

# PROCJEMBENI ELABORAT



Broj elaborata: 06/2023.

Naručitelj: **NOSTRO d.o.o. u stečaju, Slemenice 23, Slemenice, OIB: 50087006510**

Građevina: **Dvoetažni stan "SJ2" u stambenoj zgradi (prizemlje i 1. kat), suvlasnički dio E-2**

Lokacija: **Tribunj, Put Vodica br. 9  
na k.č.br. 803/6 k.o. Tribunj**

Svrha: Potencijalna prodaja nekretnine

Izradila: Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.  
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Datum: veljača 2023.



**SAŽETAK:**

<b>Naručitelj:</b>	NOSTRO d.o.o. u stečaju, OIB: 50087006510
Adresa:	Slemenice 23, Slemenice
Vrsta nekretnine:	Dvoetažni stan u stambenoj zgradi
Adresa:	Tribunj, Put Vodica br. 9
<b>ZK IZVADAK</b>	
ZK odjel:	Šibenik
Uložak:	2020
Katastarska općina:	Tribunj
Broj čestice:	803/6
<b>Vlasništvo:</b>	Novak Franjo, OIB: 01415722381, Slemenice 23, Slemenice, 40000 Čakovec  FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO: Nostro d.o.o. u stečaju OIB: 50087006510
Udio vlasništva:	
Status zakonitosti nekretnine:	Potvrda o dostavljenom završnom izvješću nadzornog inženjera, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Šibensko-kninske županije, Klasa: 361-01/12-01/323 Ur. Broj: 2182/1-16/12-3 od 18.srpnja 2012.
Upisana prava:	-
Zabilježbe:	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-14694/2018 ZABILJEŽBA, - zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen u svrhu osiguranja novčanog potraživanja predlagatelja osiguranja u visini od 2.156.270,35 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, troškovima ovršnog postupka, te svim ostalim troškovima koji budu nastali radi naplate novčanog potraživanja.  Zaprimljeno 27.04.2020.g. pod brojem Z-4834/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-417/2018-19 28.01.2019, RJEŠENJE ST-417/2018-42 09.05.2019  Zaprimljeno 22.01.2020.g. pod brojem Z-907/2020 ZABILJEŽBA, Rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu posl. Br. ST-417/2018-50, 17.01.2020.
<b>GRADSKI URED ZA KATASTAR</b>	
Broj posjedovnog lista:	3125
Katastarska općina:	Tribunj
Broj čestice:	803/6
Nositelj prava:	1/1 NOSTRO d.o.o., za tekstilnu proizvodnju, Turistička agencija NOSTRO d.o.o., Čakovec, Slemenice 23
<b>OPĆI PODACI</b>	
Vrsta građevine:	<b>Stambena zgrada</b>
Katnost:	2
Godina izgradnje:	2012.
<b>PREDMET PROCJENE</b>	
Nekretnina:	Dvoetažni stan "SJ2" u stambenoj zgradi, suvlasnički

	dio E-2
Katnost:	prizemlje i 1. kat
NP:	100,30 m <sup>2</sup>
Sudski vještak procjena:	240.000,00 eura
Napomena:	-
Dan vrednovanja:	06.03.2023.
Dan kakvoće:	06.03.2023.
Datum izrade:	06.03.2023.
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>240.000,00 eura</b>

**Sadržaj:**

1. Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3. – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka
4. Rezlutati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost
6. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
8. Obrazloženje za odabir metode
9. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
10. Tržišna vrijednost nekretnine
11. Privici
  - a) Tlocrt prizemlja
  - b) Tlocrt kata
  - c) Kopija Izvatka iz zemljišne knjige
  - d) Kopija posjedovnog lista

1.	<b>Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3 – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina</b>
----	--



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-299/2022-3  
Velika Gorica, 13. svibnja 2022.

#### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Snježane Vrdoljak, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. svibnja 2022.

#### riješio je

Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., OIB: 29263850579, iz Zagreba, Zemljakova 9, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku uvjerenja Republičkog komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline o položenom stručnom ispitu, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositeljica zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njezinom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-272/18-4 od 14. svibnja 2018. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:

13-05-2022

08:45:27

DN:  
CN=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.97=#130D48523138553830303537353131  
L=VELIKA GORICA  
S=RAMUŠČAK  
G=NIKOLA  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK  
SN=HR05575747423.1.34

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Snježana Vrdoljak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30c-01fd7**

Kontrolni broj: **04e42-0c99d-330da**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

**2.**

**Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**

Prilikom izrade ovog Procjembenog elaborata korišteni su sljedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- 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),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21),
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18, 86/18, 102/20),
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja br. 1/2/22,
- Burza nekretnina, [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com),
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr),



<b>3.</b>	<b>Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka</b>
-----------	---

Zadatak vještačenja je izrada procjemenog elaborata za dvoetažni stan E-2 u stambenoj zgradi na lokaciji Tribunj, Put Vodica br. 9, na k.č.br. 803/6 k.o. Tribunj, na zahtjev Stečajnog upravitelja.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine: 06.03.2023.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine: 06.03.2023.

### **OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na parceli se nalazi jedna građevina stambene namjene.

Stambena zgrada je pravilne tlocrtne površine, visine Pr + 1K, izgrađena je 2012. godine. Stan koji je predmet ovog elaborata nalazi se na prizemlju i 1. katu u sredini zgrade; sa zasebnim ulazom i prema prijepisu iz ZK izvatka veličine je 110,17 m<sup>2</sup>.

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

Nekretnine:	Dvoetažni stan u stambenoj zgradi
Adresa:	Tribunj, Put Vodica br. 9
Zemljišnoknjižni uložak:	2020
Katastarska čestica:	803/6
Katastarska općina:	Tribunj
Datum pregleda nekretnine:	05.03.2023.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Tribunj je naselje u Hrvatskoj u sastavu općine Tribunj, u Šibensko-kninskoj županiji. Radi svog položaja ima odličan potencijal turističkog najma.

Pitoreskno mjesto poznato je turističko središte, a ljepoti krajolika uvelike pridonosi i pogled na otoke Lukovnjak, Logorun, Prišnjak i Sovjak.

Prostorni položaj Tribunja veoma je povoljan za razvoj turizma. Smješten u središtu obale Šibensko-kninske županije, nalazi se i u blizini nacionalnih parkova Krka i Kornati, Parka prirode Vransko jezero, posebnog rezervata Pukljansko jezero i zaštićenog krajolika Donja Krka. Posebnost Tribunja upravo je njegov geografski položaj i podijeljenost na urbani kopneni dio i poluotočnu povijesnu jezgru unutar koje se danas nalaze zgrada Općine, ured Turističke zajednice, pošta, župni ured, kulturni dom te ugostiteljski objekti.

Tribunj je i danas prepoznatljiv po ribarstvu i maslinarstvu.

