018. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 10. listopada 2018. Ante Vuković, ing. građ. podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-514/13 od 4. studenoga 2014., popis izvršenih vještačenja, potvrđnice o stručnim usavršavanjima, uvjerenje o nekažnjavanju i policu Wiener osiguranja Vienna insurance group, broj police osiguranja od odgovornosti: 1399-00041419.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-514/13 utvrđeno je da je Ante Vuković, ing. građ. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 4. studenoga 2014. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom Wiener osiguranja Vienna insurance group, broj police osiguranja od odgovornosti: 1399-00041419 utvrđeno je da je osiguranik Ante Vuković osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 29. srpnja 2018. do 29. srpnja 2019. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.





Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Ured predsjednika suda
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: 4. Su-465/2022-8
Zadar, 7. studeni 2022.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020, 21/2022 i 60/2022), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/2014, 123/2015, 29/2016 i 61/2019) predsjednik Županijskog suda u Zadru Željko Derđ

riješio je

- I. Ante Vuković, ing. građ. iz Zadra, Ive Mašine 3 B, OIB: 27022993678, rođen 8. ožujka 1981. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.
- II. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 7. studeni 2022. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Ante Vuković, ing. građ. iz Zadra podnio je 4. listopada 2022. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4.Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018., policu Wiener osiguranja broj: 1399-50061987, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje o nekažnjavanju, popis izvršenih vještačenja, te potvrdnice Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja i certifikati Hrvatskog instituta za financije.
2. Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-439/18-6 od 5. studenoga 2018. utvrđeno je da je Ante Vuković, ing. građ. iz Zadra, Ive Mašine 3 B imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 5. studenoga 2018. na rok od četiri godine.
3. Dostavljen policom Wiener osiguranja broj: 1399-50061987 utvrđeno je da je osiguranik Ante Vuković osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog

vještaka za razdoblje od 6. kolovoza 2022. do 6. kolovoza 2023. na iznos od 200.000,00 kn.

4. Priloženom potvrdom VECOM d.o.o. utvrđuje se da je Ante Vuković, ing. građ. zaposlen u navedenoj tvrtki na neodređeno vrijeme.

5. Ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

6. Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane člancima 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
ŽELJKO ĐERĐ
Vrijeme potpisivanja:
07-11-2022
09:32:07

DN:
CN=ŽELJKO ĐERĐ
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD
2.5.4.2747130D4652937340B533301373221
U=ZADAR
S=ZSJD
O=ŽELJKO ĐERĐ

Predsjednik suda
Željko Đerđ

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Županijskog suda u Zadru u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Dostaviti:

1. Ante Vuković, ing. građ., Zadar, Ive Mašine 3B, e-mail: ante.vukovic.zd@gmail.com,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

ZADATAK

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), čl. 67., za potrebe procjene tržišne vrijednosti posebnih dijelova zgrade na k.č. 4933/3 k.o. Zadar, naručitelj dostavlja sljedeće elemente potrebne za izradu procjembenog elaborata:

1. ZADATAK

- Prostorna identifikacija nekretnine:

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:	korisna površina	korisna vrijednost površine	
E-3: GPM A3-03	21,25	12,75	m2
E-5: GPM A3-05	18,75	11,25	m2
E-6: GPM A3-06	18,75	11,25	m2
E-7: GPM A3-07	18,75	11,25	m2
E-8: GPM A3-08	21,25	12,75	m2
E-22: GPM A3-22	18,75	11,25	m2
E-30: GPM B3-06	18,88	11,33	m2
E-37: GPM C3-01	18,88	11,33	m2
E-113: PM A2-12	13,75	6,88	m2
E-159: PM C2-03	13,75	6,88	m2
E-191: PM D2-15	13,75	6,88	m2
E-198: PM D2-22	16,90	8,45	m2
E-199: PM D2-23	14,25	7,13	m2
E-156: S B2-05	9,50	4,75	m2
E-176: S C2-06	9,50	4,75	m2
E-228: S E2-01	29,15	14,58	m2

E-259: PM A1-33	13,00	6,50	m2
E-260: PM A1-34	13,00	6,50	m2
E-261: PM B1-01	13,75	6,88	m2
E-262: PM B1-02	13,75	6,88	m2
E-263: PM B1-03	13,75	6,88	m2
E-264: PM B1-04	13,75	6,88	m2
E-270: PM B1-10	13,75	6,88	m2
E-271: PM B1-11	13,75	6,88	m2
E-272: PM B1-12	13,75	6,88	m2
E-273: PM B1-13	13,75	6,88	m2
E-274: PM B1-14	13,75	6,88	m2
E-277: PM B1-17	13,75	6,88	m2
E-278: PM B1-18	13,75	6,88	m2
E-279: PM B1-19	13,75	6,88	m2
E-280: PM B1-20	13,75	6,88	m2
E-293: PM C1-14	13,75	6,88	m2
E-294: PM C1-15	13,75	6,88	m2
E-295: PM C1-16	13,75	6,88	m2
E-296: PM C1-17	13,75	6,88	m2
E-297: PM C1-18	13,75	6,88	m2
E-298: PM C1-19	13,75	6,88	m2

E-321: PM D1-22	16,90	8,45	m2
E-323: PM E1-01	13,75	6,88	m2
E-324: PM E1-02	13,75	6,88	m2
E-325: PM E1-03	13,75	6,88	m2
E-326: PM E1-04	13,75	6,88	m2
E-327: PM E1-05	13,75	6,88	m2
E-328: PM E1-06	13,75	6,88	m2
E-329: PM E1-07	13,75	6,88	m2
E-330: PM E1-08	13,75	6,88	m2
E-331: PM E1-09	13,75	6,88	m2
E-332: PM E1-10	13,75	6,88	m2
E-333: PM E1-11	13,75	6,88	m2
E-334: PM E1-12	13,75	6,88	m2
E-335: PM E1-13	13,75	6,88	m2
E-336: PM E1-14	13,75	6,88	m2
E-337: PM E1-15	13,75	6,88	m2
E-338: PM E1-16	13,75	6,88	m2
E-339: PM E1-17	13,75	6,88	m2
E-340: PM E1-18	13,75	6,88	m2
E-341: PM E1-19	13,75	6,88	m2
E-281: S B1-01	26,95	13,48	m2
E-299: S C1-01	27,20	13,60	m2
E-357: PP D8/Pr	32,50	32,50	m2
E-358: PM O-01	12,00	2,40	m2
E-359: PM O-02	12,00	2,40	m2
E-360: PM O-03	12,00	2,40	m2
E-361: PM O-04	12,00	2,40	m2
E-362: PM O-05	12,00	2,40	m2
E-363: PM O-06	12,00	2,40	m2
E-364: PM O-07	12,00	2,40	m2
E-365: PM O-08	12,00	2,40	m2
E-366: PM O-09	12,00	2,40	m2
E-367: PM O-10	12,00	2,40	m2
E-368: PM O-11	12,00	2,40	m2
E-369: PM O-12	12,00	2,40	m2
E-370: PM O-13	12,00	2,40	m2
E-371: PM O-14	13,75	4,13	m2
E-372: PM O-15	13,50	4,05	m2
E-373: PM O-16	13,75	4,13	m2
E-374: PM O-17	13,50	4,05	m2
E-375: PM O-18	13,50	4,05	m2
E-376: PM O-19	13,75	4,13	m2
E-377: PM O-20	13,50	4,05	m2
E-378: PM O-21	13,75	4,13	m2
E-379: PM O-22	13,75	2,75	m2
E-380: PM O-23	13,75	2,75	m2
E-381: PM O-24	13,75	2,75	m2
E-382: PM O-25	13,75	2,75	m2
E-384: PM O-27	13,75	2,75	m2
E-385: PM O-28	13,75	2,75	m2
E-386: PM O-29	13,75	2,75	m2
E-387: PM O-30	13,75	2,75	m2
E-388: PM O-31	13,75	2,75	m2
E-389: PM O-32	13,75	2,75	m2

- **Dan vrednovanja:** 5.10.2022. godine
- **Dan kakvoće:** 5.10.2022. godine

2. SVRHA

- **Vrsta pravnog posla:** za potrebe stečajnog postupka

Zadar, 5.10.2022. godine

Naručitelj:

CENTAR d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica:
Ivanka Bosotina

UVOD

Dana 5.10.2022. godine obavljen je uviđaj predmetnih posebnih dijelova zgrade zbog izrade procjembenog elaborata.

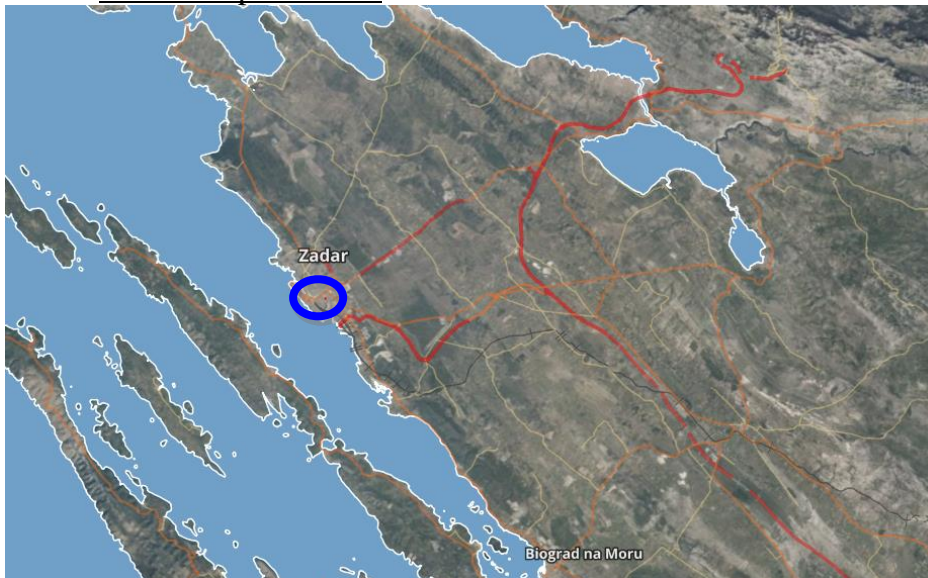
Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, čl.4, st.1, točka 41.)

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.1. OBILJEŽJA NEKRETNINE

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

1.1.1. Prometna povezanost



Predmetna nekretnina se nalazi u užem centru grada Zadra, unutar uređenog dijela naselja koji je povezan sa ostalim dijelovima gradskim i državnim cestama. U samoj blizini Zadra je zračna luka Zemunik i spoj na autocestu, a u gradu je i luka za međunarodni brodski promet.

1.1.2. Položaj stambenih i poslovnih sadržaja



Predmetna nekretnina se nalazi u dijelu mjesta pretežno stambene namjene, sa blizinom poslovnih i društvenih sadržaja, javnih institucija, autobusnog kolodvora, udaljena od mora cca 650 m zračne linije.

1.1.3. Utjecaj okoliša

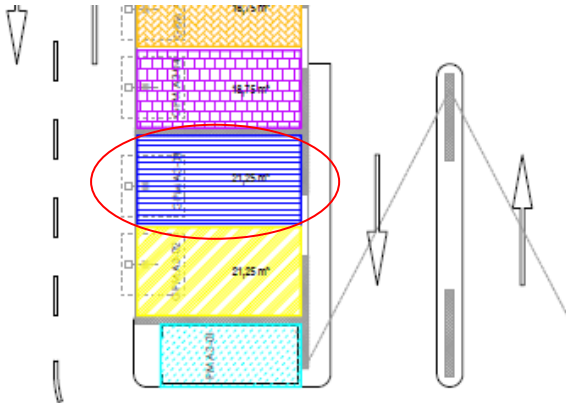
Nema utjecaja okoliša na predmetnu nekretninu.

1.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Iz neslužbene kopije izvotka iz zemljišne knjige br. Zk uložka 17490, u posjedovnici za č.zem. 4933/3 k.o. Zadar, vidljivo je:

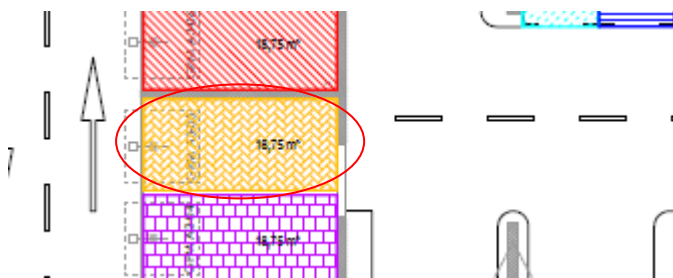
4. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM A3-03) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A3-03 u podrumskoj etaži -3 , površine 21,25 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 12,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.



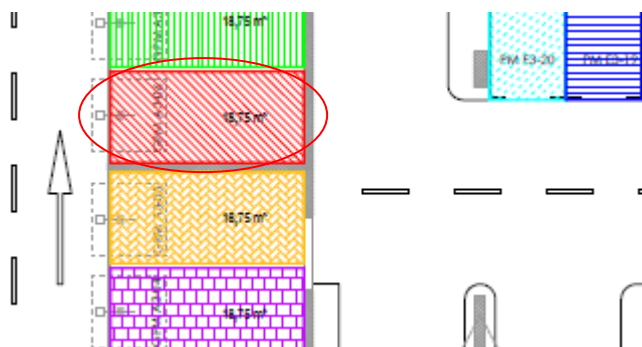
6. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM A3-05) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A3-05 u podrumskoj etaži -3 , površine 18,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,25 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

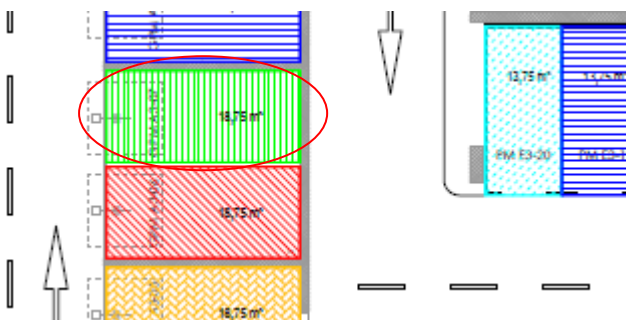


7. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM A3-06) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A3-06 u podrumskoj etaži -3, površine 18,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,25 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

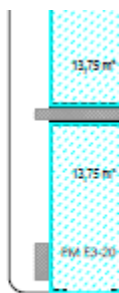
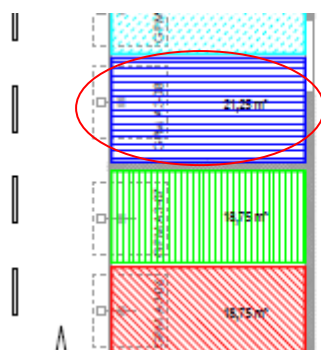
**8. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM A3-07) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A3-07 u podrumskoj etaži -3, površine 18,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,25 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

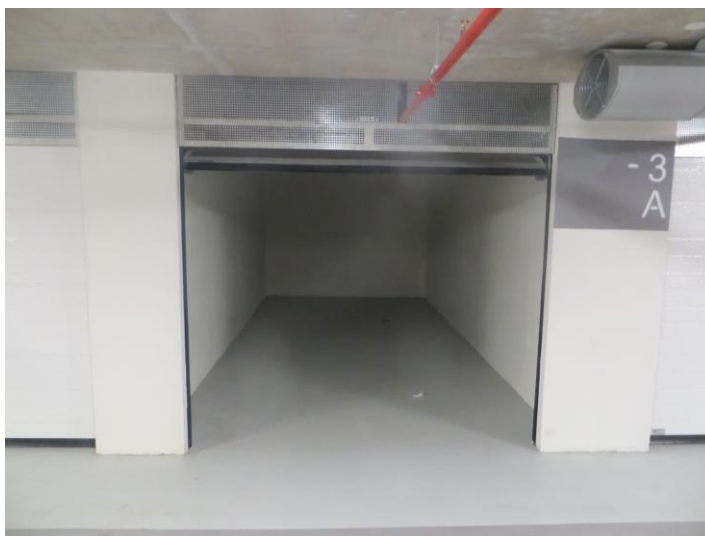
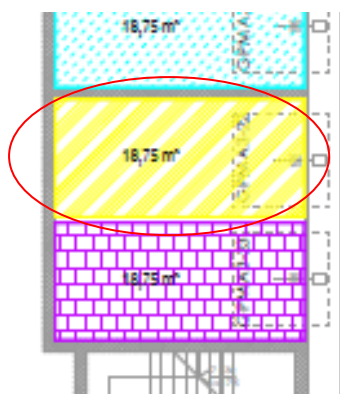


9. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM A3-08) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A3-08 u podrumskoj etaži -3 , površine 21,25 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 12,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

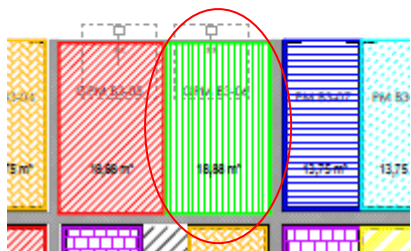
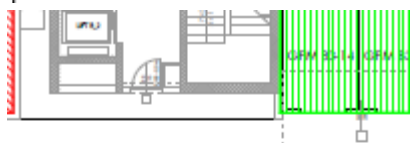
**23. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM A3-22) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A3-22 u podrumskoj etaži -3 , površine 18,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,25 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

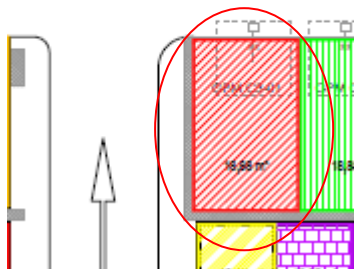


31. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM B3-06) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM B3-06 u podrumskoj etaži -3 , površine 18,88 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,33 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

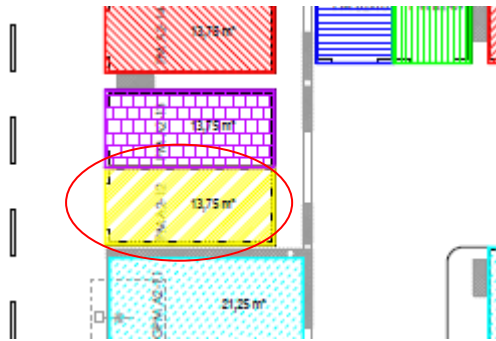
**38. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (GPM C3-01) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM C3-01 u podrumskoj etaži -3 , površine 18,88 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,33 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.



114. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-113)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM A2-12) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A2-12 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.