U neposrednoj blizini ističu se gradovi Vodice (6 min autom), Šibenik (20 min) i Skradin (30ak min) – s kojima je povezan državnim cestama te autocestom, kao i sa ostatkom Hrvatske.

Položajno obilježja koje utječe na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada. Obzirom na prometnu povezanost smatra se odličnim položajem.

Kopija katastarskog plana







4.	Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
----	--

#### OBILJEŽJA NEKRETNINA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Katnost:                                 | Pr+1K        |
| 2. Orijentacija:                            | sjever-jug   |
| 3. Geografski položaj:                      | jug          |
| 4. Godina izgradnje:                        | 2012. godine |
| 5. Održavanje:                              | održavano    |
| 6. Zajednički troškovi, zajednička rasvjeta | ne           |

#### OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Građevina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja.

Nekretnina je u naravi dvoetažni stan, E-2, suvlasnički dio s neodređenim omjerom koji se nalazi na prizemlju i 1. katu u sredini stambene građevine, u ZK izvatku br. 2020, suvlasnički dio redni broj 2, upisan kao:

**86/267 dijela nekretnine povezano s vlasništvom posebnog dijela STAMBENA JEDINICA "SJ 2" je dvoetažna, nalazi se na sredini objekta, a u prizemlju bi sadržavala: ulaz, hodnik i stepenište, radnu sobu, WC, spremište, dnevni boravak, blagavaonicu, kuhinju i terasu, a na 1. katu bi sadržavala: hodnik i stepenište, dvije spavaće sobe, kupaoonicu i lođu. Stambena jedinica ima netto površinu od 85,87 m<sup>2</sup>. Stambenoj jedinici pripada vrt površine 8,16 m<sup>2</sup> i parkirališno mjesto P 2, površine 39,14 m<sup>2</sup>.**

Iskaz neto korisnih površina prema **Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)**, prilog 1:

R.br.	Opis	Površina	Koef	Korisna vrijednost	Mjer. jed.
<b>PRIZEMLJE</b>					
1.	Hodnik	6,11	1,00	6,11	m <sup>2</sup>
2.	Stubište	2,47	1,00	2,47	m <sup>2</sup>
3.	Soba	9,52	1,00	9,52	m <sup>2</sup>
4.	WC	1,71	1,00	1,71	m <sup>2</sup>
5.	Dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica	24,44	1,00	24,44	m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO ZATVORENI PROSTOR</b>		<b>44,25</b>		<b>44,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
6.	Terasa	23,11	0,25	5,78	m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>		<b>67,36</b>		<b>50,03</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>1. KAT</b>					
1.	Stubište	5,00	1,00	5,00	
2.	Predprostor	2,57	1,00	2,57	
3.	Kupaonica	4,29	1,00	4,29	
4.	Soba	10,03	1,00	10,03	
5.	Soba	14,20	1,00	14,20	

<b>UKUPNO ZATVORENI PROSTOR</b>		<b>36,09</b>		<b>36,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
6.	Lođa	7,38	0,75	5,54	
<b>UKUPNO 1. KAT</b>		<b>43,47</b>		<b>41,63</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>UKUPNO STAN</b>		<b>110,83</b>		<b>91,65</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1.	Pripadak 1: Vrt	8,16	0,10	0,82	m <sup>2</sup>
2.	Pripadak 2: PM	39,14	0,20	7,83	m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>158,13</b>		<b>100,30</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## FOTODOKUMENTACIJA

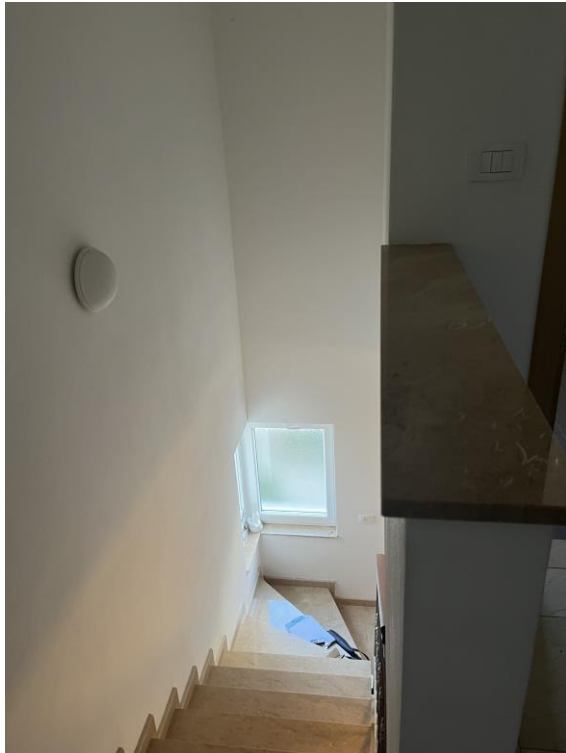












<b>5.</b>	<b>Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost</b>
-----------	---

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	Prva kategorija Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Izgrađena
KORISNA POVRŠINA	100,30 m <sup>2</sup>
BROJ ETAŽA:	2
GODINA IZGRADNJE:	2012. godine
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
PROMETNA POVEZANOST:	Vrlo dobro
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	Odlično
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	Vrlo dobro
UDALJENOST OD CENTRA GRADA:	Odlično
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	Vrlo dobro
PARKING:	Na parceli
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA:	Vrlo dobro
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA:	Ne utječe
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Mješovita zona
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Odlično
PROSJEČNO:	Odlično
NAMJENA:	Stambena
GODINA IZGRADNJE:	2012. godine
KATNOST ZGRADE:	Pr+1K
PROMETNE VEZE:	Cestovna motorna vozila
KONSTRUKCIJA	
TEMELJI:	AB
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Zidana
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	AB
KROVNA KONSTRUKCIJA:	Koso AB krovšte
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka

PROČELJE:	Fasada
OBRADA ZIDOVA:	Obraðeno
OBRADA PODOVA:	Parket, keramika
STOLARIJA	
UNUTARNJA:	drvena
VANJSKA:	PVC
INSTALACIJE	
ELEKTRIČNE:	Priključak
VODOVOD:	Priključak
KANALIZACIJA:	Priključak
TELEFON:	
GRIJANJE:	Električna energija
DIZALO:	nema
UREĐENJE OKOLIŠA:	Održavano
ODRŽAVANJE:	Održavano -
OPĆI DOJAM:	Odlično
ENERGETSKI CERTIFIKAT:	Nije predôčen

## 6. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

### BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

### BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina 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 možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedica toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine 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/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. 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 cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržanih 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, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

(Izvor: Burza nekretnina; Hrvatska gospodarska komora)

## GRAĐEVINARSTVO

- Prema kalendarski prilagođenim indeksima, godišnji je rast obujma građevinskih radova u prosincu 2021. iznosio 7,7%, više nego u prethodna dva mjeseca.
- U cijeloj 2021. godini vidljivo je godišnje ubrzanje rasta u odnosu na dinamiku u prethodnoj godini. Naime, u 2021. godišnji je rast iznosio 9,6%, znatno više nego u istom razdoblju 2020. (3,8%). Istodobno, građevinska je aktivnost u 2021. godini u odnosu na isto razdoblje pretpandemijske 2019. godine, bila viša za 13,7%.
- Struktura odrađenih sati je bila nešto drugačija nego ranijih godina: prvi puta se više od 60% odrađenih sati odnosilo na novogradnju te manje od 40% na ostale radove (rekonstrukcija, popravci, održavanje).
- U 2021. godini bruto dodana vrijednost građevinarstva realno je porasla za 9,3% u odnosu na 2020. godinu, a u odnosu na 2019. godinu za 13,8%.
- Prosječna nominalna plaća u građevinarstvu je na kraju 2021. godine iznosila 5 851 kunu te je nominalno bila 3,9% viša i realno 1,6% niža nego godinu dana prije.

GOSPODARSKA

2022.

KRETANJA

1/2

INDEKSI OBUJMA GRAĐEVINSKIH RADOVA<sup>1)</sup>

Construction Works Indices<sup>1)</sup>

Indeksi fizičkog obujma građevinskih radova <sup>2)</sup>		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti građevina - u %		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti radova - u %	
Total volume indices of construction works <sup>2)</sup>		Composition of hours worked on sites by type of construction - in %		Composition of hours worked on sites by type of works - in %	
Prosjeak 2015.=100 Average 2015 =100	Lančani Indeksi Chain indices	Na zgradama Buildings	Na ostalim građevinama Civil engineering works	Novogradnja New construction	Ostali radovi Other works

2013.	107,9	94,3	41,5	58,5	51,4	40,6
2014.	100,5	93,2	43,8	56,2	49,9	50,1
2015.	100,0	99,5	44,0	56,0	53,5	46,5
2016.	103,3	103,3	46,3	53,7	55,3	44,7
2017.	105,1	101,7	48,8	51,2	54,4	45,1
2018.	110,2	104,8	51,7	48,3	55,6	44,4
2019.	119,5	108,3	51,1	48,9	54,1	45,9
2020.	124,7	104,4	50,2	49,8	57,0	43,0
2021.	136,5	109,4	50,6	49,4	61,0	39,0
I 2020.	120,6	98,8	52,7	47,3	55,6	44,4
II	124,3	103,1	52,2	47,8	55,7	44,3
III	127,4	102,5	51,9	48,1	55,9	44,1
IV	119,0	93,4	50,4	49,6	58,5	41,5
V	121,8	102,4	49,6	50,4	57,1	42,9
VI	124,2	101,9	50,4	49,6	57,0	43,0
VII	135,0	108,8	49,6	50,4	56,5	43,5
VIII	112,3	83,1	49,5	50,5	57,2	42,8
IX	132,5	118,1	49,1	50,9	56,7	43,3
X	133,5	100,7	48,8	51,2	57,2	42,8
XI	125,2	93,8	49,4	50,6	58,4	41,6
XII	120,6	96,3	49,6	50,4	57,6	42,4
I 2021.	119,1	98,8	52,6	47,4	60,0	40,0
II	132,3	111,0	52,1	47,9	61,4	38,6
III	152,9	115,6	52,1	47,9	60,6	39,4
IV	142,6	93,3	51,0	49,0	61,0	39,0
V	142,6	100,0	50,6	49,4	61,8	38,2
VI	138,2	96,9	50,5	49,5	62,0	38,0
VII	139,1	100,7	48,9	51,1	60,8	39,2
VIII	125,6	90,3	49,5	50,5	62,0	38,0
IX	143,0	113,8	49,6	50,4	61,2	38,8
X	136,9	95,7	49,3	50,7	60,9	39,1
XI	134,0	97,9	50,7	49,3	60,8	39,2
XII	131,1	97,8	49,8	50,2	59,6	40,4

<sup>1)</sup> Obuhvaćene su pravne osobe i obrti s 20 i više zaposlenih

<sup>1)</sup> Only legal entities and crafts with 20 and more persons in paid employment are covered

<sup>2)</sup> Izvorni indeksi (kalendarski i sezonski neprilagođeni)

<sup>2)</sup> Basic indices (timely and seasonally non-adjusted)

Izvor: DZS; obrada: Hgk

Source: CBS; edit: CCE

39

www.hgk.hr

<sup>1)</sup> Obuhvaćene su pravne osobe i obrti s 20 i više zaposlenih

<sup>2)</sup> Izvorni indeksi (kalendarski i sezonski neprilagođeni)

Izvor: DZS; obrada: HGK

<sup>1)</sup> Only legal entities and crafts with 20 and more persons in paid employment are covered

<sup>2)</sup> Basic indices (timely and seasonally non-adjusted)

Source: CBS; edit: CCE

(Izvor: Hrvatska gospodarska komora)