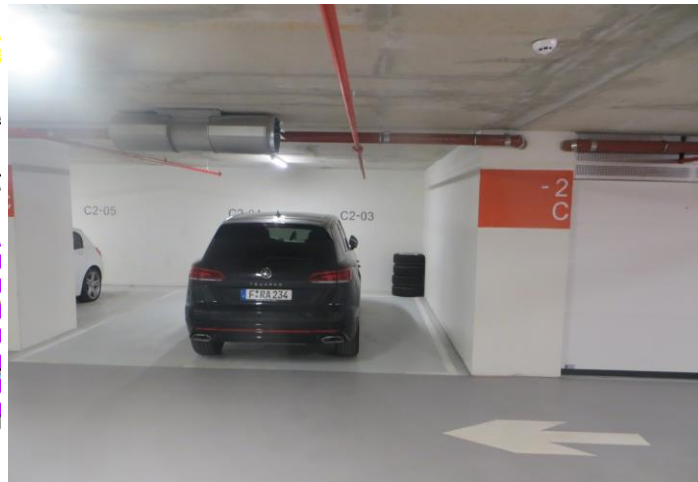
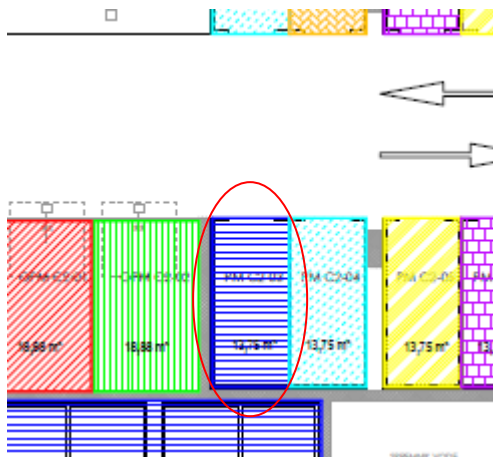
157. Suvlasnički dio: 3/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-156)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (S B2-05) - Spremište oznake S B2-05 u podrumskoj etaži -2 , površine 9,50 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

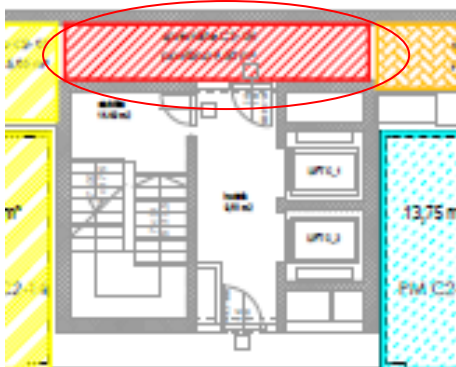


160. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-159)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM C2-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C2-03 u podrumskoj etaži -2 , površine 18,88 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

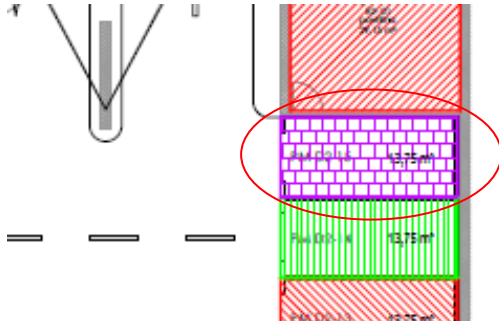
**177. Suvlasnički dio: 3/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-176)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (S C2-06) - Spremište oznake S C2-06 u podrumskoj etaži -2 , površine 9,50 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

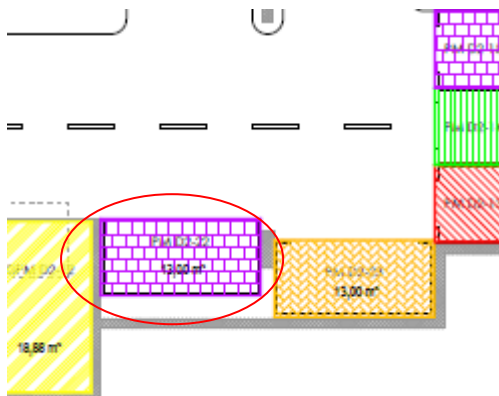


192. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-191)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM D2-15) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D2-15 u podrumskoj etaži -2 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

**199. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-198)**

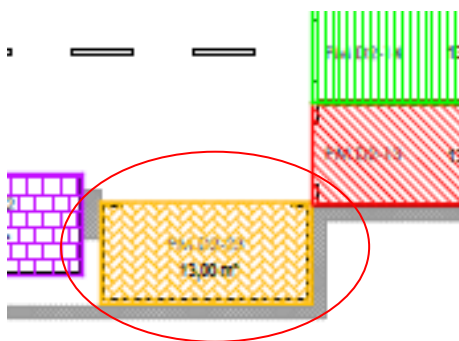
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM D2-22) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D2-22 u podrumskoj etaži -2 , površine 16,90 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 8,45 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.





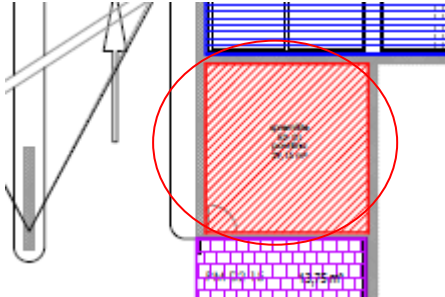
200. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM D2-23) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D2-23 u podrumskoj etaži -2, površine 14,25 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 7,13 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

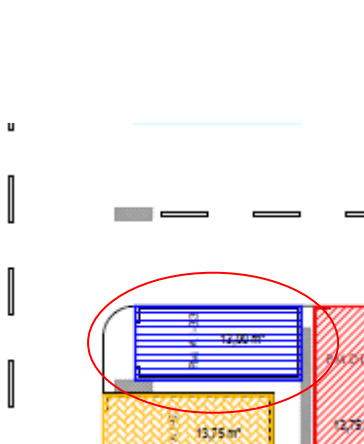


229. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-228)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (S E2-01) - Spremište oznake S E2-01 u podrumskoj etaži -2 , površine 29,15 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 14,58 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

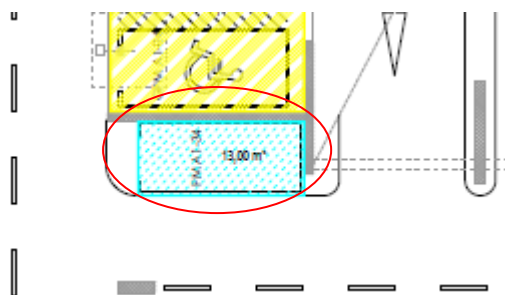
**260. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-259)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM A1-33) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A1-33 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,50 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

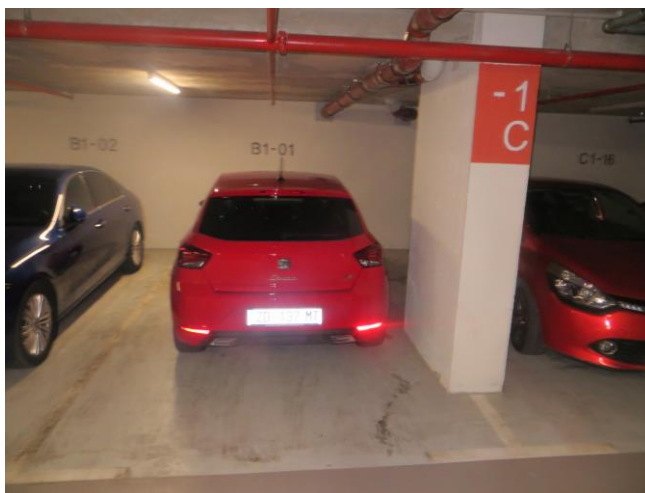
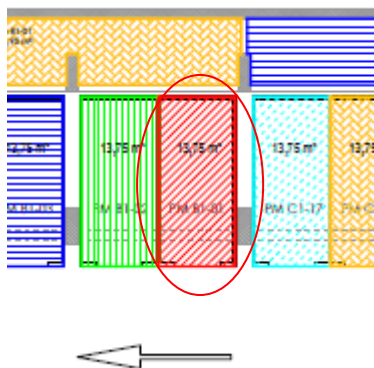


261. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-260)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM A1-34) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A1-34 u podrumskoj etaži -1, površine 13,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,50 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

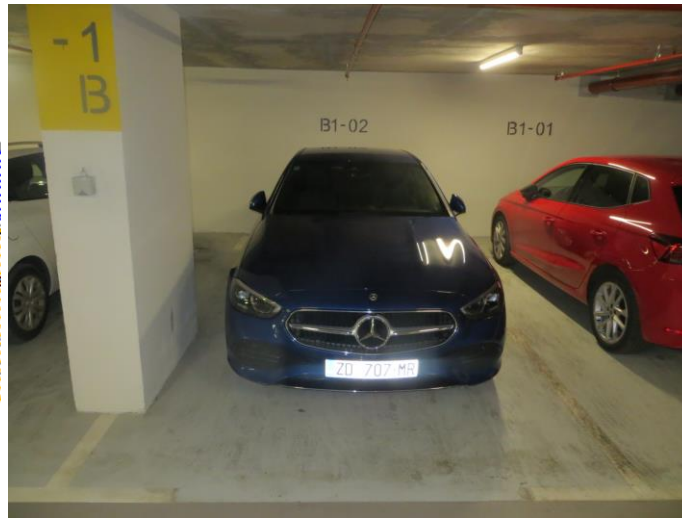
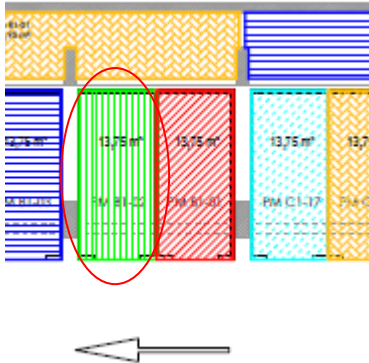
**262. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-261)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-01) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-01 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

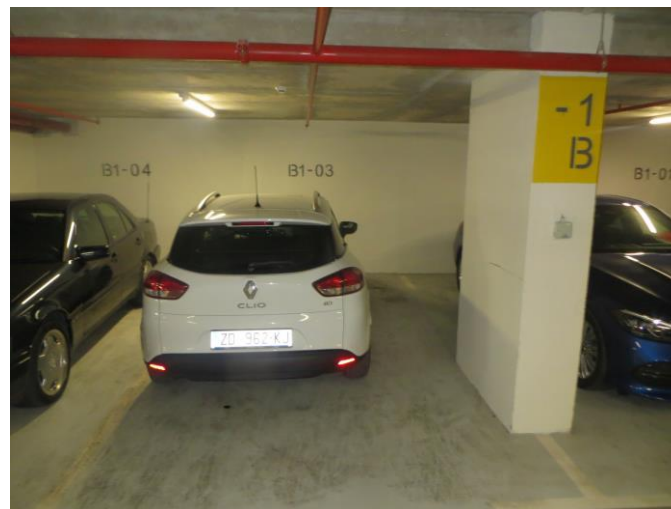
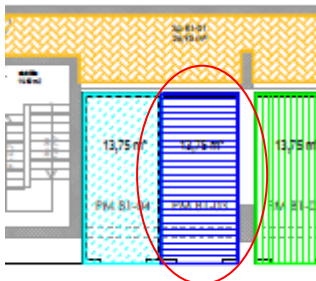


263. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-262)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-02) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-02 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

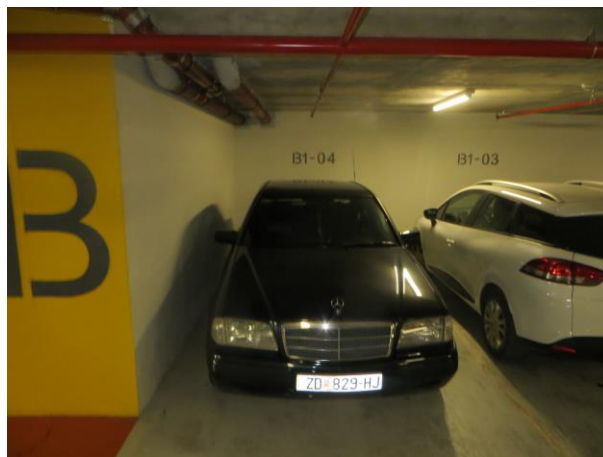
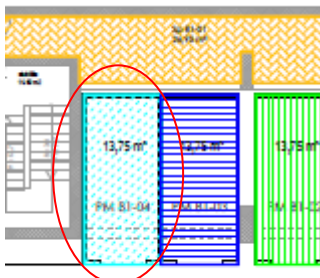
**264. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-263)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-03 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

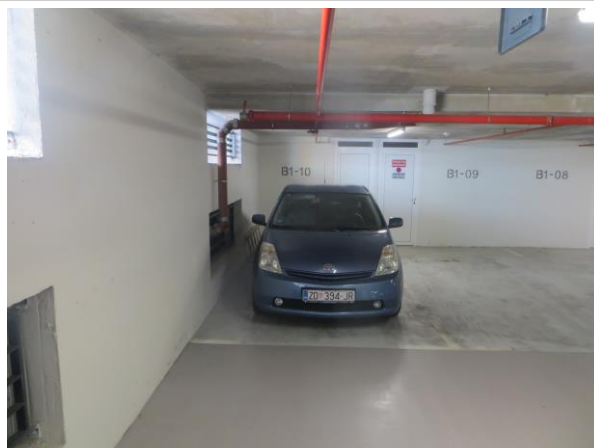


265. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-264)

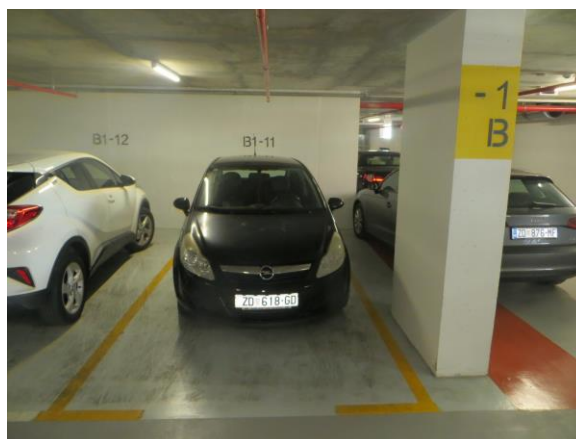
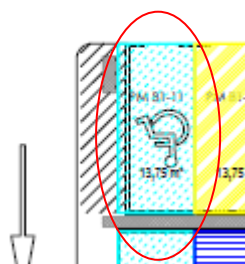
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-04) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-04 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

**271. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-270)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-10) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-10 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

**272. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-271)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-11) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-11 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

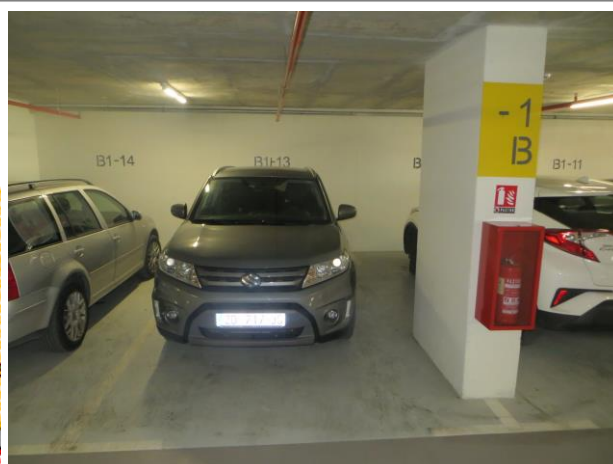
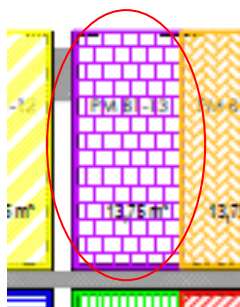


273. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-272)

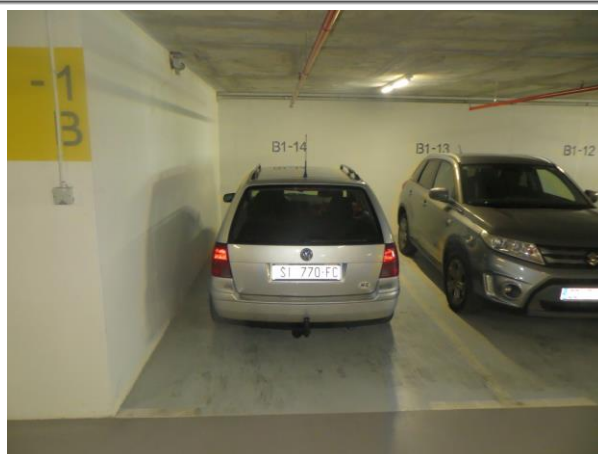
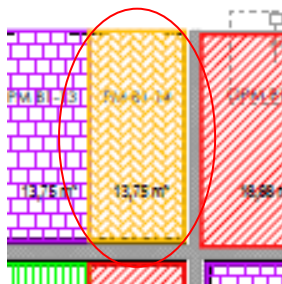
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-12) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-12 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

**274. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-273)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-13) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-13 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

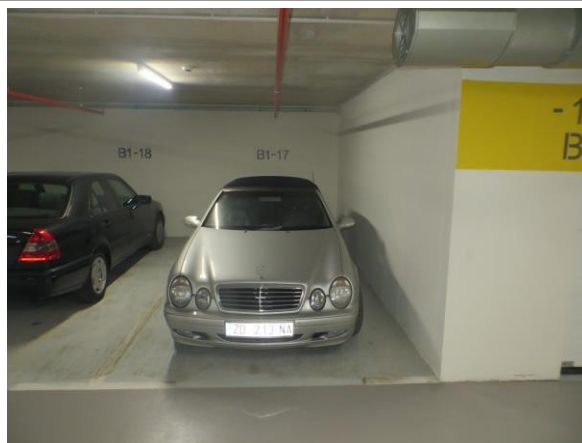
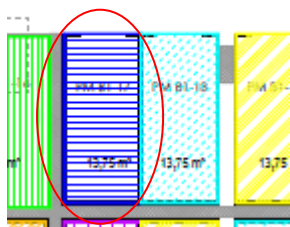
**275. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-274)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-14) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-14 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

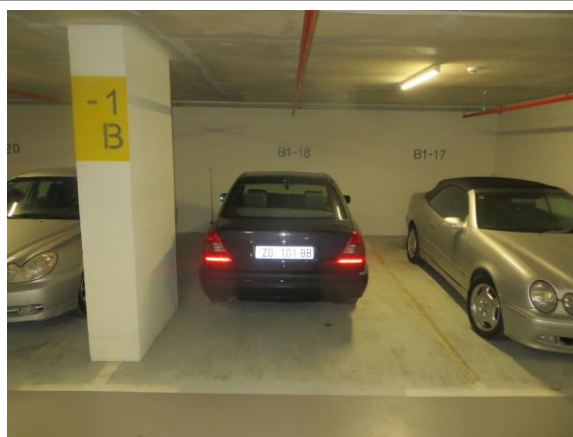
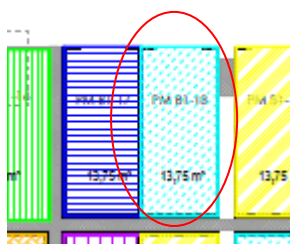


278. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-277)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-17) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-17 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

**279. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-278)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-18 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

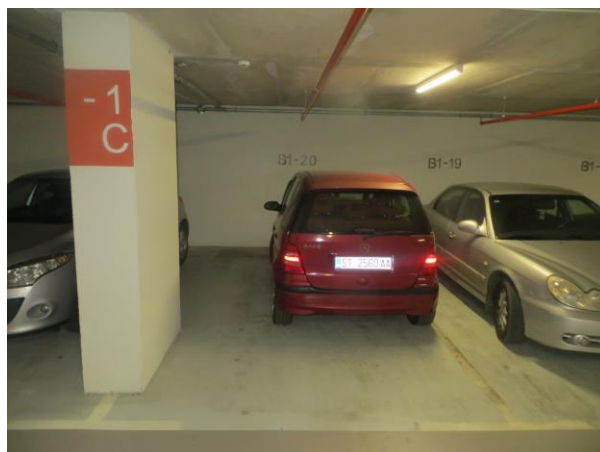
**280. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-279)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-19) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-19 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

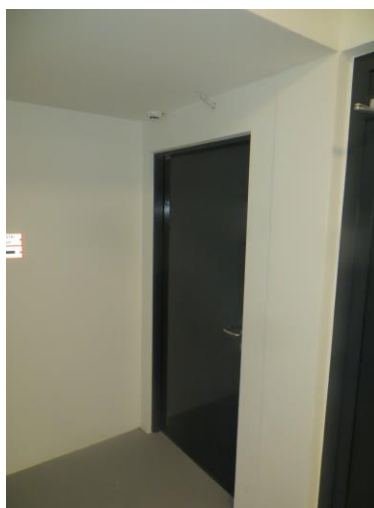


281. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-280)