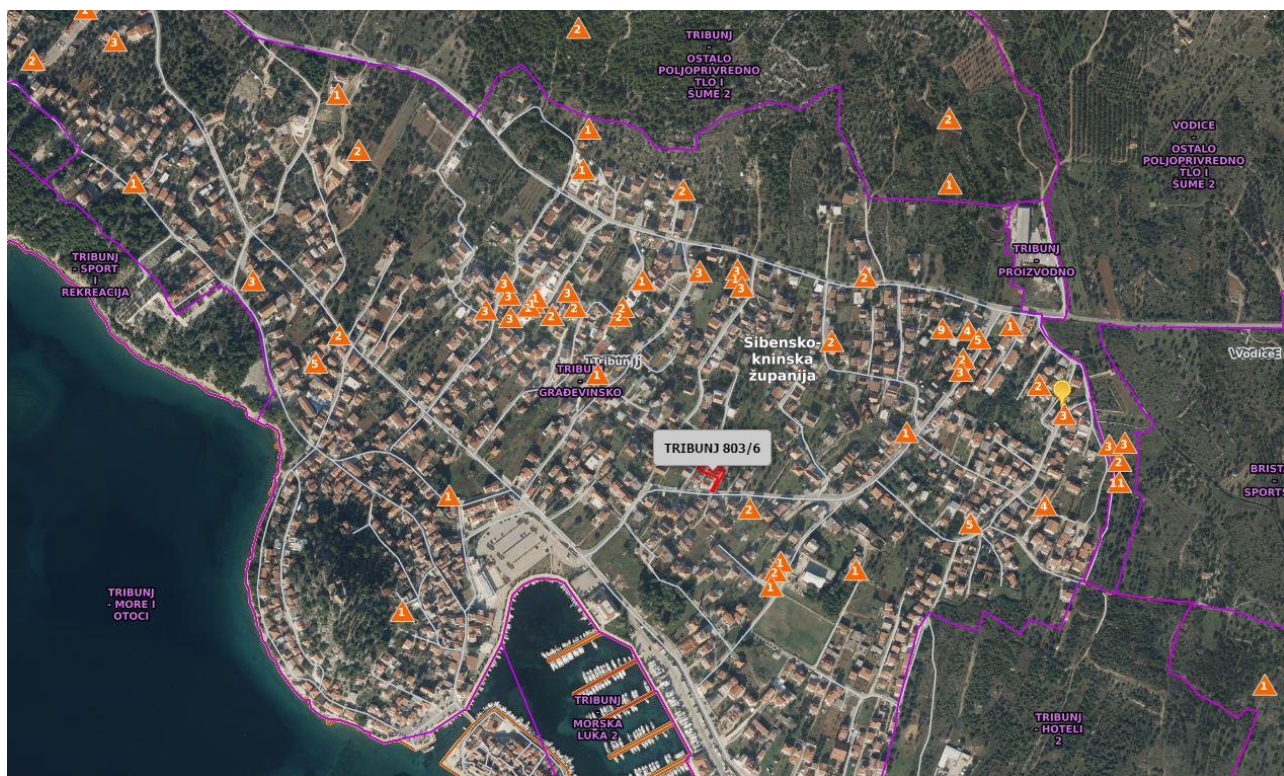


7.	Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
----	--

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Obzirom na podatke sustava e nekretnine prostor procijenjen temeljem cijene m<sup>2</sup> za prodane stambene prostore.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