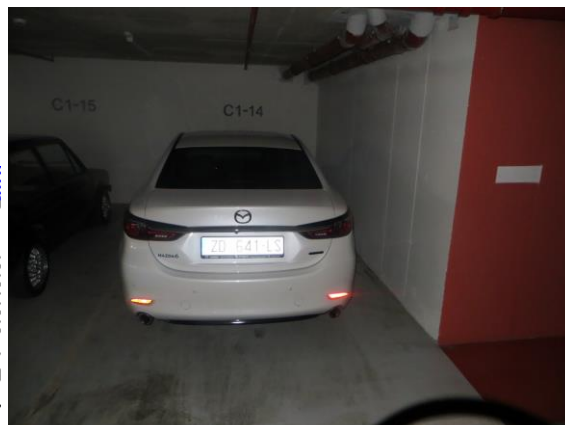
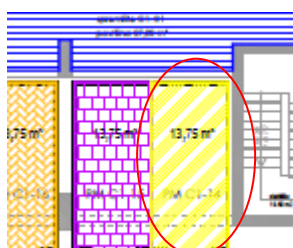
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM B1-20) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B1-20 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

**282. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-281)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (S B1-01) - Spremište oznake S B1-01 u podrumskoj etaži -1 , površine 26,95 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 13,48 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

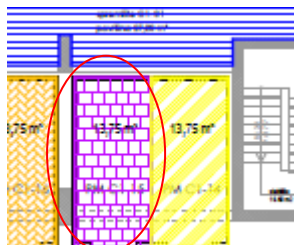
**294. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-293)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM C1-14) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C1-14 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

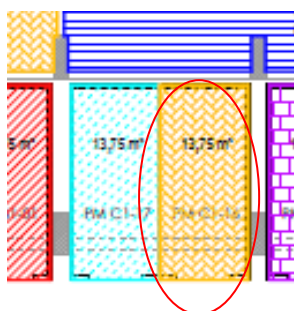


295. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-294)

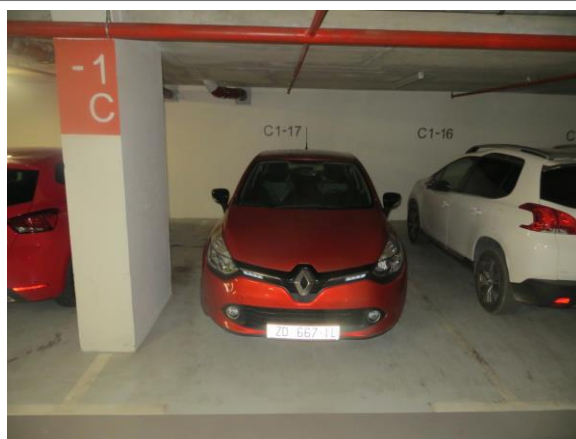
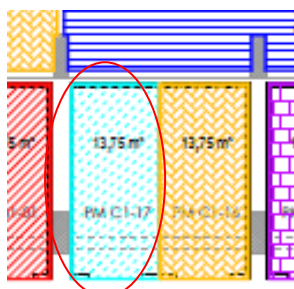
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM C1-15) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C1-15 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

**296. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-295)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM C1-16) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C1-16 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

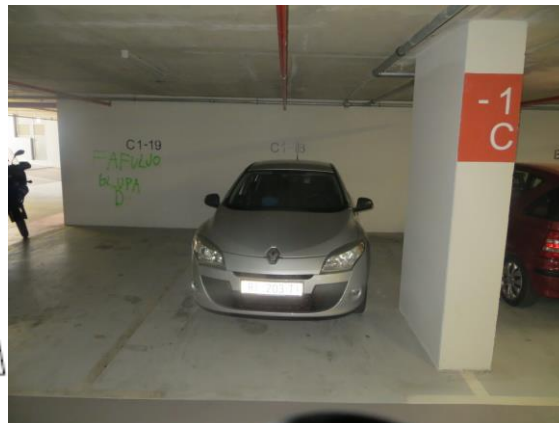
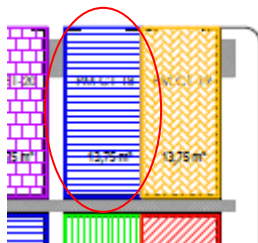
**297. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-296)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM C1-17) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C1-17 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

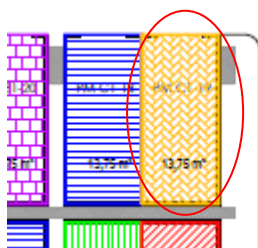


298. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-297)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM C1-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C1-18 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

**299. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-298)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM C1-19) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C1-19 u podrumskoj etaži -1 , površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

**300. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-299)**

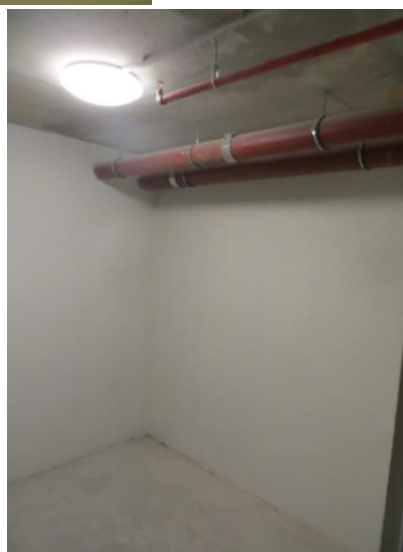
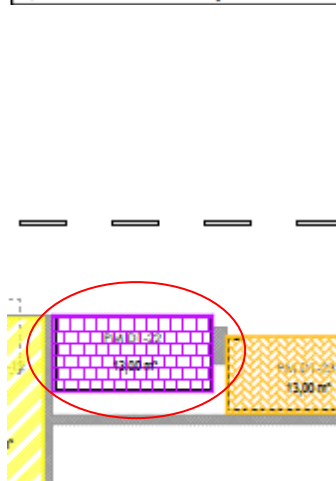
ETAŽNO VLASNIŠTVO (S C1-01) - Spremište oznake S C1-01 u podrumskoj etaži -1 , površine 27,20 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 13,60 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.





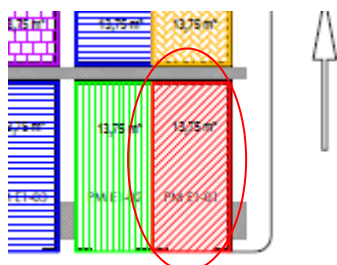
322. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-321)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM D1-22) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-22 u podrumskoj etaži -1 , površine 16,90 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 8,45 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

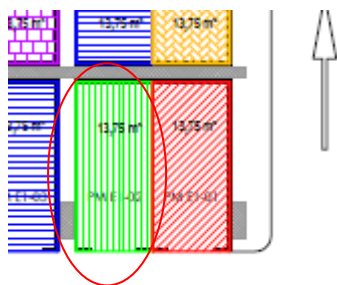


324. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-323)

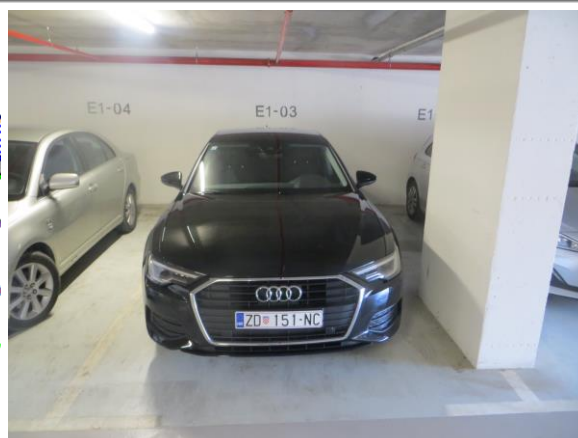
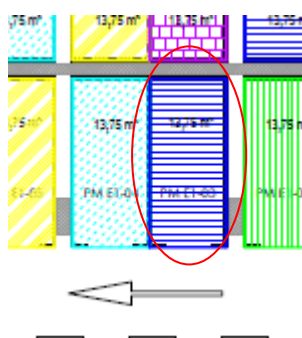
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-01) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-01 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

**325. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-324)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-02) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-02 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

**326. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-325)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-03 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

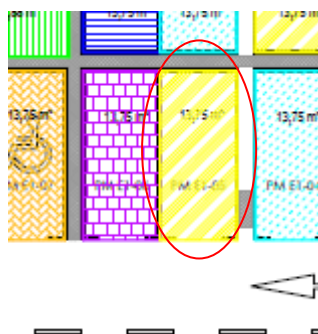


327. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-326)

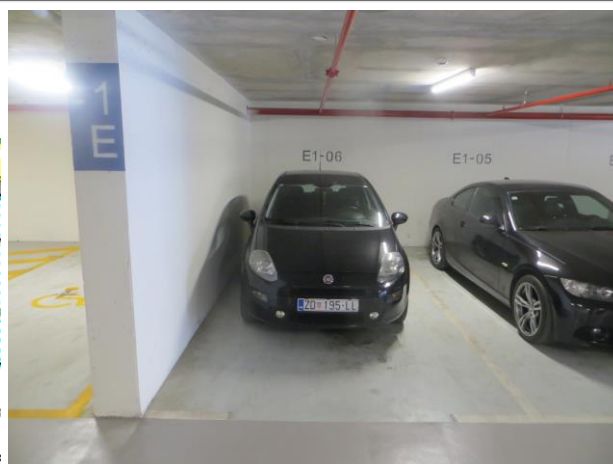
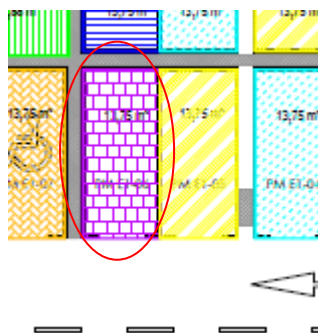
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-04) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-04 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

**328. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-327)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-05) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-05 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

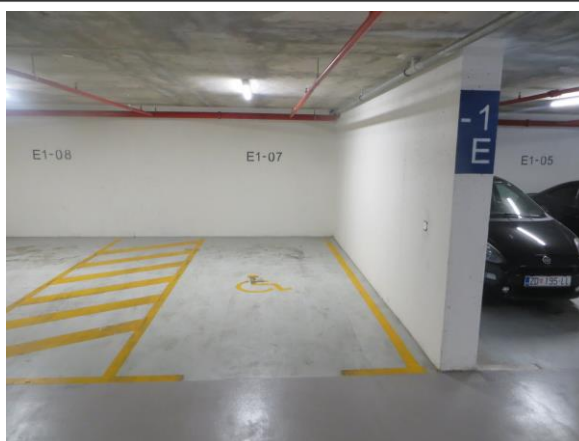
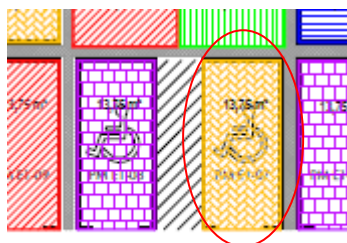
**329. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-328)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-06) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-06 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

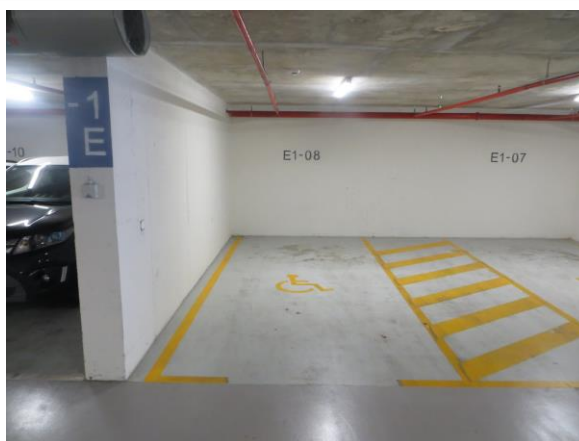
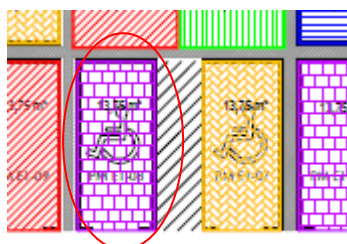


330. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-329)

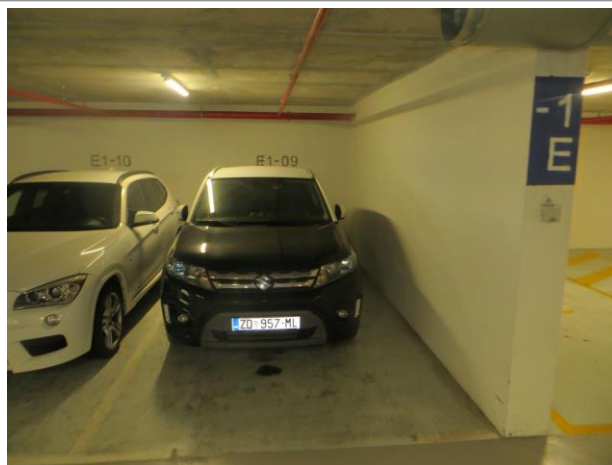
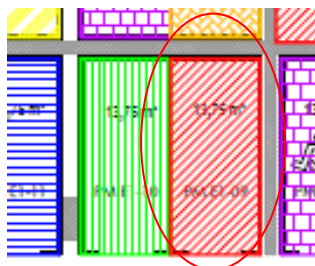
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-07) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-07 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

**331. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-330)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-08) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-08 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

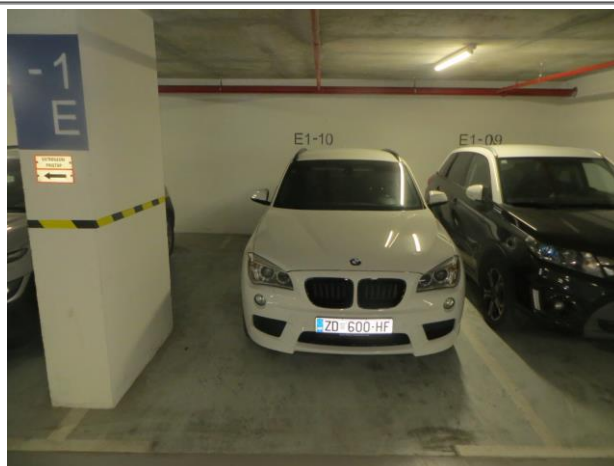
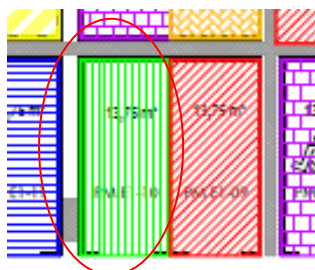
**332. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-331)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-09) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-09 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

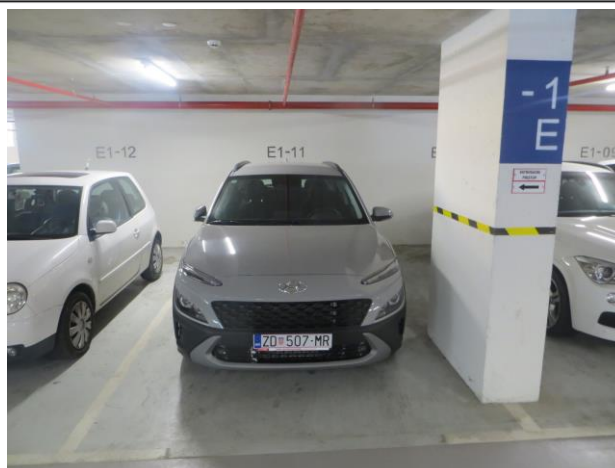
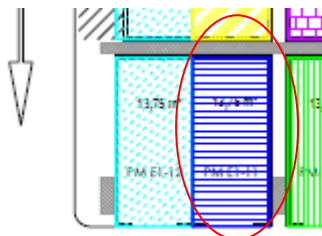


333. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-332)

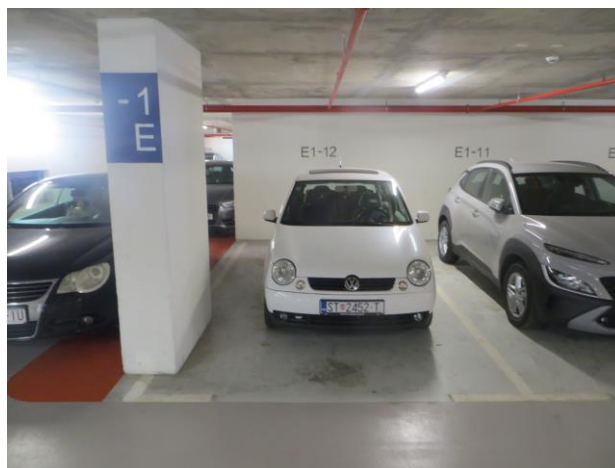
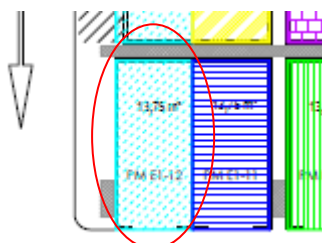
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-10) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-10 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

**334. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-333)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-11) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-11 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

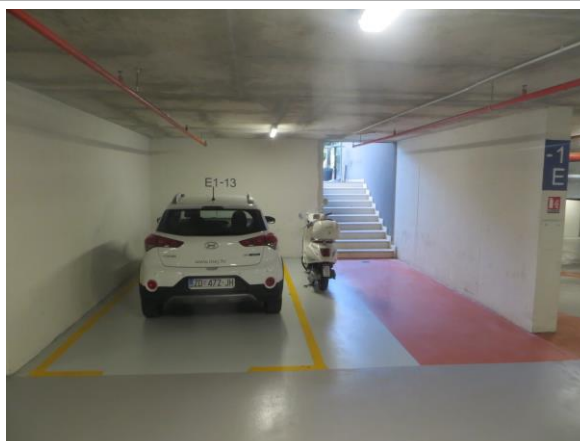
**335. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-334)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-12) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-12 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

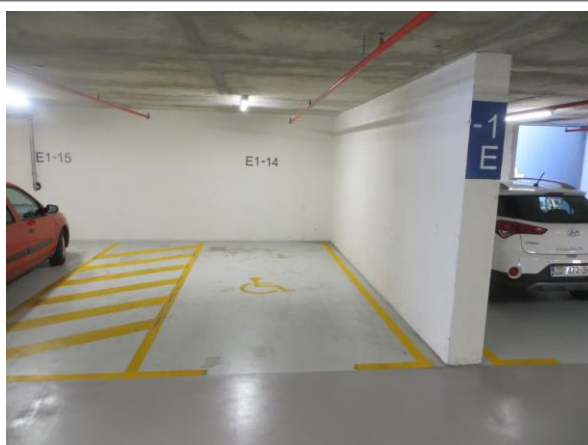


336. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-335)

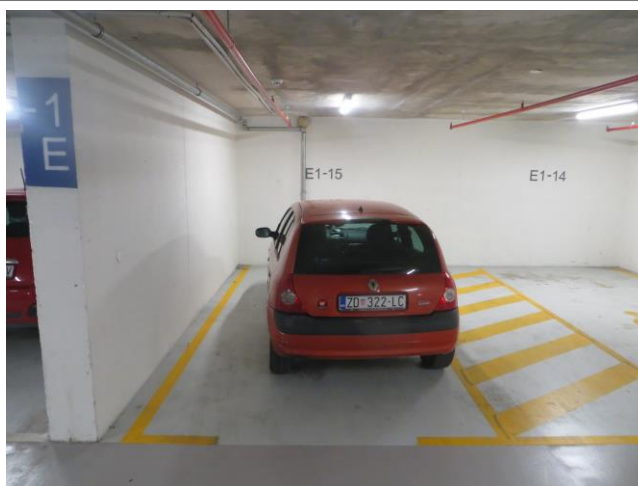
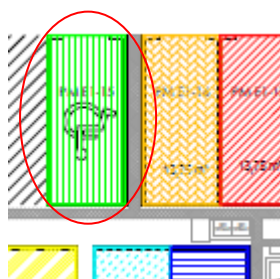
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-13) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-13 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