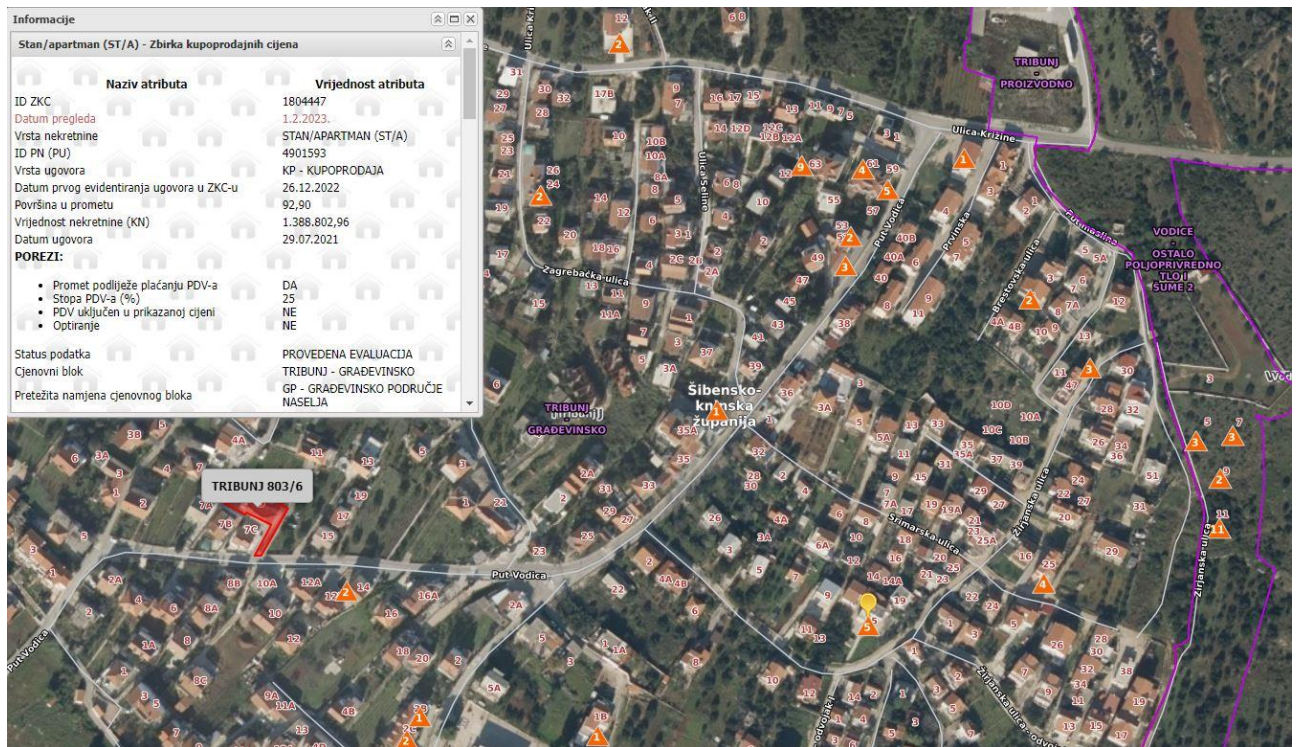
## PRODANE NEKRETNINE



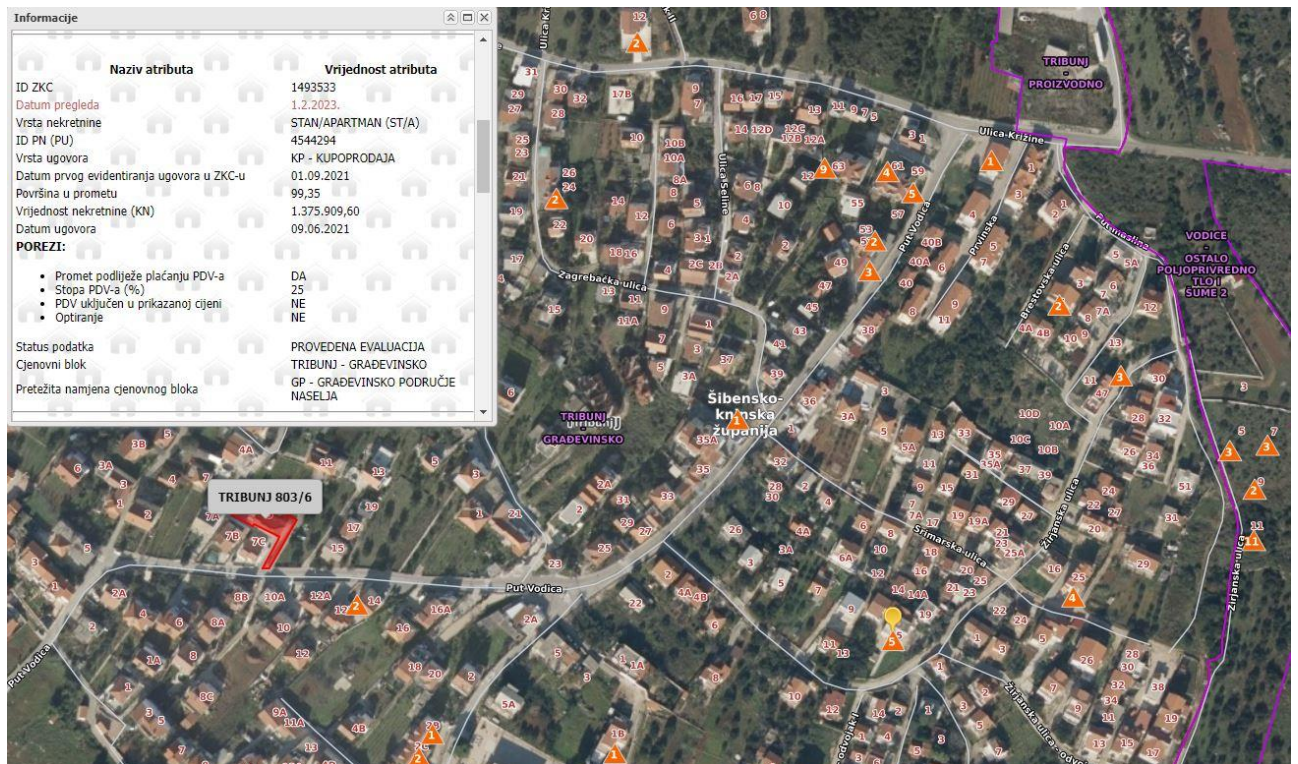


## Odabrane nekretnine: namjena prostora – stambena

### Nekretnina 1:

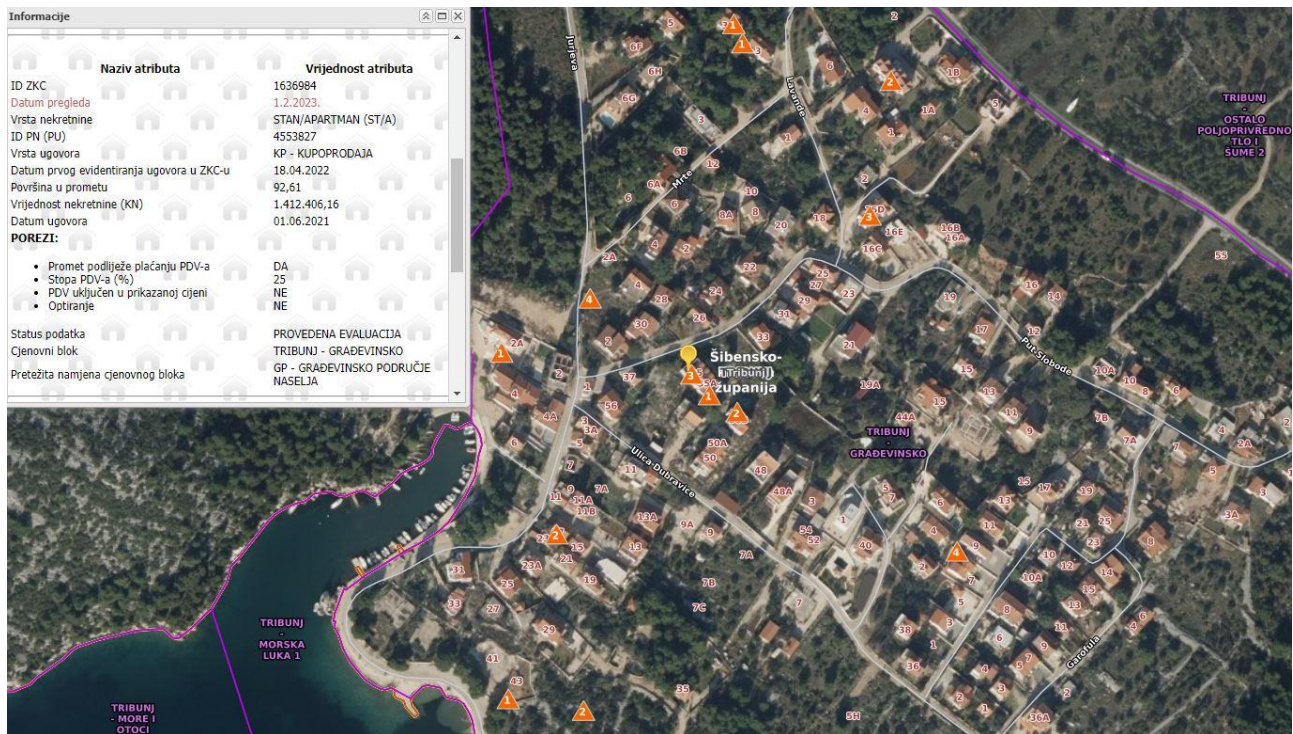


### Nekretnina 2:

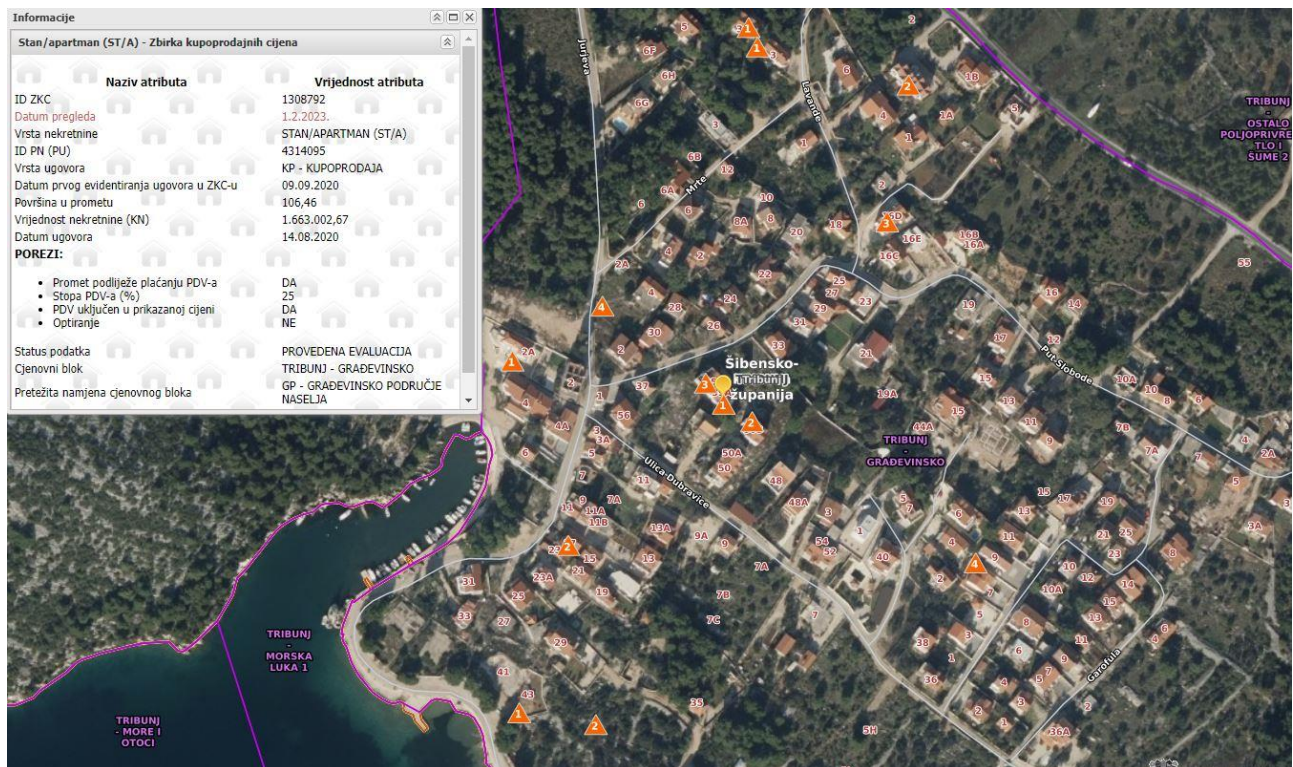




### Nekretnina 3:

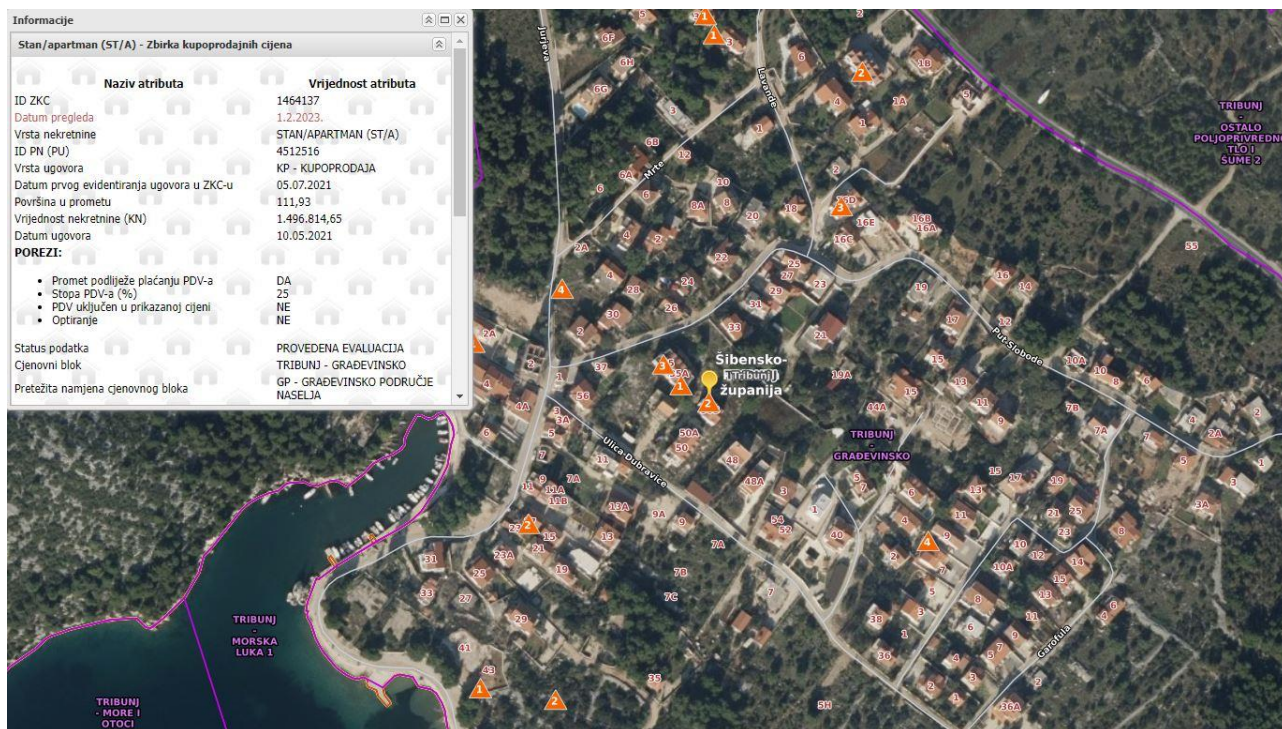


### Nekretnina 4:





## Nekretnina 5:



<b>8.</b>	<b>Obrazloženje za odabir metode</b>
-----------	--------------------------------------

**Temeljem: PRAVILNIK– a O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

<b>9.</b>	<b>Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku</b>
-----------	--

Kada opći vrijednosti odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Statistika, J.Nefinancijske statistike – izabrani podaci, Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina).

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

Izvor: Državni zavod za statistiku

**Tablica 1.**

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA u kn	CIJENA u EUR	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	cijena po m <sup>2</sup> (EUR)
1	Stan	92,90	1.388.802,96	184.325,83	29.7.2021	1.984,13
2	Stan	99,35	1.375.909,60	182.614,59	9.6.2021	1.838,09
3	Stan	92,61	1.412.406,16	187.458,51	1.6.2021	2.024,17
4	Stan	106,46	1.663.002,67	220.718,38	14.8.2020	2.073,25
5	Stan	111,93	1.496.814,65	198.661,44	10.5.2021	1.774,87

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA kn/m <sup>2</sup>	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks* na dan vrednovanja B	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena	odstupanje od prosjeka %
1	Stan	92,90	1.984,13	29.7.2021	138,18	155,80	1,13	2.237,14	1,19
2	Stan	99,35	1.838,09	9.6.2021	134,34	155,80	1,16	2.131,72	5,84
3	Stan	92,61	2.024,17	1.6.2021	134,34	155,80	1,16	2.347,52	-3,69
4	Stan	106,46	2.073,25	14.8.2020	126,91	155,80	1,23	2.545,21	-12,42
5	Stan	111,93	1.774,87	10.5.2021	134,34	155,80	1,16	2.058,40	9,08
								<b>2.264,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Prema prethodnim analizama dobivena je prosječna međuvrijednost stambenog prostora po m<sup>2</sup> za lokaciju Put Vodica br. 9, Tribunj. Iste cijene dobivene su na vrlo slične nekretnine po lokaciji, dimenziji i vremenu izgradnje.