**337. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-336)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-14) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-14 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

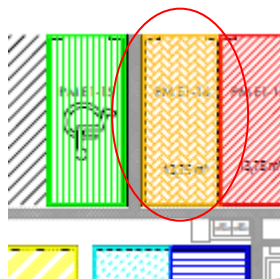
**338. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-337)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-15) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-15 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

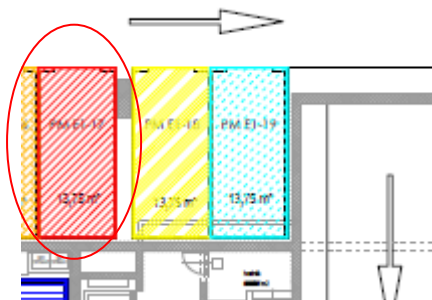


339. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-338)

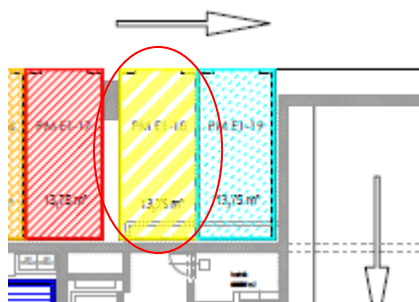
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-16) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-16 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

**340. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-339)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-17) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-17 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

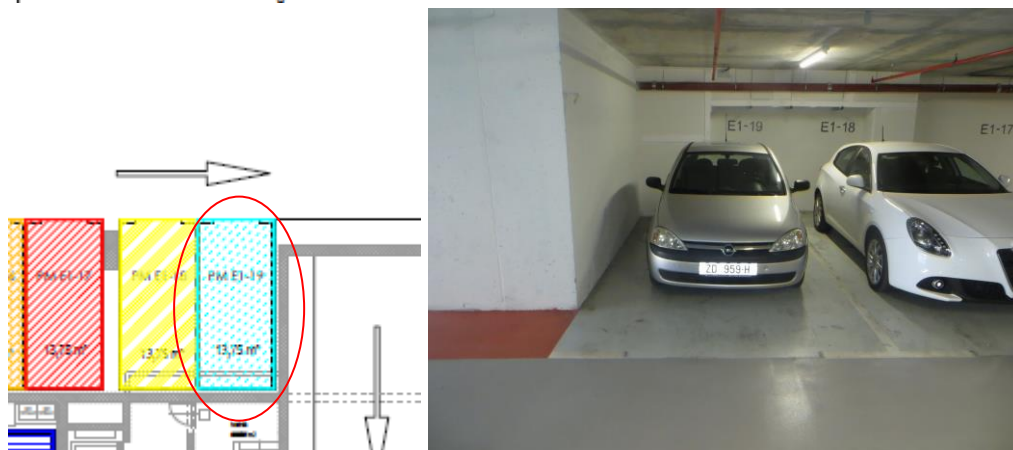
**341. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-340)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-18 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

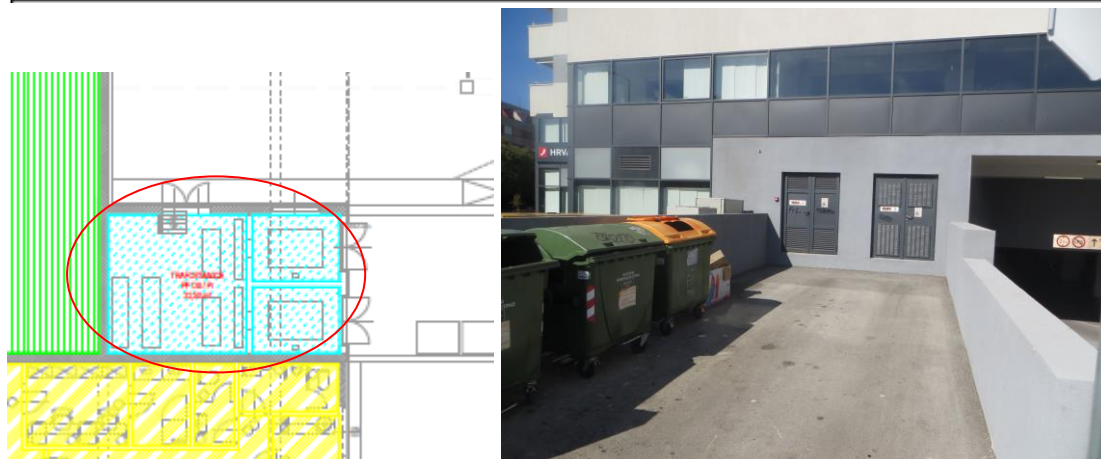


342. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-341)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM E1-19) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM E1-19 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

**358. Suvlasnički dio: 18/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-357)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PP D8/Pr) - Etažna jedinica PP D8/Pr - infrastrukturni prostor (trafostanica) u prizemlju dilatacije D koji se sastoji od zatvorenog dijela ukupne korisne površine 32,50 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 32,50 m². U nacrtu posebnih dijelova sve označeno cijan bojom.

**359. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-358)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-01) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-01, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.



360. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-359)

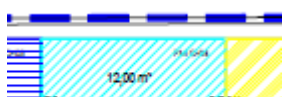
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-02) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-02, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

**361. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-360)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-03) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-03, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

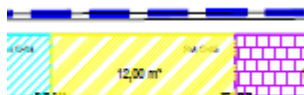
**362. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-361)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-04) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-04, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.



363. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-362)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-05) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-05, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom

**364. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-363)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-06) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-06, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

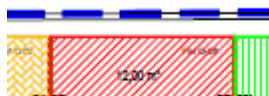
**365. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-364)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-07) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-07, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

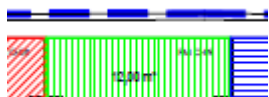


366. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-365)

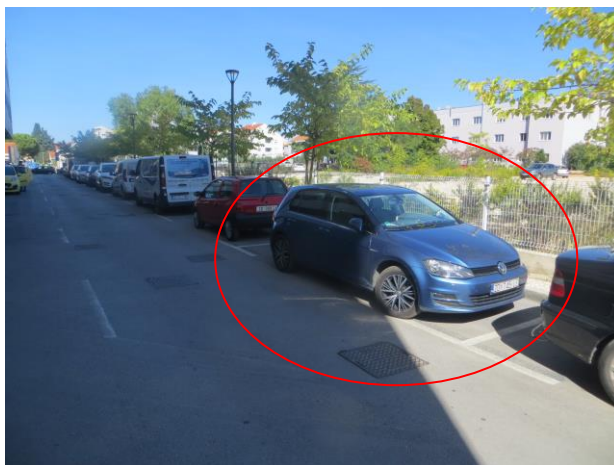
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-08) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-08, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

**367. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-366)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-09) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-09, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

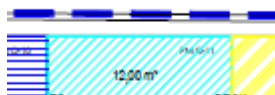
**368. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-367)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-10) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-10, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

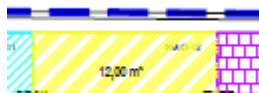


369. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-368)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-11) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-11, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

**370. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-369)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-12) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-12, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

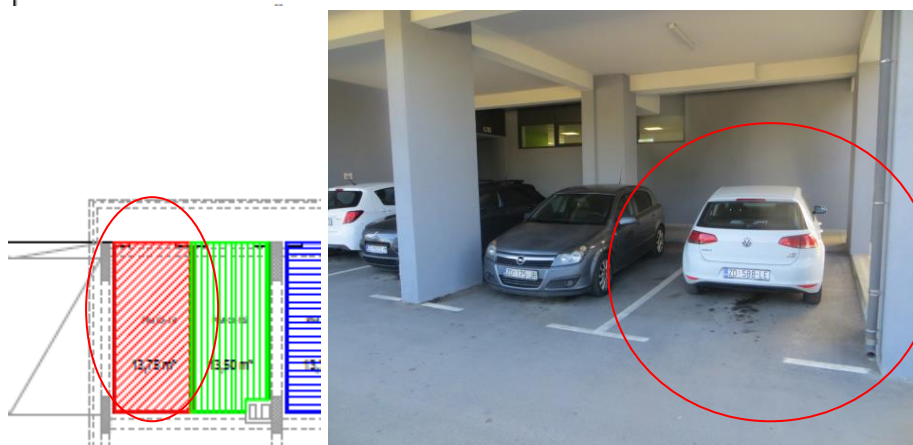
**371. Suvlasnički dio: 1/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-370)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-13) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-13, površine 12,00 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,40 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

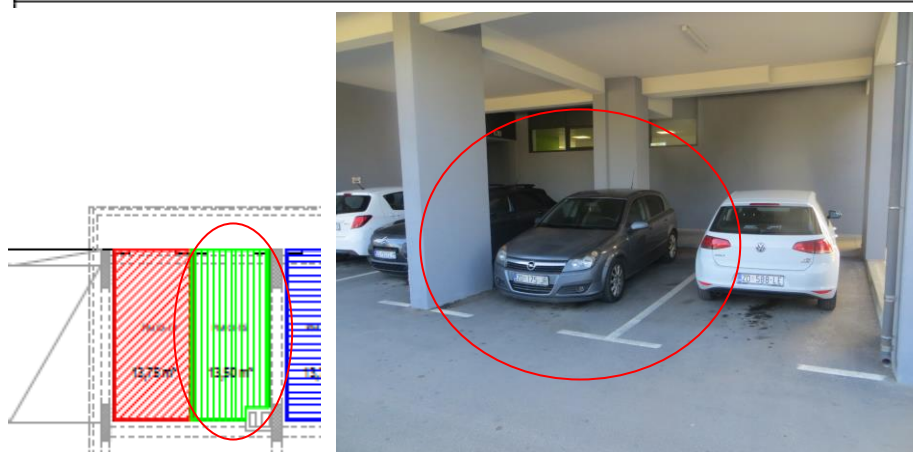


372. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-371)

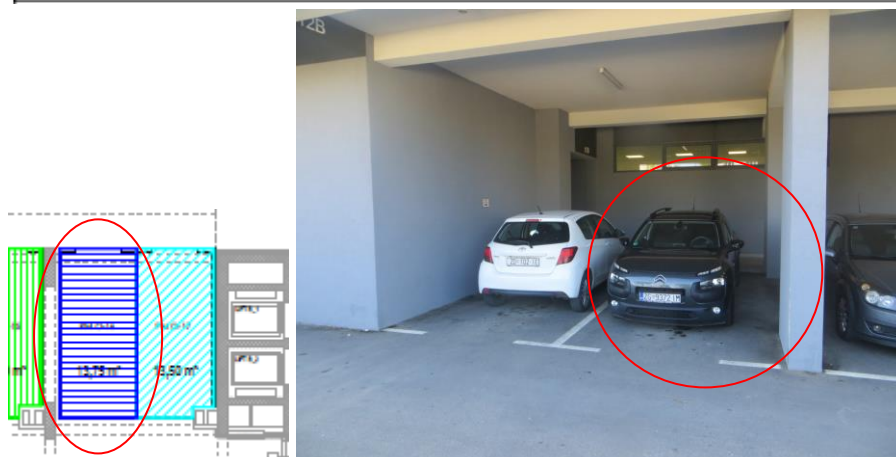
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-14) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-14, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,13 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

**373. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-372)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-15) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-15, površine 13,50 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,05 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

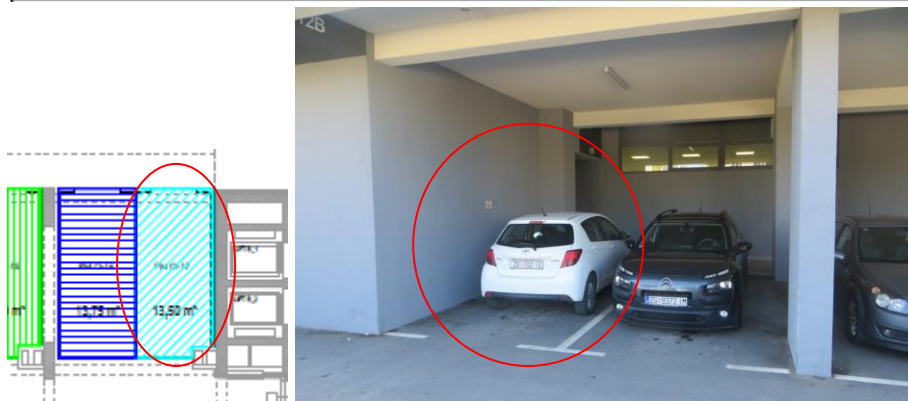
**374. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-373)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-16) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-16, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,13 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.



375. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-374)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-17) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-17, površine 13,50 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,05 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

**376. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-375)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-18) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-18, površine 13,50 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,05 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

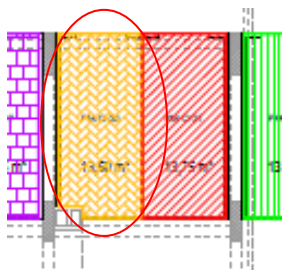
**377. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-376)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-19) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-19, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,13 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

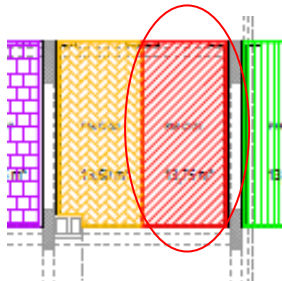


378. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-377)

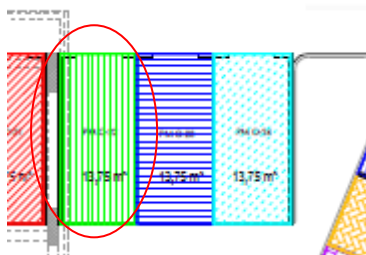
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-20) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-20, površine 13,50 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,05 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

**379. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-378)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-21) - Parking mjesto (natkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-21, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 4,13 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

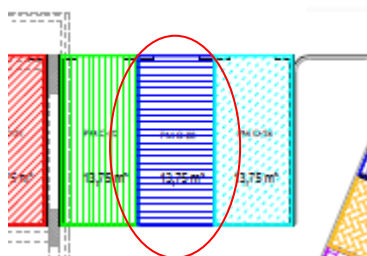
**380. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-379)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-22) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-22, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.

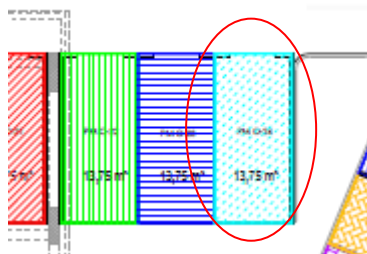


381. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-380)

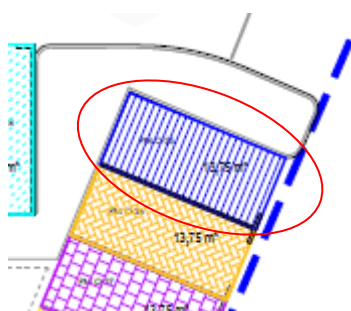
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-23) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-23, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.

**382. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-381)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-24) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-24, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

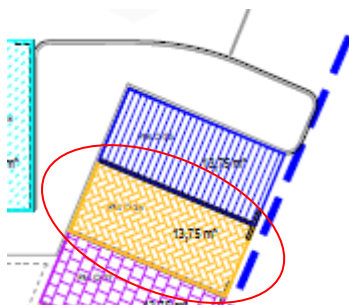
**383. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-382)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-25) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-25, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom.



384. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-383)

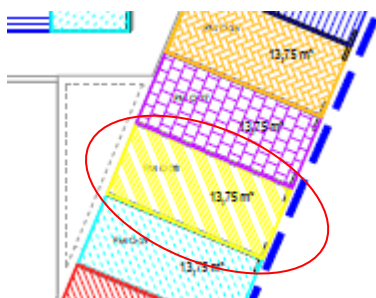
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-26) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-26, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom.

**385. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-384)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-27) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-27, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.

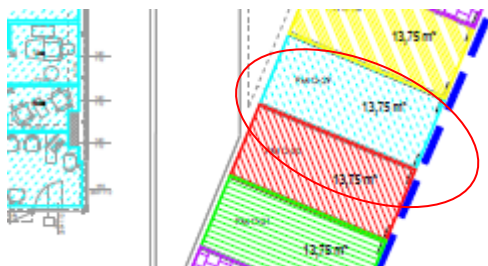
**386. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-385)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-28) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-28, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom.

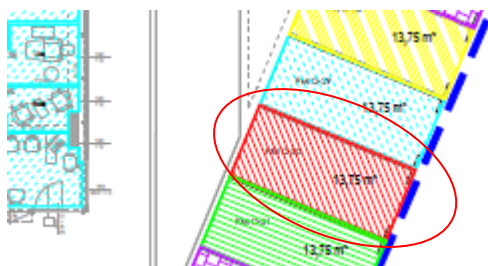


387. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-386)

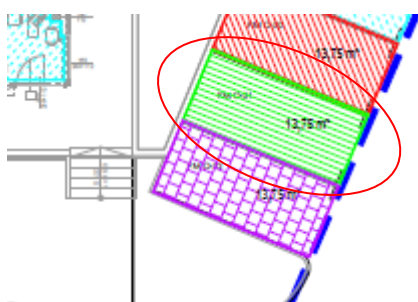
ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-29) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-29, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom.

**388. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-387)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-30) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-30, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.

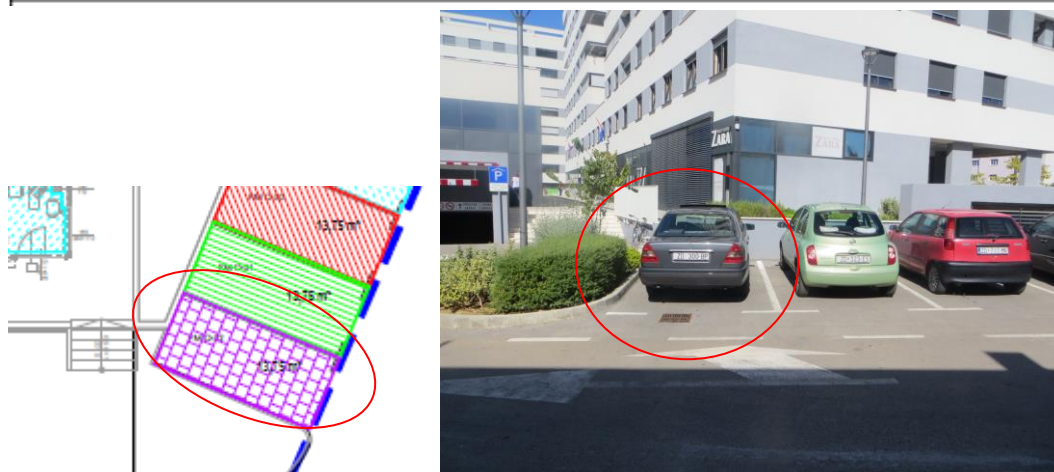
**389. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-388)**

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-31) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-31, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom.



390. Suvlasnički dio: 2/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-389)

ETAŽNO VLASNIŠTVO (PM O-32) - Parking mjesto (nenatkriveno) u okolišu zgrade oznake PM O-32, površine 13,75 m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 2,75 m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom.



U vlastovnici za predmetne dijelove nekretnine je naveden sljedeći vlasnički dio:

CENTAR D.O.O U STEČAJU, OIB: 43520751276, PUT MURVICE 12, 23000 ZADAR

1.3. AKT O GRADNJI

Za zgradu je izdana uporabna dozvola.

Uporabna dozvola - KLASA: UP/I-361-05/20-01/000048 od 03.08.2020. godine	
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska čestica i općina	- 4933/3 k.o. Zadar
Mjesto, ulica i kućni broj	- Zadar, Put Murvice 12
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	građenje građevine
Namjena građevine	mješovite namjene (stambeno poslovna)
	135 stambenih jedinica i 15 poslovnih prostora
NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA	
	Zadarska županija, Grad Zadar, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo
Dohvati ostale podatke	P20200624-515330-Z03

1.3.1. OPIS PREDMETIH NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se u stambeno poslovnoj zgradi armiranobetonske konstrukcije. Sva garažna i parkirna mjesta u zajedničkoj garaži smještena su u podzemnim etažama (-3,-2,-1), trafostanica je u prizemlju, dok su vanjska nenatkrivena i natkrivena parkirališna mjesta smještena u okolišu zgrade.

POSTOTAK ZAVRŠENOSTI

Zgrada je završena u cijelosti.

1.3.2. INFRASTRUKTURA

Garaže u podzemnim etažama i trafostanica vjerojatno imaju svoje brojilo, dok parkirna mjesta u garaži koriste zajedničku potrošnju.

1.4. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

1.4.1. ENERGETSKI CERTIFIKAT

Za zgradu je izrađen energetska certifikat.

1.4.2. PRAVA I TERETI KOJI UTJEČU NA VRIJEDNOST

Nisu zabilježena.

2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI (prema čl. 68. pravilnika)

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnosti u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa se može zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnosti.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnosti. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekuje se da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnosti. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih nekretnosti. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnosti i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

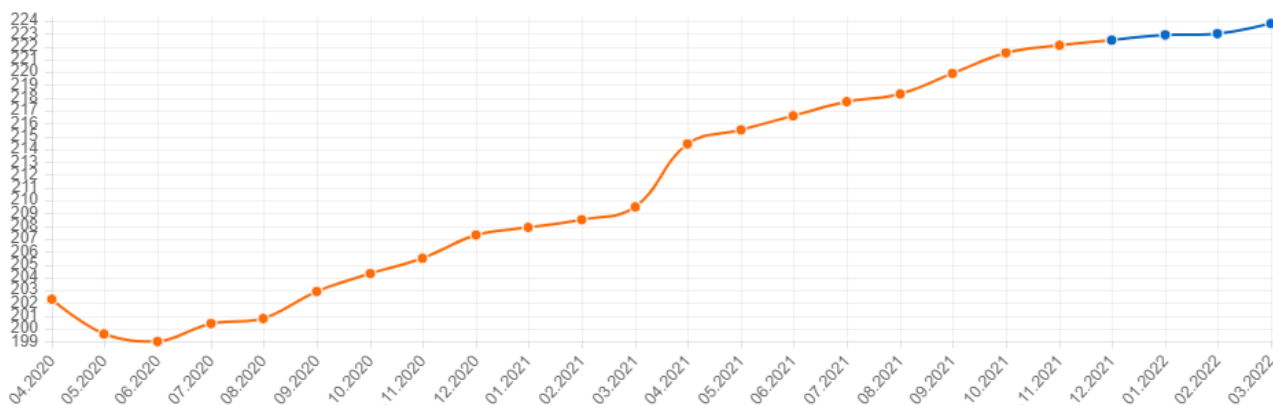
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Može se zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećuje se da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijinama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnosti i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključuje se da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

3. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

3.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama – odabrana metoda za stan – odabrana metoda prema čl. 24. st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje – nije odabrana

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

3.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihoda – nije odabrana

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

3.4. Obrazloženje odabira metode procjenjivanja (čl. 68 Pravilnika)

Vrijednost posebnih dijelova odredit će poredbenom metodom iz dostupnih podataka – odabrana metoda prema čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu (NN 78/15) i Pravilniku (NN 105/15).

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI NEKRETNOSTI – GARAŽNA PARKIRNA MJESTA NA -3:

4.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

Usporedba 1		Kupoprodajni ugovor (MC-032/2020)	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	GPM A2-25 (-2)	
	Datum ugovora:	8.10.2020	
	Površina (m²):	11,25	
	Cijena bez PDV-a (kn):	102.174,79	
	Cijena (€):	13.502,00	
	Cijena (€/m²):	1.200,18	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,57 kn

zaključili su dana 08. listopada 2020. godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI MC- 032/2020

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, garažu, označene kao:

- 127. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-126)

Etažno vlasništvo (GPM A2-25) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A2-25 u podrumskoj etaži -2, površine 18,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,25m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m², i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetna nekretnina).

AKT O GRADENJU

Članak 2.

2.1. Prodavatelj jamči kupcu da je za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu dana 03.08.2020.god.

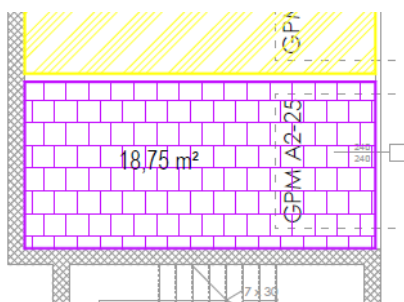
CIJENA

Članak 3.

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora iznosi **16.875,00eur** (slovima: šesnaest tisuća osam stotina sedamdeset pet eura) s time da će Kupac isplatiti cijenu u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, na dan uplate kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan uplate svakog pojedinog dijela iznosa kupoprodajne cijene, ako se plaća u obrocima (dalje u tekstu kao: **Kupoprodajna cijena**). Ugovorena Kupoprodajna cijena je fiksna i nepromjenjiva.

Kupoprodajna cijena, prema srednjem tečaju HNB-a na dan potpisa Ugovora, se sastoji od sljedećih elemenata:

Ukupna cijena bez poreza:	102.174,79 kn
Iznos PDV-a:	25.544,49 kn
Ukupno za platiti:	127.718,49 kn



Usporedba 2		Kupoprodajni ugovor (MC-062/2020)	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	GPM D2-11 (-2)	
	Datum ugovora:	2.12.2020	
	Površina (m²):	11,33	
	Cijena bez PDV-a (kn):	75.499,22	
	Cijena (€):	10.000,00	
	Cijena (€/m²):	882,61	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,55 kn

zaključili su dana 02. Prosinca 2020.godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI MC-062/2020

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, stan i parkirno mjesto, označene kao:

- 188. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)

Etažno vlasništvo (GPM D2-11) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM D2-11 u podrumskoj etaži -2, površine 18,88m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,33m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m², i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

1.2. Nekretnina se nalazi u ulici Put Murvice 12D, Zadar.

AKT O GRAĐENJU

Članak 2.

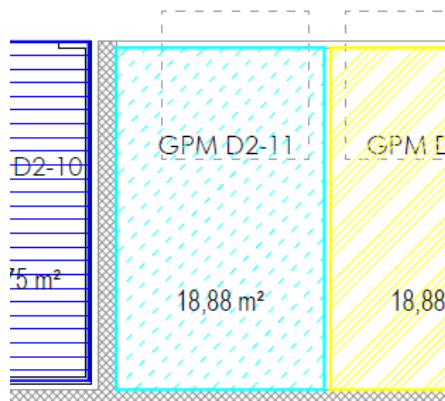
2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA

Članak 3.

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za stan 143.304,35eur (stočetdesettisućetristočetirieuratidesetpetcenti), za garažu

12.500eur (dvannaesttisućapetstoeura) i za svako parkirno mjesto 5.000,00eur (pettisućeeura). Ukupna cijena za predmetne nekretnine iznosi 150.804,35eur (petnaesttisućapetstoeura).



Usporedba 3		<u>Kupoprodajni ugovor (MC-062/2020)</u>	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	GPM A2-07 (-2)	
	Datum ugovora:	26.3.2021	
	Površina (m²):	11,25	
	Cijena bez PDV-a (kn):	72.673,54	
	Cijena (€):	9.600,00	
	Cijena (€/m²):	853,33	
	Indeks cijena DZS-a:	132,80	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,57 kn

zaključili su dana 26. ožujka 2021. godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI
MC- 131/2021

PREDMET KUPOPRODAJE**Članak 1.**

- 1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži, označeno kao:

- **109. Suvlasnički dio: 16/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-108)**

Etažno vlasništvo (GPM A2-07) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM A2-07 u podrumskoj etaži -2, površine 18,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,25m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m2, i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

- 1.2. Predmetna nekretnina se nalazi u ulici Put Murvice 12, Zadar.

AKT O GRAĐENJU**Članak 2.**

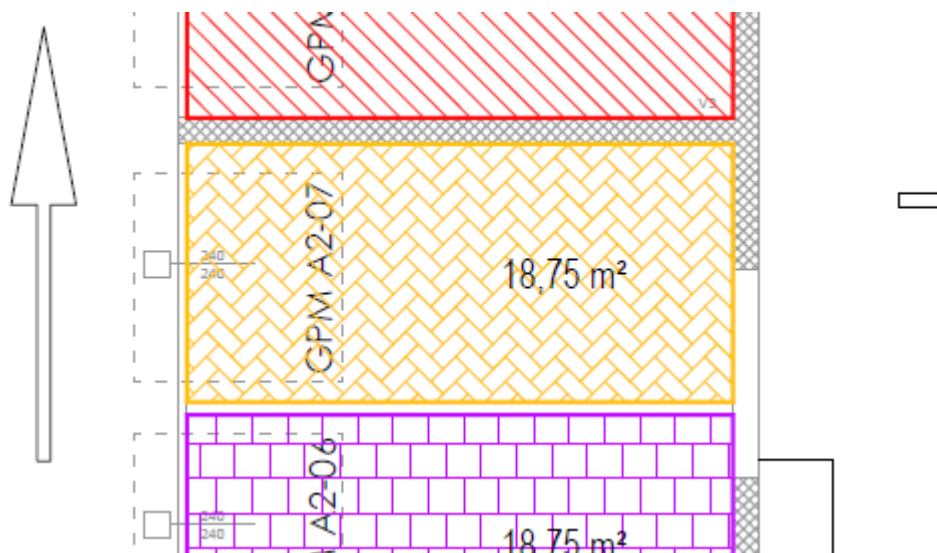
- 2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA**Članak 3.**

- 3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi 12.000,00eur (slovima: dvanaestisućaeura) s time da će Kupac isplatiti cijenu u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, na dan uplate kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan uplate svakog pojedinog dijela iznosa kupoprodajne cijene, ako se plaća u obrocima (dalje u tekstu kao: **Kupoprodajna cijena**). Ugovorena Kupoprodajna cijena je fiksna i nepromjenjiva.

Kupoprodajna cijena, prema srednjem tečaju HNB-a na dan potpisa Ugovora, se sastoji od sljedećih elemenata:

Ukupna cijena bez poreza:	72.673,54 kn
Iznos PDV-a:	18.168,38 kn
Ukupno za platiti:	90.841,92 kn



4.2. UTJECAJ NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)


Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
Godina Year	Tromjesečje Quarter					
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Zadar	13.502,00	127,61	151,52	1,19	16.031,84	1.425,05
Zadar	10.000,00	127,61	151,52	1,19	11.873,68	1.047,99
Zadar	9.600,00	132,80	151,52	1,14	10.953,25	973,62
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						1.148,89

4.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana	Usporedba	Usporedba	Usporedba
	nekretnina	Nr.1	Nr.2	Nr.3
	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
	E-3, E-5, E-6, E-7, E-8, E-22, E-30, E-37	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Posebni dio	GPM-3	GPM A2-25 (-2)	GPM D2-11 (-2)	GPM A2-07 (-2)
Međuvremenski izjednačena cijena	--	16.032	11.874	10.953
Korisna vrijednost površine	1,00	11,25	11,33	11,25
Cijena po metru kvadratnom	--	1.425,05	1.047,99	973,62
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	1.148,89	1.425	1.048	974
Indikator vrijednosti po m2	1149	1.425	1.048	974
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	1.148,89			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		276,17	-100,90	-175,26
Kvadrat odstupanja:		76.267,41	10.181,05	30.717,60
Suma:	117.166,06			
Standardno odstupanje:	242,04			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	484,08			
		0,57	-0,21	-0,36
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,24	-0,09	-0,15
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
5.10.2022.	7.5345			
Usklađena vrijednost Eur/ m2	1.149,00			
Usklađena vrijednost Kn/ m2	8.657,14			
Prometna vrijednost (Eur)	1.149,00			
Prometna vrijednost (kn)	8.657,14			

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:	korisna površina (m2)	korisna vrijednost površine (m2)	cijena (kn/m2)	ukupno (kn)
E-3: GPM A3-03	21,25	12,75	8.657,14	110.378,54
E-5: GPM A3-05	18,75	11,25		97.392,83
E-6: GPM A3-06	18,75	11,25		97.392,83
E-7: GPM A3-07	18,75	11,25		97.392,83
E-8: GPM A3-08	21,25	12,75		110.378,54
E-22: GPM A3-22	18,75	11,25		97.392,83
E-30: GPM B3-06	18,88	11,33		98.085,40
E-37: GPM C3-01	18,88	11,33		98.085,40

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI –PARKIRNA MJESTA (PM) NA -2:

5.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

Usporedba 1		Kupoprodajni ugovor (MC-033/2020)	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM B2-20 (-2)	
	Datum ugovora:	7.10.2020	
	Površina (m²):	6,88	
	Cijena bez PDV-a (kn):	36.293,80	
	Cijena (€):	4.800,00	
	Cijena (€/m²):	697,67	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,56 kn

zaključili su dana 07. listopada 2020. godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI MC-033/2020

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupci kupuju svaki za idealnu polovicu, ½, nekretnine označene kao:

-156. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-155)

Etažno vlasništvo (PM B2-20) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B2-20 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom;

-169. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-168)

Etažno vlasništvo (PM C2-12) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM c2-12 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m² i spremište oznake S C2-05 u podrumskoj etaži -2, površine 10,00m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno narančastom bojom;

-466. Suvlasnički dio: 50/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-465)

Etažno vlasništvo (C1/IV) – Etažna jedinica C1/IV – stan na četvrtom katu dilatacije C koji se sastoji od zatvorenog dijela ukupne korisne površine 81,11m² i sporednog dijela: lođa površine 12,66m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 90,61m². U nacrtu posebnih dijelova sve označeno crvenom bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m², i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

1.2. Adresa predmetne nekretnine je Put Murvice 12C, Zadar.

AKT O GRAĐENJU

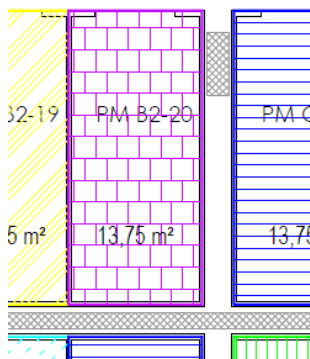
Članak 2.

2.1. Ugovome strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA

Članak 3.

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za stan 172.159,00eur (stosedamdesetdvijetisućestopedesetdeveteura), za parkirno mjesto 6.000,00eur (šesttisućaeura) i za parkirno mjesto sa spremištem 8.000,00eur (osamtisućaeura) ukupno za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi 186.159,00eur (stosedamdesetdvijetisućestopedesetdeveteura).



Usporedba 2		Kupoprodajni ugovor (MC-134/2021)	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM C2-13 (-2)	
	Datum ugovora:	30.4.2021	
	Površina (m²):	6,88	
	Cijena bez PDV-a (kn):	33.234,51	
	Cijena (€):	4.400,00	
	Cijena (€/m²):	639,53	
	Indeks cijena DZS-a:	134,34	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,55 kn

zaključili su dana 30. travnja 2021. godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI MC- 134/2021

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje, nekretninu označenu kao:

- **170. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-169)**

Etažno vlasništvo (PM C2-13) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C2-13 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m2, i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

AKT O GRAĐENJU

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

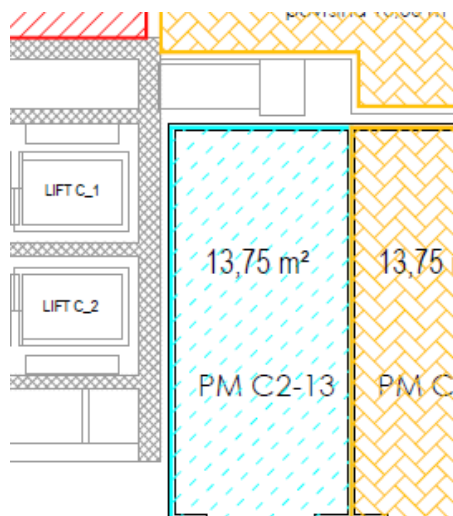
CIJENA

Članak 3.

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora iznosi **5.500,00eur** (slovima: pet tisuć pet stotina eura) s time da će Kupac isplatiti cijenu u protivvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, na dan uplate kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan uplate svakog pojedinog dijela iznosa kupoprodajne cijene, ako se plaća u obrocima (dalje u tekstu kao: **Kupoprodajna cijena**). Ugovorena Kupoprodajna cijena je fiksna i nepromjenjiva.

Kupoprodajna cijena, prema srednjem tečaju HNB-a na dan potpisa Ugovora, se sastoji od sljedećih elemenata:

Ukupna cijena bez poreza:	33.234,51 kn
Iznos PDV-a:	8.308,63 kn
Ukupno za platiti:	41.543,14 kn



Usporedba 3		<u>Kupoprodajni ugovor (MC-046/2020)</u>	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM B2-18 (-2)	
	Datum ugovora:	23.10.2020	
	Površina (m²):	6,88	
	Cijena bez PDV-a (kn):	30.270,39	
	Cijena (€):	4.000,00	
	Cijena (€/m²):	581,40	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora zaključili su dana 23. Listopada 2020.godine sljedeći		7,57 kn

UGOVOR O KUPOPRODAJI MC- 046/2020

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

- 1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, stan i parkirno mjesto, označene kao:
 - **154. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-153)**
 Etažno vlasništvo (PM B2-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM B2-18 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m2, i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

- 1.2. Nekretnina se nalazi u ulici Put Murvice 12b, Zadar.

AKT O GRAĐENJU

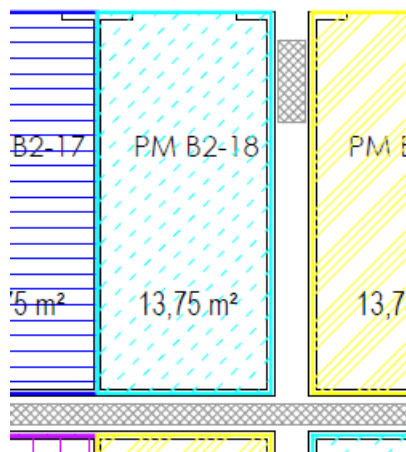
Članak 2.

- 2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA

Članak 3.

- 3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za stan 186.628,65eur (stoosamdesetšestisućaašestodvadesetosam-eurašezdesetpetcenti) i za parkirno mjesto 5.000,00eur (pettisućeeura). Ukupna cijena za predmetne



Usporedba 4		Kupoprodajni ugovor (MC-062/2020)	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM D2-13 (-2)	
	Datum ugovora:	6.12.2020	
	Površina (m²):	6,88	
	Cijena bez PDV-a (kn):	30.174,48	
	Cijena (€):	4.000,00	
	Cijena (€/m²):	581,40	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,54 kn

zaključili su dana 02. Prosinca 2020.godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI
MC-062/2020

PREDMET KUPOPRODAJE**Članak 1.**

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, stan i parkirno mjesto, označene kao:

- 188. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)

Etažno vlasništvo (GPM D2-11) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM D2-11 u podrumskoj etaži -2, površine 18,88m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,33m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

- 190. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189)

Etažno vlasništvo (PM D2-13) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D2-13 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom;

- 191. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-190)

Etažno vlasništvo (PM D2-14) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D2-14 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom;

- 472. Suvlasnički dio: 41/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-471)

Etažno vlasništvo (D3/IV) – Etažna jedinica D3/IV – stan na četvrtom katu diletacije D koji se sastoji od zatvorenog dijela ukupne korisne površine 66,10m² i sporednog dijela:lođa površine 11,07m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 74,40m². U nacrtu posebnih dijelova sve označeno plavom bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m², i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

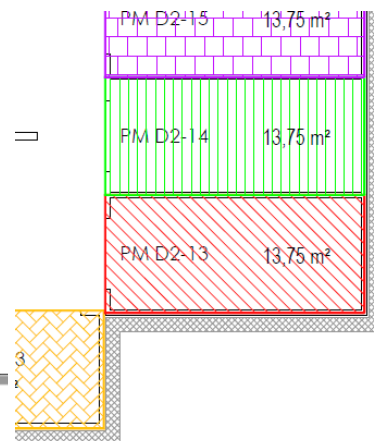
1.2. Nekretnina se nalazi u ulici Put Murvice 12D, Zadar.