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

### Izračun koeficijenta povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi.

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \cdot k_k + b \cdot k_o + c \cdot k_{gps} + d \cdot k_{uo} + e \cdot k_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu  $K_p$ :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \cdot k_k + 0,09 \cdot k_o + 0,22 \cdot k_{gps} + 0,27 \cdot k_{uo} + 0,14 \cdot k_{sks}$$

$k_k$  = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	Zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
$k_k$	0,84	0,92	1,00	1,08

$k_o$  = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

Orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
$k_o$	0,92	1,00	1,08

$k_{gps}$  = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

Položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	Istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
$k_{gps}$	0,92	1,00	1,08

$k_{uo}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

Položaj stana	Ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
$k_{uo}$	0,92	1,00	1,08

$k_{sks}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
$k_{sks}$	0,50	1,00

### IZRAČUN:

$$K_p = 0,28 \cdot 1,00 + 0,09 \cdot 1,08 + 0,22 \cdot 1,08 + 0,27 \cdot 1,08 + 0,14 \cdot 1,00 = 1,0464$$

<b>10.</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>
------------	---------------------------

*41. tržišna vrijednost nekretnine 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*

(iz zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

$$100,30 \text{ m}^2 \times 2.264,00 \text{ EUR/m}^2 \times 1,0464 = 237.615,67 \text{ eura}$$

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 20.000,00 eura na cijele stotice;
- b) vrijednosti od 20.000,00 eura do 150.000,00 eura na cijele tisućice;
- c) vrijednosti veće od 150.000,00 eura na cijele deset tisućice

<b>Vrijednost stana E-2 = 240.000,00 eura</b>
---

Slovima: dvjestočetdesettisuća eura i nula centi

*Napomena:*

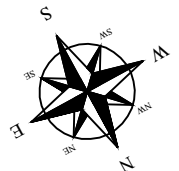
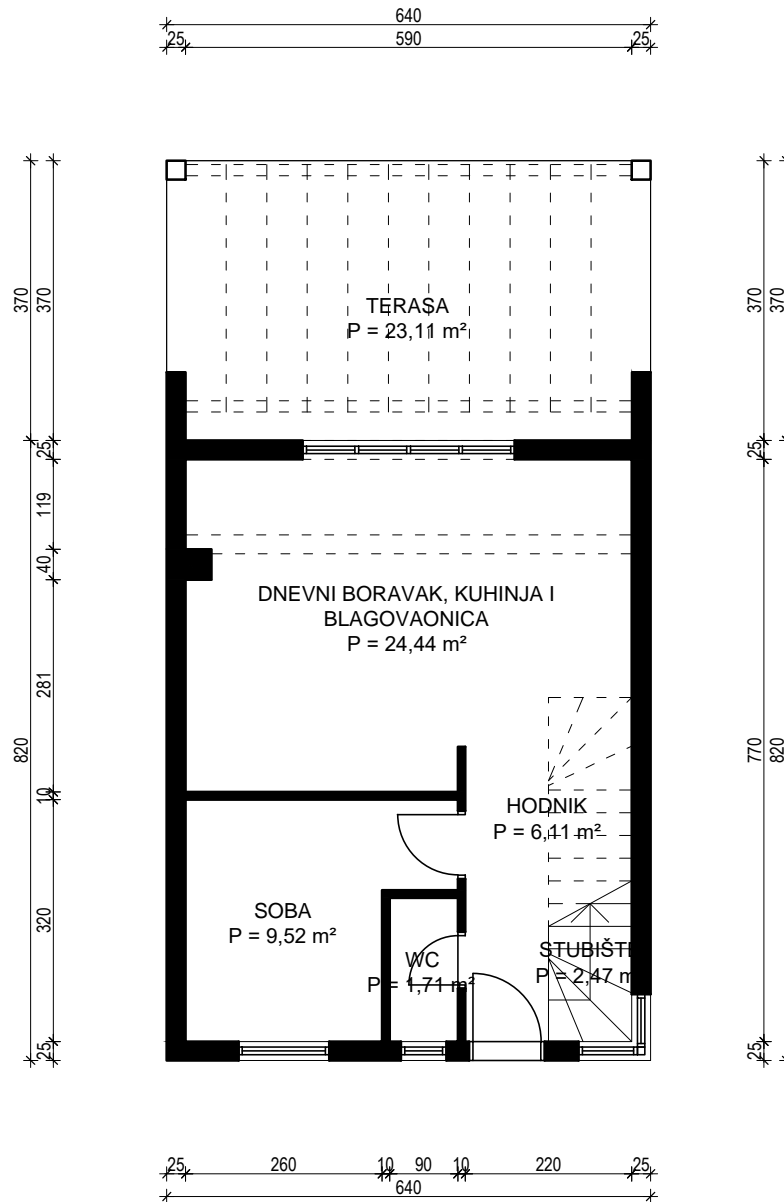
*Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.*

U Zagrebu, 06.03.2023.

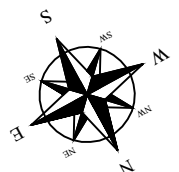
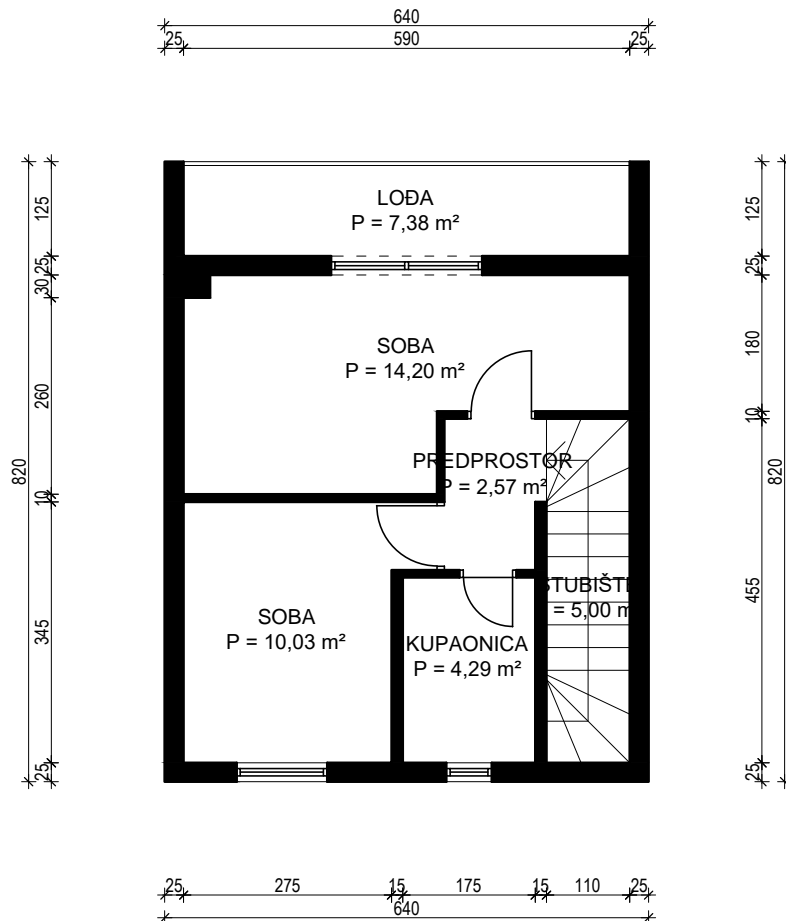
Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

<b>11.</b>	<b>Privici</b>
------------	----------------



Snježana Vrdoljak, Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina; broj: 4 Su-272/18-4 Zagreb, Zemljakova br. 9		INVESTITOR:	NOSTRO d.o.o. u stečaju, Slemenice, Slemenice 23
		ZGRADA:	STAN U STAMBENOJ ZGRADI k.č. br. 803/6, k.o. Tribunj
PROJEKTANT:	SNJEŽANA VRDOLJAK, dipl.ing.građ.	NACRT:	TLOCRT PRIZEMLJA
TD: 06/2023	DATUM: ožujak, 2023.	LIST: 1	MJERILO: 1 : 100



Snježana Vrdoljak, Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina; broj: 4 Su-272/18-4 Zagreb, Zemljakova br. 9		INVESTITOR:	NOSTRO d.o.o. u stečaju, Slemenice, Slemenice 23
		ZGRADA:	STAN U STAMBENOJ ZGRADI k.č. br. 803/6, k.o. Tribunj
PROJEKTANT:	SNJEŽANA VRDOLJAK, dipl.ing.građ.	NACRT:	TLOCRT KATA
TD: 06/2023	DATUM: ožujak, 2023.	LIST: 2	MJERILO: 1 : 100





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 11.12.2022. 14:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330299, TRIBUNJ

Broj ZK uložka: 2020

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3763/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	803/6	KUĆA, DVORIŠTE KUĆA, TRIBUNJ, PUT VODICA, KBR. 9 DVORIŠTE			600 208 392	
		UKUPNO:			600	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 30.08.2012. broj Z-6570/12	
3.1	Na temelju članka 268 a. st. 1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Nar. nov., br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za kuću izgrađenu na kat. čest. 803/6 priložena Potvrda o dostavljenom završnom izvješću nadzornog inženjera, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Šibensko-kninske županije, Klasa: 361-01/12-01/323 Ur. Broj: 2182/1-16/12-3 od 18. srpnja 2012. god.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 103/267 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	130/267 dijela nekretnine povezano s vlasništvom posebnog dijela STAMBENA JEDINICA "SJ 1" je dvoetažna, nalazi se na zapadnoj strani, a u prizemlju bi sadržavala: ulaz, hodnik i stepenište, radnu sobu, WC, dnevni boravak, blagavaonicu, kuhinju i terasu, a na 1. katu bi sadržavala: hodnik i stepenište, dvije spavaće sobe, kupaonicu i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu od 103,19 m2. Stambenoj jedinici pripada vrt površine 90,84 m2 i parkirališno mjesto P1, površine 15,00 m2, na ime:	
	1.4. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	NOVAK JELENA, OIB: 32595286480, SLEMENICE 23, SLEMENICE 40000 ČAKOVEC	
	1.7. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	NOVAK RAFAEL, OIB: 35959545042, TRPINJSKA ULICA 5, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 86/267 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	86/267 dijela nekretnine povezano s vlasništvom posebnog dijela STAMBENA JEDINICA "SJ 2" je dvoetažna, nalazi se na sredini objekta, a u prizemlju bi sadržavala: ulaz, hodnik i stepenište, radnu sobu, WC, spremište, dnevni boravak, blagavaonicu, kuhinju i terasu, a na 1. katu bi sadržavala: hodnik i stepenište, dvije spavaće sobe, kupaonicu i lođu. Stambena jedinica ima netto površinu od 85,87 m2. Stambenoj jedinici pripada vrt površine 8,16 m2 i parkirališno mjesto P 2, površine 39,14 m2, na ime:	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>NOVAK FRANJO, OIB: 01415722381, SLEMENICE 23, SLEMENICE 40000 ČAKOVEC</b>	FIDUCIJARNO VLASNIŠTVO SA IMENA NOSTRO D. O.O.
2.3	Zaprimljeno 05.11.2018.g. pod brojem Z-14694/2018  ZABILJEŽBA, - zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen u svrhu osiguranja novčanog potraživanja predlagatelja osiguranja u visini od 2.156.270,35 kn, sa zakonskom zateznom kamatom, troškovima ovršnog postupka, te svim ostalim troškovima koji budu nastali radi naplate novčanog potraživanja.	na 2 (2.2)
2.6	Zaprimljeno 27.04.2020.g. pod brojem Z-4834/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-417/2018-19 28.01.2019, RJEŠENJE ST-417/2018-42 09.05.2019	na 2 (2.2)
2.7	Zaprimljeno 22.01.2020.g. pod brojem Z-907/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. ST-417/2018-50 17.01.2020	
<b>3. Suvlasnički dio: 78/267 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>		
78/267 dijela nekretnine povezano s vlasništvom posebnog dijela STAMBENA JEDINICA "SJ 3" je dvoetažna, nalazi se na istočnoj strani, a u prizemlju bi sadržavala: ulaz, hodnik, stepenište, radnu sobu, WC, dnevni boravak, blagavaonicu, kuhinju i terasu, a na 1. katu bi sadržavala: hodnik i stepenište, dvije spavaće sobe, kupaonicu i terasu. Stambena jedinica ima netto površinu od 78,07 m2. Stambenoj jedinici pripada vrt površine 14,13 m2 i parkirališno mjesto P 3, površine 17,76 m2, na ime:		
1/2 VLAHEK JASMINKA, OIB: 84325510183, BELI, MANASTIR, KRALJA TOMISLAVA 6		
1/2 VLAHEK ZORAN, OIB: 95752823777, EICHENSTRASSE 7, ELCHINGEN, NJEMAČKA, NJEMAČKA		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.12.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.02.2023. 14:01

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRIBUNJ (Mbr. 330299)

Posjedovni list: 3125  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2	86/267	NOSTRO D.O.O.ZA TEKSTILNU PROIZVODNJU, TURISTIČKA AGENCIJA NOSTRO D.O.O., ČAKOVEC, SLEMENICE 23 (VLASNIK)	1/1	50087006510
1	103/267	NOVAK FRANJO, ČAKOVEC, SLEMENICE 23 (VLASNIK)	1/2	01415722381
		NOVAK JELENA, SLEMENICE 23, SLEMENICE 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	32595286480
3	78/267	VLAHEK JASMINKA, BELI, MANASTIR, KRALJA TOMISLAVA 6 (VLASNIK)	1/2	84325510183
		VLAHEK ZORAN, BELI MANASTIR, KRALJA TOMISLAVA 6 (VLASNIK)	1/2	95752823777

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		803/6	PUT VODICA	600	15		
			KUĆA, Tribunj, PUT VODICA 9	208			
			DVORIŠTE	392			
Ukupna površina katastarskih čestica				600			

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