AKT O GRADENJU**Članak 2.**

2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA**Članak 3.**

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za stan 143.304,35eur (stočetrdesettisućetristočetiriureatidesetpetcenti), za garažu



12.500eur (dvannaesttisućapetstoeura) i za svako parkirno mjesto 5.000,00eur (pettisućeeura). Ukupna

Usporedba 5		Kupoprodajni ugovor (MC-062/2020)	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM D2-14 (-2)	
	Datum ugovora:	6.12.2020	
	Površina (m²):	6,88	
	Cijena bez PDV-a (kn):	30.174,48	
	Cijena (€):	4.000,00	
	Cijena (€/m²):	581,40	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,54 kn

zaključili su dana 02. Prosinca 2020.godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI
MC- 062/2020

PREDMET KUPOPRODAJE**Članak 1.**

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretninu, stan i parkirno mjesto, označene kao:

- 188. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)

Etažno vlasništvo (GPM D2-11) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM D2-11 u podrumskoj etaži -2, površine 18,88m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,33m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

- 190. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189)

Etažno vlasništvo (PM D2-13) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D2-13 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom;

- 191. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-190)

Etažno vlasništvo (PM D2-14) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D2-14 u podrumskoj etaži -2, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom;

- 472. Suvlasnički dio: 41/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-471)

Etažno vlasništvo (D3/IV) – Etažna jedinica D3/IV – stan na četvrtom katu diletacije D koji se sastoji od zatvorenog dijela ukupne korisne površine 66,10m2 i sporednog dijela:lođa površine 11,07m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 74,40m2. U nacrtu posebnih dijelova sve označeno plavom bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m2, i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

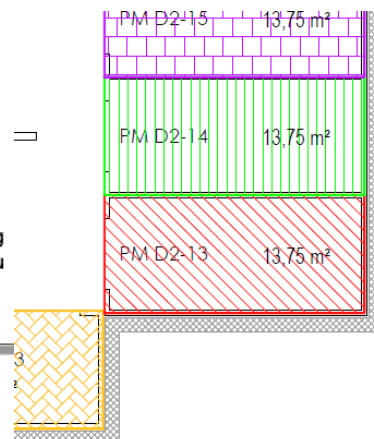
1.2. Nekretnina se nalazi u ulici Put Murvice 12D, Zadar.

AKT O GRAĐENJU**Članak 2.**

2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA**Članak 3.**

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za stan 143.304,35eur (stočetrdesettisućetrstočetirieturidesetpetcenti), za garažu



12.500eur (dvannaesttisućapetstoeura) i za svako parkirno mjesto 5.000,00eur (pettisućeeura). Ukupna

5.2. UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)


Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 5 usporednih nekretnina. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

5.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
Godina Year	Tromjesečje Quarter					
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52

Lokacija	Kupoprodajna cijena (eur)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Zadar	4.800,00	127,61	151,52	1,19	5.699,37	828,40
Zadar	4.400,00	134,34	151,52	1,13	4.962,69	721,32
Zadar	4.000,00	127,61	151,52	1,19	4.749,47	690,33
Zadar	4.000,00	127,61	151,52	1,19	4.749,47	690,33
Zadar	4.000,00	127,61	151,52	1,19	4.749,47	690,33
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						724,14

5.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3	Usporedba Nr.4	Usporedba Nr.5
	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
	A2-12, C2-03, D2-15, D2-22, D2-23	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Posebni dio	PM (-2)	PM B2-20 (-2)	PM C2-13 (-2)	PM B2-18 (-2)	PM D2-13 (-2)	PM D2-14 (-2)
Međuvremenski izjednačena cijena	--	5.699	4.963	4.749	4.749	4.749
Korisna vrijednost površine	1,00	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
Cijena po metru kvadratnom	--	828,40	721,32	690,33	690,33	690,33
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	724,14	828	721	690	690	690
Indikator vrijednosti po m2	724	828	721	690	690	690
		1	1	1	1	1
STATISTIKA						
Prosjek:	724,14					
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		104,25	-2,82	-33,81	-33,81	-33,81
Kvadrat odstupanja:		10.869,01	7,95	1.143,22	1.143,22	1.143,22
Suma:	14.306,61					
Standardno odstupanje:	59,81					
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	119,61					
		0,87	-0,02	-0,28	-0,28	-0,28
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,14	0,00	-0,05	-0,05	-0,05
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK						
5.10.2022.	7,5345					
Usklađena vrijednost Eur/ m2	724,00					
Usklađena vrijednost Kn/ m2	5.454,98					
Prometna vrijednost (Eur)	724,00					
Prometna vrijednost (kn)	5.454,98					

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:	korisna površina (m2)	korisna vrijednost površine (m2)	cijena (kn/m2)	ukupno (kn)
E-113: PM A2-12	13,75	6,88	5.454,98	37.530,25
E-159: PM C2-03	13,75	6,88		37.530,25
E-191: PM D2-15	13,75	6,88		37.530,25
E-198: PM D2-22	16,90	8,45		46.094,56
E-199: PM D2-23	14,25	7,13		38.893,99

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – SPREMIŠTA(S) NA -2:

6.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

Usporedba 1		Kupoprodajni ugovor (MC-060/2020)	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	S A1-02 (-1)	
	Datum ugovora:	27.11.2020	
	Površina (m²):	3,75	
	Cijena bez PDV-a (kn):	6.042,63	
	Cijena (€):	3.000,00	
	Cijena (€/m²):	800,00	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,55 kn

11750-8000

3750 sa pdv

3000

800

zaključili su dana 27. studenog 2020.godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI MC- 060/2020

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine, stanove i garažna parkirna mjesta, označene kao:

- 247. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-246)

Etažno vlasništvo (PMA1-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A1-18 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2 i spremište oznake S A1-02 u podrumskoj etaži -1, površine 3,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 8,75m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom;

- 304. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-303)

Etažno vlasništvo (PMD1-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-03 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom;

- 305. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-304)

Etažno vlasništvo (PMD1-04) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-04 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m2, i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetna nekretnina).

AKT O GRAĐENJU

Članak 2.

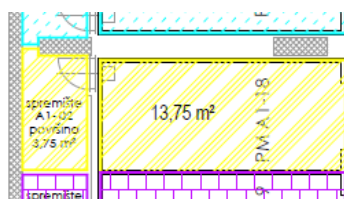
2.1. Prodavatelj jamči kupcu da je za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu dana 03.08.2020.god.

CIJENA

Članak 3.

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za:

- parkirno mjesto sa spremištem oznake PM A1-18 –11.750,00 eur (slovima: jedanaestisućasedamstopešeteura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-03 – 8.000,00eur (slovima:osamtisućaeura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-04 – 8.000,00eur (slovima:osamtisućaeura);



Usporedba 2		eNekretnine	
Zadar	k.č. 3125/10 k.o. Zadar	S27 (-1)	
	Datum ugovora:	16.6.2021	
	Površina (m²):	5,80	
	Cijena bez PDV-a (kn):	29.540,02	
	Cijena (€):	3.946,32	
	Cijena (€/m²):	680,40	
	Indeks cijena DZS-a:	134,34	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,49 kn

Informacije

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: PLOVANJA - STAMBENO 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1515880
Datum pregleda	25.10.2022.
Vrsta nekretnine	OSTALO (OS)
ID PN (PU)	4577987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2021
Površina u prometu	5,80
Vrijednost nekretnine (KN)	36.925,03
Datum ugovora	16.06.2021

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

95. Suvlasnički dio: 4/27552 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-92)

95.1	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020	<p>UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020, POTVRDA IZDANA OD UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO GRADA ZADRA, KLASA:361-01/20-02/54, UR.BROJ:2198/01-5-20-2 25.03.2020, - etažira se zgrada izgrađena na čest.br. 3125/10 dvorište 5547 m2, stambena zgrada 3273 m2, te upisuje dioba vlasništva na suvlasničkim dijelovima, te na posebnim dijelovima uspostavlja pravo vlasništva kako slijedi:</p> <p>spremište oznake S27 u podrumu -1 objekta ta Z9 , Ulica Nikole Tesle 14J, dilatacija 9, površine 5,80m2, u nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.</p>
*95.2	Z-16268/2021	<p>Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020</p> <p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020</p> <p>*SIGMA MATICA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE DRUŠTVIMA, GRAĐENJE I TRGOVINU, OIB: 01927639254, SELSKA CESTA 90A, 10000 ZAGREB</p>
95.3	Zaprimljeno 16.06.2021.g. pod brojem Z-16268/2021	<p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, PUNOMOĆ OVJERENA POD OV-3387/20 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA TIHANE SUDAR U ZAGREBU 23.04.2021, DODATAK UGOVORA OVJEREN POD OV-6715/21 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU 15.06.2021, UGOVOR O KUPOPRODAJI OVJEREN POD OV-6711/21 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU 15.06.2021</p> <p>TURBELIJA DALIBOR, OIB: 53179290841, ULICA NIKOLE TESLE 14I, 23000 ZADAR</p>

Usporedba 3		eNekretnine	
Zadar	k.č. 3125/10 k.o. Zadar	S46 (-1)	
	Datum ugovora:	2.6.2020	
	Površina (m²):	4,86	
	Cijena bez PDV-a (kn):	25.078,26	
	Cijena (€):	3.304,80	
	Cijena (€/m²):	680,00	
	Indeks cijena DZS-a:	126,30	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,59 kn

Informacije

- Opisivanje

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: PLOVANJA - STAMBENO 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1671847
Datum pregleda	25.10.2022.
Vrsta nekretnine	OSTALO (OS)
ID PN (PU)	4301490
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	4,86
Vrijednost nekretnine (KN)	31.347,82
Datum ugovora	02.06.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: DA
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: DA
- Optiranje: NE

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: PLOVANJA - STAMBENO 1

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

96. Suvlasnički dio: 4/27552 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-93)

96.1	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020	<p>UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020, POTVRDA IZDANA OD UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO GRADA ZADRA, KLASA:361-01/20-02/54, UR.BROJ:2198/01-5-20-2 25.03.2020, - etažira se zgrada izgrađena na čest.br. 3125/10 dvorište 5547 m2, stambena zgrada 3273 m2, te upisuje dioba vlasništva na suvlasničkim dijelovima, te na posebnim dijelovima uspostavlja pravo vlasništva kako slijedi:</p> <p>spremište oznake S46 u podrumu -1 objekta ta Z9, Ulica Nikole Tesle 14J, dilatacija 9, površine 4,86m2, u nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.</p>
*96.2 Z-16401/2021	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020	<p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020</p> <p>*SIGMA MATICA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE DRUŠTVIMA, GRAĐENJE I TRGOVINU, OIB: 01927639254, SELSKA CESTA 90A, 10000 ZAGREB</p>
96.3	Zaprimljeno 17.06.2021.g. pod brojem Z-16401/2021	<p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BR. OV-4175/2020 01.06.2020, PUNOMOĆ OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA TITHANE SUDAR IZ ZAGREBA POD BR. OV-3387/2020 23.04.2020, ANEKS BR. 1. UGOVORA O KUPOPRODAJI OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BR. OV-6684/2021 15.06.2021</p> <p>BRDAR NIKOLA, OIB: 43961978361, POPOVEČKA CESTA 49, 10360 SESVETE</p> <p>na 96 (96.2)</p>

6.2. UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)


Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
Godina Year	Tromjesečje Quarter					
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Zadar	3.000,00	127,61	151,52	1,19	3.562,10	949,89
Zadar	3.946,32	134,34	151,52	1,13	4.450,99	767,41
Zadar	3.304,80	126,30	151,52	1,20	3.964,71	815,78
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						844,36

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana	Usporedba	Usporedba	Usporedba
	nekretnina	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3
	Zadar E-156, E-176, E-228	Zadar k.č. 4933/3 k.o. Zadar	Zadar k.č. 3125/10 k.o. Zadar	Zadar k.č. 3125/10 k.o. Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Posebni dio	S (-2)	S A1-02 (-1)	S27 (-1)	S46 (-1)
Međuvremenski izjednačena cijena	--	3.562	4.451	3.965
Korisna vrijednost površine	1,00	3,75	5,80	4,86
Cijena po metru kvadratnom	--	949,89	767,41	815,78
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	844,36	950	767	816
Indikator vrijednosti po m2	844	950	767	816
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	844,36			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		105,53	-76,95	-28,58
Kvadrat odstupanja:		11.136,72	5.921,53	816,77
Suma:	17.875,02			
Standardno odstupanje:	94,54			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	189,08			
		0,56	-0,41	-0,15
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,12	-0,09	-0,03
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
5.10.2022.	7,5345			
Usklađena vrijednost Eur/ m2	844,00			
Usklađena vrijednost Kn/ m2	6.359,12			
Prometna vrijednost (Eur)	844,00			
Prometna vrijednost (kn)	6.359,12			

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:	korisna površina (m2)	korisna vrijednost površine (m2)	cijena (kn/m2)	ukupno (kn)
E-156: S B2-05	9,50	4,75	6.359,12	30.205,81
E-176: S C2-06	9,50	4,75		30.205,81
E-228: S E2-01	29,15	14,58		92.715,94

7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – PARKIRNO MJESTO (PM) NA -1:**7.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI****Usporedba 1**Kupoprodajni ugovor (MC-045/2020)

Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM A1-14 (-1)
Datum ugovora:		22.10.2020
Površina (m²):		6,88
Cijena bez PDV-a (kn):		48.484,09
Cijena (€):		6.400,00
Cijena (€/m²):		930,23
Indeks cijena DZS-a:		127,61

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,58 kn

zaključili su dana 22. listopada 2020. godine sljedeći

**UGOVOR O KUPOPRODAJI
MC- 045/2020****PREDMET KUPOPRODAJE****Članak 1.**

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupci kupuju svaki za idealnu polovicu, ½, nekretnine označene kao:

- 243. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-242)

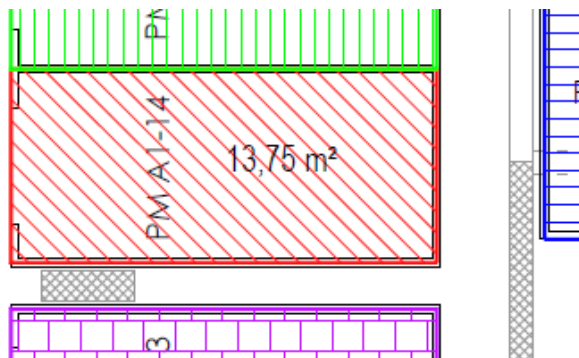
Etažno vlasništvo (PM A1-14) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A1-14 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m², i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

1.2. Adresa predmetne nekretnine je Put Murvice 12A, Zadar.

AKT O GRAĐENJU**Članak 2.**

2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA**Članak 3.**3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za stan 99.570,00eur (devedesetdevetisućpetstosedamdeseteura) i za parkirno mjesto 8.000,00eur (osamtisućaeura) ukupno za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora **107.570,00eur**

Usporedba 2Kupoprodajni ugovor (MC-060/2020)

Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM D1-03 (-1)
Datum ugovora:		27.11.2020
Površina (m²):		6,88
Cijena bez PDV-a (kn):		48.341,07
Cijena (€):		6.400,00
Cijena (€/m²):		930,23
Indeks cijena DZS-a:		127,61

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora
zaključili su dana 27. studenog 2020.godine sljedeći

7,55 kn

UGOVOR O KUPOPRODAJI
MC- 060/2020

PREDMET KUPOPRODAJE**Članak 1.**

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine, stanove i garažna parkirna mjesta, označene kao:

- 247. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-246)

Etažno vlasništvo (PMA1-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A1-18 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2 i spremište oznake S A1-02 u podrumskoj etaži -1, površine 3,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 8,75m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom;

- 304. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-303)

Etažno vlasništvo (PMD1-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-03 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom;

- 305. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-304)

Etažno vlasništvo (PMD1-04) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-04 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m2, i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetna nekretnina).

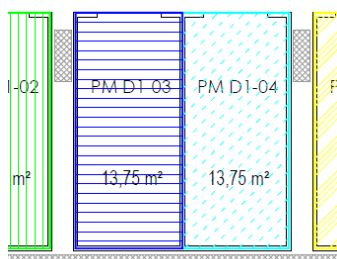
AKT O GRAĐENJU**Članak 2.**

2.1. Prodavatelj jamči kupcu da je za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu dana 03.08.2020.god.

CIJENA**Članak 3.**

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za:

- parkirno mjesto sa spremištem oznake PM A1-18 –11.750,00 eur (slovima: jedanaest tisuć sedam stotina i sedamdeset eura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-03 – 8.000,00eur (slovima: osam tisuć eura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-04 – 8.000,00eur (slovima: osam tisuć eura);



Usporedba 3Kupoprodajni ugovor (MC-060/2020)

Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM D1-04 (-1)
Datum ugovora:		27.11.2020
Površina (m²):		6,88
Cijena bez PDV-a (kn):		48.341,07
Cijena (€):		6.400,00
Cijena (€/m²):		930,23
Indeks cijena DZS-a:		127,61

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora
zaključili su dana 27. studenog 2020.godine sljedeći

7,55 kn

UGOVOR O KUPOPRODAJI
MC- 060/2020

PREDMET KUPOPRODAJE**Članak 1.**

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine, stanove i garažna parkirna mjesta, označene kao:

- 247. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-246)

Etažno vlasništvo (PMA1-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A1-18 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2 i spremište oznake S A1-02 u podrumskoj etaži -1, površine 3,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 8,75m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom;

- 304. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-303)

Etažno vlasništvo (PMD1-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-03 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom;

- 305. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-304)

Etažno vlasništvo (PMD1-04) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-04 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m2. Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m2. U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m2, i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetna nekretnina).

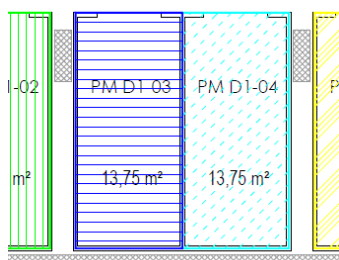
AKT O GRAĐENJU**Članak 2.**

2.1. Prodavatelj jamči kupcu da je za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu dana 03.08.2020.god.

CIJENA**Članak 3.**

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za:

- parkirno mjesto sa spremištem oznake PM A1-18 –11.750,00 eur (slovima: jedanaesttisućasedamstopedeseteura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-03 – 8.000,00eur (slovima:osamtisućaeura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-04 – 8.000,00eur (slovima:osamtisućaeura);



Usporedba 4Kupoprodajni ugovor (MC-083/2020)

Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	PM C1-02 (-1)
Datum ugovora:		22.12.2020
Površina (m²):		6,88
Cijena bez PDV-a (kn):		48.199,58
Cijena (€):		6.400,00
Cijena (€/m²):		930,23
Indeks cijena DZS-a:		127,61

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,53 kn

zaključili su dana 22. prosinca 2020. godine sljedeći

**UGOVOR O KUPOPRODAJI
MC- 083/2020****PREDMET KUPOPRODAJE****Članak 1.**

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine, stan, garažu i parkirno mjesto, označene kao:

- 284. Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-283)

Etažno vlasništvo (GPMC1-02) - Garažno parkirno mjesto u zasebnoj garaži u zgradi ograđeno zidom s vratima oznake GPM C1-02 u podrumskoj etaži -1, površine 18,88m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 11,33m². U nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom;

- 285. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-284)

Etažno vlasništvo (PM C1-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM C1-03 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m², i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetne nekretnine).

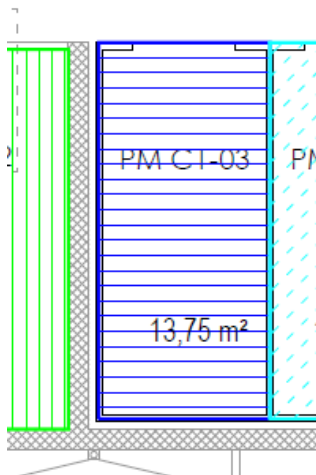
1.2. Nekretnina se nalazi u ulici Put Murvice 12C, Zadar.

AKT O GRAĐENJU**Članak 2.**

2.1. Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu.

CIJENA**Članak 3.**

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za stan 132.981,00eur (slovima:stotridesetdvijetisućedevedestoosamdesetjedaneuro), za garažu 20.000,00eur (slovima:dvadesetisućaeura) i za parkirno mjesto 8.000,00eur (slovima:osamtisućaeura), sveukupno za nekretnine iz 1. članka ovog Ugovora, **160.981,00eur**



7.2. UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)


Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 4 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
Godina Year	Tromjesečje Quarter					
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Zadar	6.400,00	127,61	151,52	1,19	7.599,15	1.104,53
Zadar	6.400,00	127,61	151,52	1,19	7.599,15	1.104,53
Zadar	6.400,00	127,61	151,52	1,19	7.599,15	1.104,53
Zadar	6.400,00	127,61	151,52	1,19	7.599,15	1.104,53
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						1.104,53

7.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3	Usporedba Nr.4
	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
A1-33, A1-34, B1-01, B1-02, B1-03, B1-10, B1-11, B1-12, B1-13, B1-14, B1-17, B1-18, B1-19, B1-20, C1-14, C1-15, C1-16, C1-17, C1-18, C1-19, D1-22, E1-01, E1-02, E1-03, E1-04, E1-05, E1-06, E1-07, E1-08, E1-09, E1-10, E1-11, E1-12, E1-13, E1-14, E1-15, E1-16, E1-17, E1-18, E1-19		k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Posebni dio	PM (-1)	PM A1-14 (-1)	PM D1-03 (-1)	PM D1-04 (-1)	PM C1-02 (-1)
Međuvremenski izjednačena cijena	--	7.599	7.599	7.599	7.599
Korisna vrijednost površine	1,00	6,88	6,88	6,88	6,88
Cijena po metru kvadratnom	--	1.104,53	1.104,53	1.104,53	1.104,53
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	1.104,53	1.105	1.105	1.105	1.105
Indikator vrijednosti po m2	1105	1.105	1.105	1.105	1.105

STATISTIKA					
Prosjek:	1.104,53				
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		0,00	0,00	0,00	0,00
Kvadrat odstupanja:		0,00	0,00	0,00	0,00
Suma:	0,00				
Standardno odstupanje:	0,00				
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,00	0,00	0,00	0,00

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
---	--	-------	-------	-------	-------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
5.10.2022.	7,5345
Usklađena vrijednost Eur/ m2	1.105,00
Usklađena vrijednost Kn/ m2	8.325,62
Prometna vrijednost (Eur)	1.105,00
Prometna vrijednost (kn)	8.325,62

	korisna površina (m2)	korisna vrijednost površine (m2)	cijena (kn/m2)	ukupno (kn)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:				
E-259: PM A1-33	13,00	6,50	8.325,62	54.116,55
E-260: PM A1-34	13,00	6,50		54.116,55
E-261: PM B1-01	13,75	6,88		57.280,28
E-262: PM B1-02	13,75	6,88		57.280,28
E-263: PM B1-03	13,75	6,88		57.280,28
E-264: PM B1-04	13,75	6,88		57.280,28
E-270: PM B1-10	13,75	6,88		57.280,28
E-271: PM B1-11	13,75	6,88		57.280,28
E-272: PM B1-12	13,75	6,88		57.280,28
E-273: PM B1-13	13,75	6,88		57.280,28
E-274: PM B1-14	13,75	6,88		57.280,28
E-277: PM B1-17	13,75	6,88		57.280,28
E-278: PM B1-18	13,75	6,88		57.280,28
E-279: PM B1-19	13,75	6,88		57.280,28
E-280: PM B1-20	13,75	6,88		57.280,28
E-293: PM C1-14	13,75	6,88		57.280,28
E-294: PM C1-15	13,75	6,88		57.280,28
E-295: PM C1-16	13,75	6,88		57.280,28
E-296: PM C1-17	13,75	6,88		57.280,28
E-297: PM C1-18	13,75	6,88		57.280,28
E-298: PM C1-19	13,75	6,88		57.280,28
E-321: PM D1-22	16,90	8,45		70.351,51
E-323: PM E1-01	13,75	6,88		57.280,28
E-324: PM E1-02	13,75	6,88		57.280,28
E-325: PM E1-03	13,75	6,88		57.280,28
E-326: PM E1-04	13,75	6,88		57.280,28
E-327: PM E1-05	13,75	6,88		57.280,28
E-328: PM E1-06	13,75	6,88		57.280,28
E-329: PM E1-07	13,75	6,88		57.280,28
E-330: PM E1-08	13,75	6,88		57.280,28
E-331: PM E1-09	13,75	6,88		57.280,28
E-332: PM E1-10	13,75	6,88		57.280,28
E-333: PM E1-11	13,75	6,88		57.280,28
E-334: PM E1-12	13,75	6,88		57.280,28
E-335: PM E1-13	13,75	6,88		57.280,28
E-336: PM E1-14	13,75	6,88		57.280,28
E-337: PM E1-15	13,75	6,88		57.280,28
E-338: PM E1-16	13,75	6,88		57.280,28
E-339: PM E1-17	13,75	6,88		57.280,28
E-340: PM E1-18	13,75	6,88		57.280,28
E-341: PM E1-19	13,75	6,88		57.280,28

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – SPREMIŠTA (S) NA -1:

8.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

<i>Usporedba 1</i>		<i>Kupoprodajni ugovor (MC-060/2020)</i>	
Zadar	k.č. 4933/3 k.o. Zadar	S A1-02 (-1)	
	Datum ugovora:	27.11.2020	
	Površina (m ²):	3,75	
	Cijena bez PDV-a (kn):	6.042,63	
	Cijena (€):	3.000,00	
	Cijena (€/m ²):	800,00	
	Indeks cijena DZS-a:	127,61	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,55 kn

11750-8000

3750 sa pdv

3000

800

zaključili su dana 27. studenog 2020.godine sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI MC- 060/2020

PREDMET KUPOPRODAJE

Članak 1.

1.1. Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje nekretnine, stanove i garažna parkirna mjesta, označene kao:

- 247. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-246)

Etažno vlasništvo (PMA1-18) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM A1-18 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m² i spremište oznake S A1-02 u podrumskoj etaži -1, površine 3,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 8,75m². U nacrtu posebnih dijelova označeno žutom bojom;

- 304. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-303)

Etažno vlasništvo (PMD1-03) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-03 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom;

- 305. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-304)

Etažno vlasništvo (PMD1-04) - Garažno parkirno mjesto u zajedničkoj garaži oznake PM D1-04 u podrumskoj etaži -1, površine 13,75m². Sveukupna korisna vrijednost etažne jedinice iznosi 6,88m². U nacrtu posebnih dijelova označeno cijan bojom;

koje se nalaze u zgradi mješovite uporabe, Zadar, Put Murvice 12B, 12A, 12C, 12, 12D, s pripadajućim dvorištem, sve na katastarskoj čestici broj (broj zemljišta): 4933/3 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj: 17490, Katastarska općina: 335193, ZADAR, ukupne površine 6738 m², i sve upisano kod Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Zadar, zajedno s pripadajućim idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (dalje u tekstu i kao: predmetna nekretnina).

AKT O GRAĐENJU

Članak 2.

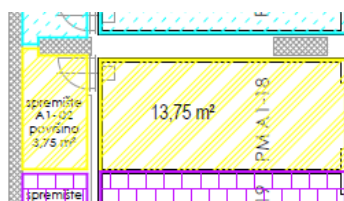
2.1. Prodavatelj jamči kupcu da je za izgradnju zgrade na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora ishodio pravomoćnu uporabnu dozvolu dana 03.08.2020.god.

CIJENA

Članak 3.

3.1. Kupoprodajna cijena s uračunatim porezom na dodanu vrijednost za nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora iznosi za:

- parkirno mjesto sa spremištem oznake PM A1-18 –11.750,00 eur (slovima: jedanaestisućasedamstopešeteura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-03 – 8.000,00eur (slovima:osamtisućaeura);
- parkirno mjesto oznake PM D1-04 – 8.000,00eur (slovima:osamtisućaeura);



Usporedba 2		eNekretnine	
Zadar	k.č. 3125/10 k.o. Zadar	S27 (-1)	
	Datum ugovora:	16.6.2021	
	Površina (m²):	5,80	
	Cijena bez PDV-a (kn):	29.540,02	
	Cijena (€):	3.946,32	
	Cijena (€/m²):	680,40	
	Indeks cijena DZS-a:	134,34	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,49 kn

Informacije

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
 Cjenovni blok
 Pretežita namjena cjenovnog bloka

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1515880
Datum pregleda	25.10.2022.
Vrsta nekretnine	OSTALO (OS)
ID PN (PU)	4577987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2021
Površina u prometu	5,80
Vrijednost nekretnine (KN)	36.925,03
Datum ugovora	16.06.2021

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

PREUZETO OD PU
 PLOVANJA - STAMBENO 1
 S - STAMBENA NAMJENA

95. Suvlasnički dio: 4/27552 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-92)

95.1	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020	<p>UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020, POTVRDA IZDANA OD UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO GRADA ZADRA, KLASA:361-01/20-02/54, UR.BROJ:2198/01-5-20-2 25.03.2020, - etažira se zgrada izgrađena na čest.br. 3125/10 dvorište 5547 m2, stambena zgrada 3273 m2, te upisuje dioba vlasništva na suvlasničkim dijelovima, te na posebnim dijelovima uspostavlja pravo vlasništva kako slijedi:</p> <p>spremište oznake S27 u podrumu -1 objekta ta Z9 , Ulica Nikole Tesle 14J, dilatacija 9, površine 5,80m2, u nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.</p>
*95.2	Z-16268/2021	<p>Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020</p> <p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020</p> <p>*SIGMA MATICA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE DRUŠTVIMA, GRAĐENJE I TRGOVINU, OIB: 01927639254, SELSKA CESTA 90A, 10000 ZAGREB</p>
95.3	Zaprimljeno 16.06.2021.g. pod brojem Z-16268/2021	<p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, PUNOMOĆ OVJERENA POD OV-3387/20 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA TIHANE SUDAR U ZAGREBU 23.04.2021, DODATAK UGOVORA OVJEREN POD OV-6715/21 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU 15.06.2021, UGOVOR O KUPOPRODAJI OVJEREN POD OV-6711/21 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU 15.06.2021</p> <p>TURBELIJA DALIBOR, OIB: 53179290841, ULICA NIKOLE TESLE 14I, 23000 ZADAR</p>

Usporedba 3		eNekretnine	
Zadar	k.č. 3125/10 k.o. Zadar	S46 (-1)	
	Datum ugovora:	2.6.2020	
	Površina (m²):	4,86	
	Cijena bez PDV-a (kn):	25.078,26	
	Cijena (€):	3.304,80	
	Cijena (€/m²):	680,00	
	Indeks cijena DZS-a:	126,30	
	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora		7,59 kn

Informacije

- Opisivanje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1671847
Datum pregleda	25.10.2022.
Vrsta nekretnine	OSTALO (OS)
ID PN (PU)	4301490
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	4,86
Vrijednost nekretnine (KN)	31.347,82
Datum ugovora	02.06.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: DA
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: DA
- Optiranje: NE

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

96. Suvlasnički dio: 4/27552 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-93)

96.1	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020	<p>UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020, POTVRDA IZDANA OD UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO GRADA ZADRA, KLASA:361-01/20-02/54, UR.BROJ:2198/01-5-20-2 25.03.2020, - etažira se zgrada izgrađena na čest.br. 3125/10 dvorište 5547 m2, stambena zgrada 3273 m2, te upisuje dioba vlasništva na suvlasničkim dijelovima, te na posebnim dijelovima uspostavlja pravo vlasništva kako slijedi:</p> <p>spremište oznake S46 u podrumu -1 objekta ta Z9, Ulica Nikole Tesle 14J, dilatacija 9, površine 4,86m2, u nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom.</p>
*96.2 Z-16401/2021	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-9906/2020	<p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, SPORAZUMNO OČITOIVANJE VOLJE O PODJELI PRAVA VLASNIŠTVA NA SUVLASNIČKE DIJELOVE I UPISU POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-2648/2020 30.03.2020</p> <p>*SIGMA MATICA D.O.O. ZA UPRAVLJANJE DRUŠTVIMA, GRAĐENJE I TRGOVINU, OIB: 01927639254, SELSKA CESTA 90A, 10000 ZAGREB</p>
96.3	Zaprimljeno 17.06.2021.g. pod brojem Z-16401/2021	<p>UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BR. OV-4175/2020 01.06.2020, PUNOMOĆ OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA TITHANE SUDAR IZ ZAGREBA POD BR. OV-3387/2020 23.04.2020, ANEKS BR. 1. UGOVORA O KUPOPRODAJI OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA IZ ZADRA POD BR. OV-6684/2021 15.06.2021</p> <p>BRDAR NIKOLA, OIB: 43961978361, POPOVEČKA CESTA 49, 10360 SESVETE</p> <p>na 96 (96.2)</p>

6.2. UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)


Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

6.3.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
Godina Year	Tromjesečje Quarter					
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Zadar	3.000,00	127,61	151,52	1,19	3.562,10	949,89
Zadar	3.946,32	134,34	151,52	1,13	4.450,99	767,41
Zadar	3.304,80	126,30	151,52	1,20	3.964,71	815,78
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						844,36

6.3.4. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Zadar B1-01, C1-01	Zadar k.č. 4933/3 k.o. Zadar	Zadar k.č. 3125/10 k.o. Zadar	Zadar k.č. 3125/10 k.o. Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Posebni dio	S (-1)	S A1-02 (-1)	S27 (-1)	S46 (-1)
Međuvremenski izjednačena cijena	--	3.562	4.451	3.965
Korisna vrijednost površine	1,00	3,75	5,80	4,86
Cijena po metru kvadratnom	--	949,89	767,41	815,78
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	844,36	950	767	816
Indikator vrijednosti po m2	844	950	767	816

STATISTIKA				
Prosjek:	844,36			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		105,53	-76,95	-28,58
Kvadrat odstupanja:		11.136,72	5.921,53	816,77
Suma:	17.875,02			
Standardno odstupanje:	94,54			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	189,08			
		0,56	-0,41	-0,15
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,12	-0,09	-0,03

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%
---	--	-------	-------	-------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

5.10.2022.	7,5345
Usklađena vrijednost Eur/ m2	844,00
Usklađena vrijednost Kn/ m2	6.359,12
Prometna vrijednost (Eur)	844,00
Prometna vrijednost (kn)	6.359,12

	korisna površina (m2)	korisna vrijednost površine (m2)	cijena (kn/m2)	ukupno (kn)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:				
E-281: S B1-01	26,95	13,48	6.359,12	85.720,91
E-299: S C1-01	27,20	13,60		86.484,00

9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TRAFOSTANICA (PP D8/Pr):

9.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNOSTI

S obzirom na nedostatak realiziranih prodaja identičnih nekretnina, trafostanica, kao poredbene nekretnine mjerodavne za daljnju procjenu odabrane su garaže u nadzemnim etažama zgrada.

Napomena: suteran je prema Planu nadzemna etaža (čl. 60 PPUG Zadar).

Usporedba 1

eNekretnine

Zadar	k.č. 3282/1 k.o. Zadar	G26
Datum ugovora:		18.12.2020
Površina (m²):		16,53
Cijena (kn):		75.353,98
Cijena (€):		10.000,00
Cijena (€/m²):		604,96
Indeks cijena DZS-a:		127,61

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,54 kn

Informacije	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1375084
Datum pregleda	25.10.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4401185
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.01.2021
Površina u prometu	16,53
Vrijednost nekretnine (KN)	75.353,98
Datum ugovora	18.12.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA



22. Suvlasnički dio: 17/11399 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)

Garaža oznake G 26 položena u podzemnoj garaži - suterenu (u grafičkom dijelu označena plavom bojom) korisne površine **16,53 m²**.

*LAVČEVIĆ D.D., OIB: 71421617824, SPLIT, BIHAČKA 2

Promjena vlasnika.

*BARAĆ DANICA, OIB: 04730366101, ZADAR, NIKOLE TESLE 11

Ispisano sa: Z-25381/2016

22.5	Zaprimljeno 18.12.2020.g. pod brojem Z-29902/2020
	UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 18.12.2020

Usporedba 2eNekretnine**Zadar** k.č. 3282/1 k.o. Zadar**G34****Datum ugovora:****23.9.2019****Površina (m²):****16,53****Cijena (kn):****97.809,57****Cijena (€):****13.224,00****Cijena (€/m²):****800,00****Indeks cijena DZS-a:****118,05**

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,40 kn

Informacije
Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1160989
Datum pregleda	25.10.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4114148
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	16,53
Vrijednost nekretnine (KN)	97.809,57
Datum ugovora	23.09.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOVANIIJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

28. Suvlasnički dio: 17/11399 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)**Garaža oznake G 34, položena u podzemnoj garaži-suterenu (u grafičkom dijelu označena plavom bojeom) korisne površine 16,53 m2.*****LAVČEVIĆ D.D., OIB: 71421617824, SPLIT, BIHAČKA 2**

Ispisano sa: Z-3930/2012

28.5

Zaprimljeno 30.12.2020.g. pod brojem Z-30801/2020

UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MR.SC. DAVORA MIŠKOVIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-4562/2019 **23.09.2019**, TABULARNA IZJAVA OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MR.SC. DAVORA MIŠKOVIĆA IZ ZADRA POD BROJEM OV-4564/2019 **23.09.2019**

na 3 (28.3.1), 4 (28.4.1)

Usporedba 3eNekretnine**Zadar** k.č. 3125/10 k.o. Zadar**G1****Datum ugovora:****17.10.2019****Površina (m²):****17,05****Cijena (kn):****89.164,58****Cijena (€):****12.000,00****Cijena (€/m²):****703,81****Indeks cijena DZS-a:****120,35**

Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora

7,43 kn

Informacije		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1170142
Datum pregleda		25.10.2022.
Vrsta nekretnine		GARAŽA (G)
ID PN (PU)		4124632
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		17,05
Vrijednost nekretnine (KN)		89.164,58
Datum ugovora		17.10.2019
POREZI:		
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 17/11399 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)			
Garaža oznake G 1, položena u podzemnoj garaži - suterenu (u grafičkom dijelu označena plavom bojom) korisne površine 17.05m2			
	*LAVČEVIĆ D.D., OIB: 71421617824, SPLIT,BIHAČKA 2		Promjena vlasnika.
	*1/2 RELJIĆ PAVLE, OIB: 24369105890, ZADAR,BENKA BENKOVIĆA 22		Ispisano sa: Z-25038/2019
	*1/2 STOJŠIĆ RELJIĆ ANITA, OIB: 90722087775, ZADAR,BENKA BENKOVIĆA 22		Ispisano sa: Z-25038/2019
1.3	Zaprimljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-25038/2019		na 1 (1.2)
	UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA VERE MARČINE IZ ZADRA POD BROJEM OV-11304/2019 16.10.2019, TABULARNA IZJAVA OVJERENA KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ALKICE KOLEGE-ZUBČIĆ IZ ZADRA POD BROJEM OV-12508/2019 23.10.2019		

9.2. UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)


Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 3 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

9.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾				
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Zadar	10.000,00	127,61	151,52	1,19	11.873,68	718,31
Zadar	13.224,00	118,05	151,52	1,28	16.973,32	1.026,82
Zadar	12.000,00	120,35	151,52	1,26	15.107,93	886,10
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						877,08

9.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Zadar PP D8/Pr	Zadar k.č. 3282/1 k.o. Zadar	Zadar k.č. 3282/1 k.o. Zadar	Zadar k.č. 3125/10 k.o. Zadar
OSNOVNI ULAZNI PODACI	trafostanica PP D8/Pr	G26	G34	G1
Posebni dio				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	11.874	16.973	15.108
Korisna vrijednost površine	32,50	16,53	16,53	17,05
Cijena po metru kvadratnom	--	718,31	1.026,82	886,10
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	877,08	718	1.027	886
Indikator vrijednosti po m2	877	718	1.027	886

1 1 1

STATISTIKA				
Prosjek:	877,08			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		-158,76	149,74	9,02
Kvadrat odstupanja:		25.206,16	22.423,23	81,37
Suma:	47.710,75			
Standardno odstupanje:	154,45			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	308,90			
		-0,51	0,48	0,03
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,18	0,17	0,01

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%
---	--	-------	-------	-------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

5.10.2022.	7,5345
Usklađena vrijednost Eur/ m2	877,00
Usklađena vrijednost Kn/ m2	6.607,76
Prometna vrijednost (Eur)	28.502,50
Prometna vrijednost (kn)	214.752,09

10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – VANJSKA PARKIRALIŠNA MJESTA (O):**10.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA**

REPUBLIKA HRVATSKA - ZADARSKA ŽUPANIJA / GRAD ZADAR
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: ANTE VUKOVIĆ (27022993678)

ID Izvatka: 35289

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MILE GOJSALIĆ 18, ZADAR	GOSPE MASLINSKE, ZADAR	ASJE PETRIČIĆ 5, ZADAR	UL POSTROJBI SPEC. POLICIJE ZD 13, ZADAR	UL POSTROJBI SPEC. POLICIJE ZD 19, ZADAR	DIKLO 1, ZADAR
4	VRSTA NEKRETNINE	PM	PM	PM	PM	PM	PM
5	K.Č.	432/17	2330/2	904/2	4790/25	4790/25	412/432
6	K.O.	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR	DIKLO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	2,78	2,53	2,64	10	11,50	3,12
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2,78	2,53	2,64	10	11,50	3,12
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	432/17	2330/2	904/2	4790/25	4790/25	412/432
11	K.O.	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR	ZADAR	DIKLO
12	GODINA IZGRADNJE						
13	ETAŽA (KAT)						
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	7.544,18	37.851,47	22.694,31	79.938,51	45.677,08	29.939,75
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	1.000,00	5.000,00	3.000,00	10.625,00	6.000,00	4.000,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	DA	DA	DA	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.09.2020	18.03.2022	19.02.2021	25.11.2021	16.04.2020	02.09.2021
18	CIJENOVNI BLOK	VIDIKOVAC - STAMBENO	PETRIČIĆ - STAMBENO	PETRIČIĆ - STAMBENO	VOŠTARNICA - STAMBENO	VOŠTARNICA - STAMBENO	PRIMORJE - NASELJE
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	MILE GOJŠALIĆ 18, ZADAR	POARKING MJESTO ISPRED ZGRADE UKUPNE KORISNE POVRŠINE 13,92M2 (KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINE 2,78M2)
2	GOSPE MASUNSKA, ZADAR	PARKIRNO MJESTO NA VANJSKOJ NENATKRIVENOJ OTVORENOM POVRŠINE 12,65M2 KORISNE POVRŠINE 2,53
3	ASJE PETRIČIĆ 5, ZADAR	PARKING MJESTO U OKOLIŠU ZGRADA POVRŠINE 13,20M2 KORISNE POVRŠINE 2,64M2
4	UL. POSTROJBI SPEC. POLICIJE ZD 13, ZADAR	PARKIRNO MJESTO NA PLATOU IZNAD GARAŽE
5	UL. POSTROJBI SPEC. POLICIJE ZD 19, ZADAR	PARKIRNO MJESTO NA PLATOU IZNAD GARAŽE
6	DIKLO 1, ZADAR	PARKIRALIŠNI PROSTOR P-7 U POVRŠINI OD 3,12 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUT MURVICE 0 odnosno na k.č. 4933/3 k.o. ZADAR, ZADAR.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-01/56

URBROJ: 2198/01-6-22-3

IZRADIO/IZRADILA:
IVA STIPČEVIĆ PANTALON

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZADAR, 9.11.2022.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

Usporedba 1*Izvadak iz ZKC-a: 35289*

Zadar k.č. 432/17 k.o. Zadar

Datum ugovora:

30.9.2020

Korisna vrijednost površine (m²):

2,78

Cijena (kn):

7.544,18

Cijena (€):

1.000,00

Cijena (€/m²):

359,71

Indeks cijena DZS-a:

126,91

**Usporedba 2***Izvadak iz ZKC-a: 35289*

Zadar k.č. 2330/2 k.o. Zadar

Datum ugovora:

18.3.2022

Korisna vrijednost površine (m²):

2,53

Cijena (kn):

37.851,47

Cijena (€):

5.000,00

Cijena (€/m²):

1.976,28

Indeks cijena DZS-a:

147,28



Usporedba 3Izvadak iz ZKC-a: 35289

Zadar k.č. 904/2 k.o. Zadar

Datum ugovora: 19.2.2021

Korisna vrijednost površine (m²): 2,64

Cijena (kn): 22.694,31

Cijena (€): 3.000,00

Cijena (€/m²): 1.136,36

Indeks cijena DZS-a: 132,80

**Usporedba 4**Izvadak iz ZKC-a: 35289

Zadar k.č. 4790/25 k.o. Zadar

Datum ugovora: 25.11.2021

Korisna vrijednost površine (m²): 2,00Korisna površina = 10 m²

Cijena (kn): 79.938,51

Cijena (€): 10.625,00

Cijena (€/m²): 5.312,50

Indeks cijena DZS-a: 142,51



Usporedba 5Izvadak iz ZKC-a: 35289

Zadar k.č. 4790/25 k.o. Zadar

Datum ugovora:

16.4.2020

Korisna vrijednost površine (m²):

2,30

Korisna površina = 11,5 m²

Cijena (kn):

45.677,08

Cijena (€):

6.000,00

Cijena (€/m²):

2.608,70

Indeks cijena DZS-a:

126,30

**Usporedba 6**Izvadak iz ZKC-a: 35289

Zadar k.č. 412/432 k.o. Diklo

Datum ugovora:

2.9.2021

Korisna vrijednost površine (m²):

3,12

Cijena (kn):

29.939,75

Cijena (€):

4.000,00

Cijena (€/m²):

1.282,05

Indeks cijena DZS-a:

138,18



10.2. UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)


Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 6 usporednih nekretnina. Očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

10.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

10.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan procjene (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Zadar	1.000,00	126,91	151,52	1,19	1.193,92	429,47
Zadar	5.000,00	147,28	151,52	1,03	5.143,94	2.033,18
Zadar	3.000,00	132,80	151,52	1,14	3.422,89	1.296,55
Zadar	10.625,00	142,51	151,52	1,06	11.296,75	5.648,38
Zadar	6.000,00	126,30	151,52	1,20	7.198,10	3.129,61
Zadar	4.000,00	138,18	151,52	1,10	4.386,16	1.405,82
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						1.253,07

10.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3	Usporedba Nr.4	Usporedba Nr.5	Usporedba Nr.6
O-01, O-02, O-03, O-04, O-05, O-06, O-07, O-08, O-09, O-10, O-11, O-12, O-13, O-14, O-15, O-16, O-17, O-18, O-19, O-20, O-21, O-22, O-23, O-24, O-25, O-26, O-27, O-28, O-29, O-30, O-31, O-32	Zadar	Zadar k.č. 432/17 k.o. Zadar	Zadar k.č. 2330/2 k.o. Zadar	Zadar k.č. 904/2 k.o. Zadar	Zadar k.č. 4790/25 k.o. Zadar	Zadar k.č. 4790/25 k.o. Zadar	Zadar k.č. 412/432 k.o. Diklo
OSNOVNI ULAZNI PODACI							
Posebni dio	PM-vanjsko	PM-vanjsko	PM-vanjsko	PM-vanjsko	PM-vanjsko	PM-vanjsko	PM-vanjsko
Međuvremenski izjednačena cijena	--	1.194	5.144	3.423	11.297	7.198	4.386
Korisna vrijednost površine	1,00	2,78	2,53	2,64	2,00	2,30	3,12
Cijena po metru kvadratnom	--	429,47	2.033,18	1.296,55	5.648,38	3.129,61	1.405,82
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	2.323,83	429	2.033	1.297	5.648	3.130	1.406
Indikator vrijednosti po m2	2324	429	2.033	1.297	5.648	3.130	1.406
		1	1	1	1	1	1
STATISTIKA							
Prosjek:	2.323,83						
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		-1.894,37	-290,65	-1.027,28	3.324,54	805,78	-918,01
Kvadrat odstupanja:		3.588.626,37	84.479,91	1.055.311,81	11.052.579,61	649.273,44	842.746,16
Suma:	17.273.017,29						
Standardno odstupanje:	1.858,66						
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	3.717,31						
		-0,51	-0,08	-0,28	0,89	0,22	-0,25
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne	ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,82	-0,13	-0,44	1,43	0,35	-0,40
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
5.10.2022.	7,5345
Usklađena vrijednost Eur/ m2	2.324,00
Usklađena vrijednost Kn/ m2	17.510,18
Prometna vrijednost (Eur)	2.324,00
Prometna vrijednost (kn)	17.510,18

Prema prikazanom sve usporedne nekretnine osim nekretnine br. 2 su pokazala pojavu neuobičajenih okolnosti.

Grubim čišćenjem, izbacuju se sljedeće usporedne nekretnine:

- Br. 1 (najniža cijena i ne može sa min. dvije nekretnine zadovoljiti statistiku);
- Br. 4 i 5 (dvije najviše cijene koje zajedno sa još jednom nekretninom ne mogu zadovoljiti statistiku).

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3	Usporedba Nr.6
O-01, O-02, O-03, O-04, O-05, O-06, O-07, O-08, O-09, O-10, O-11, O-12, O-13, O-14, O-15, O-16, O-17, O-18, O-19, O-20, O-21, O-22, O-23, O-24, O-25, O-26, O-27, O-28, O-29, O-30, O-31, O-32	Zadar	Zadar k.č. 2330/2 k.o. Zadar	Zadar k.č. 904/2 k.o. Zadar	Zadar k.č. 412/432 k.o. Diklo
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Posebni dio	PM-vanjsko	PM-vanjsko	PM-vanjsko	PM-vanjsko
Međuvremenski izjednačena cijena	--	5.144	3.423	4.386
Korisna vrijednost površine	1,00	2,53	2,64	3,12
Cijena po metru kvadratnom	--	2.033,18	1.296,55	1.405,82
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	1.578,52	2.033	1.297	1.406
Indikator vrijednosti po m2	1579	2.033	1.297	1.406

STATISTIKA				
Prosjek:	1.578,52			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		454,66	-281,97	-172,70
Kvadrat odstupanja:		206.717,90	79.505,40	29.823,70
Suma:	316.046,99			
Standardno odstupanje:	397,52			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	795,04			
		0,57	-0,35	-0,22
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		0,29	-0,18	-0,11

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%
--	--	-------	-------	-------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
5.10.2022.	7,5345
Usklađena vrijednost Eur/ m2	1.579,00
Usklađena vrijednost Kn/ m2	11.896,98
Prometna vrijednost (Eur)	1.579,00
Prometna vrijednost (kn)	11.896,98

	korisna površina (m2)	korisna vrijednost površine (m2)	cijena (kn/m2)	ukupno (kn)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:				
E-358: PM O-01	12,00	2,40	11.896,98	28.552,74
E-359: PM O-02	12,00	2,40		28.552,74
E-360: PM O-03	12,00	2,40		28.552,74
E-361: PM O-04	12,00	2,40		28.552,74
E-362: PM O-05	12,00	2,40		28.552,74
E-363: PM O-06	12,00	2,40		28.552,74
E-364: PM O-07	12,00	2,40		28.552,74
E-365: PM O-08	12,00	2,40		28.552,74
E-366: PM O-09	12,00	2,40		28.552,74
E-367: PM O-10	12,00	2,40		28.552,74
E-368: PM O-11	12,00	2,40		28.552,74
E-369: PM O-12	12,00	2,40		28.552,74
E-370: PM O-13	12,00	2,40		28.552,74
E-371: PM O-14	13,75	4,13		49.134,51
E-372: PM O-15	13,50	4,05		48.182,75
E-373: PM O-16	13,75	4,13		49.134,51
E-374: PM O-17	13,50	4,05		48.182,75
E-375: PM O-18	13,50	4,05		48.182,75
E-376: PM O-19	13,75	4,13		49.134,51
E-377: PM O-20	13,50	4,05		48.182,75
E-378: PM O-21	13,75	4,13		49.134,51
E-379: PM O-22	13,75	2,75		32.716,68
E-380: PM O-23	13,75	2,75		32.716,68
E-381: PM O-24	13,75	2,75		32.716,68
E-382: PM O-25	13,75	2,75		32.716,68
E-384: PM O-27	13,75	2,75		32.716,68
E-385: PM O-28	13,75	2,75		32.716,68
E-386: PM O-29	13,75	2,75		32.716,68
E-387: PM O-30	13,75	2,75		32.716,68
E-388: PM O-31	13,75	2,75		32.716,68
E-389: PM O-32	13,75	2,75		32.716,68

MIŠLJENJE

Prema svemu navedenom mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetnih dijelova nekretnine, u naravi garaže u zajedničkoj garaži, parkirališna mjesta u zajedničkoj garaži i okolišu zgrade, spremišta u garaži i prostor trafostanice, na dan 5.10.2022. godine iznosi:

	Ukupno (kn); zaokruženo prema Pravilniku	ukupno (Eur)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:		
E-3: GPM A3-03	110.000,00	14.600,00
E-5: GPM A3-05	97.400,00	12.930,00
E-6: GPM A3-06	97.400,00	12.930,00
E-7: GPM A3-07	97.400,00	12.930,00
E-8: GPM A3-08	110.000,00	14.600,00
E-22: GPM A3-22	97.400,00	12.930,00
E-30: GPM B3-06	98.100,00	13.020,00
E-37: GPM C3-01	98.100,00	13.020,00

	Ukupno (kn); zaokruženo prema Pravilniku	ukupno (Eur)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:		
E-113: PM A2-12	37.500,00	4.980,00
E-159: PM C2-03	37.500,00	4.980,00
E-191: PM D2-15	37.500,00	4.980,00
E-198: PM D2-22	46.100,00	6.120,00
E-199: PM D2-23	38.900,00	5.160,00

	Ukupno (kn); zaokruženo prema Pravilniku	ukupno (Eur)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:		
E-156: S B2-05	30.200,00	4.000,00
E-176: S C2-06	30.200,00	4.000,00
E-228: S E2-01	92.700,00	12.300,00

	Ukupno (kn); zaokruženo prema Pravilniku	ukupno (Eur)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:		
E-259: PM A1-33	54.100,00	7.180,00
E-260: PM A1-34	54.100,00	7.180,00
E-261: PM B1-01	57.300,00	7.600,00
E-262: PM B1-02	57.300,00	7.600,00
E-263: PM B1-03	57.300,00	7.600,00
E-264: PM B1-04	57.300,00	7.600,00
E-270: PM B1-10	57.300,00	7.600,00
E-271: PM B1-11	57.300,00	7.600,00
E-272: PM B1-12	57.300,00	7.600,00
E-273: PM B1-13	57.300,00	7.600,00
E-274: PM B1-14	57.300,00	7.600,00
E-277: PM B1-17	57.300,00	7.600,00
E-278: PM B1-18	57.300,00	7.600,00
E-279: PM B1-19	57.300,00	7.600,00
E-280: PM B1-20	57.300,00	7.600,00

E-293: PM C1-14	57.300,00	7.600,00
E-294: PM C1-15	57.300,00	7.600,00
E-295: PM C1-16	57.300,00	7.600,00
E-296: PM C1-17	57.300,00	7.600,00
E-297: PM C1-18	57.300,00	7.600,00
E-298: PM C1-19	57.300,00	7.600,00
E-321: PM D1-22	70.400,00	9.340,00
E-323: PM E1-01	57.300,00	7.600,00
E-324: PM E1-02	57.300,00	7.600,00
E-325: PM E1-03	57.300,00	7.600,00
E-326: PM E1-04	57.300,00	7.600,00
E-327: PM E1-05	57.300,00	7.600,00
E-328: PM E1-06	57.300,00	7.600,00
E-329: PM E1-07	57.300,00	7.600,00
E-330: PM E1-08	57.300,00	7.600,00
E-331: PM E1-09	57.300,00	7.600,00
E-332: PM E1-10	57.300,00	7.600,00
E-333: PM E1-11	57.300,00	7.600,00
E-334: PM E1-12	57.300,00	7.600,00
E-335: PM E1-13	57.300,00	7.600,00
E-336: PM E1-14	57.300,00	7.600,00
E-337: PM E1-15	57.300,00	7.600,00
E-338: PM E1-16	57.300,00	7.600,00
E-339: PM E1-17	57.300,00	7.600,00
E-340: PM E1-18	57.300,00	7.600,00
E-341: PM E1-19	57.300,00	7.600,00
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:	Ukupno (kn); zaokruženo prema Pravilniku	ukupno (Eur)
E-281: S B1-01	85.700,00	11.370,00
E-299: S C1-01	86.500,00	11.480,00
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:	Ukupno (kn); zaokruženo prema Pravilniku	ukupno (Eur)
E-357: PP D8/Pr	215.000,00	28.540,00

	Ukupno (kn); zaokruženo prema Pravilniku	ukupno (Eur)
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:		
E-358: PM O-01	28.600,00	3.800,00
E-359: PM O-02	28.600,00	3.800,00
E-360: PM O-03	28.600,00	3.800,00
E-361: PM O-04	28.600,00	3.800,00
E-362: PM O-05	28.600,00	3.800,00
E-363: PM O-06	28.600,00	3.800,00
E-364: PM O-07	28.600,00	3.800,00
E-365: PM O-08	28.600,00	3.800,00
E-366: PM O-09	28.600,00	3.800,00
E-367: PM O-10	28.600,00	3.800,00
E-368: PM O-11	28.600,00	3.800,00
E-369: PM O-12	28.600,00	3.800,00
E-370: PM O-13	28.600,00	3.800,00
E-371: PM O-14	49.100,00	6.520,00
E-372: PM O-15	48.200,00	6.400,00
E-373: PM O-16	49.100,00	6.520,00
E-374: PM O-17	48.200,00	6.400,00
E-375: PM O-18	48.200,00	6.400,00
E-376: PM O-19	49.100,00	6.520,00
E-377: PM O-20	48.200,00	6.400,00
E-378: PM O-21	49.100,00	6.520,00
E-379: PM O-22	32.700,00	4.340,00
E-380: PM O-23	32.700,00	4.340,00
E-381: PM O-24	32.700,00	4.340,00
E-382: PM O-25	32.700,00	4.340,00
E-384: PM O-27	32.700,00	4.340,00
E-385: PM O-28	32.700,00	4.340,00
E-386: PM O-29	32.700,00	4.340,00
E-387: PM O-30	32.700,00	4.340,00
E-388: PM O-31	32.700,00	4.340,00
E-389: PM O-32	32.700,00	4.340,00

NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost ne sadrži PDV.

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina.

Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno čl. 68. st.5 Pravilnika.

Izradio:

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom jamčim da je elaborat izrađen neovisno i nepristrano, da ne postoji mogući sukob interesa i da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina