

Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Put Stanova 122A, HR-23000 Zadar
098/1932-878; vjeko.dizdar@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata - 13/24



Nekretnina: **Dva garažna parkirna mjesta u podrumu zgrade i zemljište (dio dvorišta)**

Lokacija: **Put Dikla 69, HR-23000 Zadar**
k.č. 1246/4 i 1229/1, k.o. Zadar

Naručitelj: **Sinapi d.o.o. u stečaju**

Svrha: **Potrebe naručitelja**

Izradio:
Vjeko Dizdar, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Zadar, travanj 2024. godine

1. Imenovanje



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

Poslovni broj: 4. Su-417/20-8
Zadar, 8. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018 i 126/2019), 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 Đerđ

r i j e š i o j e

1. Vjeko Dizdar, ing. građ. iz Zadra, Put Stanova 122a, OIB: 56713581407, rođen 6. svibnja 1980. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 8. veljače 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Vjeko Dizdar ing. građ. iz Zadra podnio je 4. prosinca 2020. 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: 698/16 od 6. veljače 2017., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o zaposlenju, potvrđnice o stručnom usavršavanju, policu Allianz Hrvatska d.d. osiguranja, broj: 1500-174740821, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 698/16 utvrđeno je da Vjeko Dizdar, ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina s danom 6. veljače 2017. na rok od četiri godine.

Validus d.o.o. Zadar je izdao potvrdu kojom potvrđuje da je Vjeko Dizdar, ing. građ. u stalnom radnom odnosu u Validus d.o.o. od 15. prosinca 2003. na poslovima vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Dostavljenom policom Allianz Hrvatska d.d. osiguranja, broj: 1500-174740821 utvrđeno je da je osiguranik Vjeko Dizdar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. veljače 2021. do 1. veljače 2022. na iznos od 200.000,00 kn.

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

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.

Predsjednik suda
Željko Đerd


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. Vjeko Dizdar, ing. građ. Zadar, Put Stanova 122a,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
ELJKO ER	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O= UPRAVNI SUD
08-02-2021	2.5.4.97.4#130048523937343635333031372231
09:36:08	L=ZADAR
	S= ER
	G= ELJKO
	CN= ELJKO ER



2. Popis primjenjenih propisa i korištene literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, svibanj 2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2023., Državni zavod za statistiku, Zagreb, travanj 2024.

3. Zadatak

Na zahtjev Sinapi d.o.o. u stečaju
izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine i to dva parkirališnih garažna mjesta u podrumu
stambene građevine izgrađene na k.č. 1246/4, k.o. Zadar, zk ul. 18515, suvlasnički udio redni broj 9.
i 10. te zemljište u sastavu dvorišta stambene građevine i to k.č. 1229/1 k.o. Zadar.

Dan kakvoće: 27.3.2023.

Dan vrednovanja: 10.4.2024.

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PREMA ZK IZVATKU, ZK UL. 18515, PODUL. 9.

Etažna jedinica "G1", parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 18,22 m² (korisne vrijednosti površine 9,11 m²). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 18,22 m². Sveukupna korisna vrijednost garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 9,11 m².

Izvadak iz zemljišne knjige

REPUBLIKA HRVATSKA						
Općinski sud u Zadru ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR Stanje na dan: 08.10.2023. 10:16						
Katastarska općina: 335193, ZADAR						
Broj zadnjeg dnevnika: Z-5497/2023						
Aktivne plombe: Z-26116/2023 (E-9), Z-26351/2023 (E-9)						
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)						
A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1246/4	VITRENJAK			665	
		DVORIŠTE			450	
		STAMBENA ZGRADA, Zadar, PUT DIKLA 69			215	
		UKUPNO:			665	
DRUGI ODJELJAK						
Rbr.	Sadržaj upisa					Primjedba
	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020					
	Prvenstveni red upisa: Z-7480/2020					
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) za stambenu zgradu sagrađenu na čest. 1246/4 priložena Uporabna dozvola Zadarske županije Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo KLASA: UP/I-361-05/18-01/000039, URBROJ: 2198/01-5-20-0017 od 12. veljače 2020. godine.					
B						
Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa					Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 1459/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)					
	Etažna jedinica "G1": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 18,22 m ² (korisne vrijednosti površine 9,11 m ²). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 18,22 m ² . Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G1 sa pripadcima iznosi 9,11 m ² . U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni tamno zelenom bojom.					
	SINAPI D.O.O., OIB: 68261306658, LUKE BOTIČA 25, 23000 ZADAR					
9.3	Zaprimljeno 25.07.2022.g. pod brojem Z-21233/2022					na 9 (9.1)
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), a po prijedlogu TALUS j.d.o.o., OIB: 10097333275, iz Zadra, Ulica akcije Maslenica 6, zabilježuje se pokretanje postupka pred Trgovačkim sudom u Zadru pod posl. br. P-416/2020.					
Zemljišnoknjžni izvadak (datum i vrijeme izrade) 08.10.2023. 10:16:40						
Stranica: 1						

Katastarska općina: 335193, ZADAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 18515

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.4	Zaprimljeno 23.12.2022.g. pod brojem Z-39028/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU POSLOVNI BROJ P-416/2020 22.12.2022, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka upisane pod Z-21233/22	na 9 (9.3), 10 (10.3)
9.5	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-39437/2022 Zabilježba ovrhe upisana pod C/43.1.	na 9 (9.1), 9 (9.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-10573/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 1229/2 u zk.ul 4840, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV- 8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016, GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV- 3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1246/2 kuća i garaža sa zemljištem površine 977 m2, upisana u zk ul. 10892 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/1 zgrada i dvorište površine 259 m2, upisana u zk. ul. 7179 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Škulic-Mašina Blanka, OIB: 86289634379, za cijelo.		
1.2	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1863/2018 ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/3.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-9406/2019 ZABILJEŽBA, Činjenje vidljivim da se uknjižba stvarne služnosti uknjižena rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-10573/2016 odnosi i na čest. br. 1246/4.		na 1.1
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-10573/2016</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 1246/2 u zk.ul 10892, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV-8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016. GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV-3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1229/2 zemljište bez zgrade i dvorište površine 411 m2 i oranica površine 446 m2, upisana u zk ul. 4840 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vončinina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/1 zgrada i dvorište površine 259 m2, upisana u zk. ul. 7179 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Škulić-Mašina Blanka, OIB: 86289634379, za cijelo.</p>		
2.2	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1863/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/3.</p>		na 2.1
2.3	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-9406/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, Činjenje vidljivim da se uknjižba stvarne služnosti uknjižena rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-10573/2016 odnosi i na čest. br. 1246/4.</p>		na 2.1
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-10573/2016</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 1229/1 u zk.ul 7179, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV-8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016. GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV-3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1246/2 kuća i garaža sa zemljištem površine 977 m2, upisana u zk ul. 10892 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vončinina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/2 zemljište bez zgrade i dvorište površine 411 m2 i oranica površine 446 m2, upisana u zk ul. 4840 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vončinina 2, za cijelo.</p>		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.10.2023. 10:16:40

Stranica: 3

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1863/2018 ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/4 i kčbr.1229/5.		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-9406/2019 ZABILJEŽBA, Činjenje vidljivim da se uknjižba stvarne služnosti uknjižena rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-10573/2016 odnosi i na čest. br. 1246/4.		na 3.1
37. Na suvlasnički dio: 9 (1459/100000)			
37.1	Zaprimljeno 22.09.2022.g. pod brojem Z-27535/2022 PREDIBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ 7 POVRV-236/2021-23 22.09.2022. na temelju nepravomoćnog rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Alkice Kolega-Zubčić iz Zadra, poslovni broj OVRV-2800/2021 od dana 31. kolovoza 2021. godine, radi osiguranja novčane tražbine tužitelja - predlagatelja osiguranja, u iznosu od 43.782,68 EUR-a uvećane za pripadajuće zakonske zatezne kamate, te troškove parničnog postupka u predmetu Povrv-236/2021 pred Trgovačkim sudom u Zadru, na teret uknjiženog prava vlasništva na ime SINAPI d.o.o., OIB: 68261306658, Luke Botića 25, Zadar, za korist: LIRA D.O.O., OIB: 08934010994, DEKANI 7B, 6271 DEKANI, SLOVENIJA	43.782,68 EUR	Sporadni uložak vezano uz B 9 (9.1), (9.2)
41. Na suvlasnički dio: 9 (1459/100000)			
41.1	Zaprimljeno 23.12.2022.g. pod brojem Z-39028/2022 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU POSLOVNI BROJ P-416/2020 22.12.2022. u prvenstvenom redu upisa Z-21233/2022 u B vlastovnici pod B 6.7		vezano uz B 9 (9.3)
43. Na suvlasnički dio: 9 (1459/100000)			
43.1	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-39437/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OVR-1323/2022 OD 27. PROSINCA 2022. GODINE 27.12.2022. Upis zabilježbe ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja LIRA d.o.o., OIB: 08934010994, Dekani 7b, 6271 Dekani, Slovenija iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 9 (9.1), (9.2)
45. Na suvlasnički dio: 9 (1459/100000)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
45.2	Zaprimljeno 21.02.2023.g. pod brojem Z-5497/2023 Prvenstveni red upisa: Z-4130/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSL.BROJ: OVR-131/2023 20.02.2023. PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, BROJ: O-DO-34/2023 06.02.2023. uknjižuje se prisilno založno pravo, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.554,10 eura odnosno 94.588,88 kn (glavnica u iznosu od 12.425,04 eura odnosno 93.616,49 kn i kamata do 29. studenog 2022. u iznosu od 129,06 eura odnosno 972,39 kn) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od 16. prosinca 2022. do namirenja ovrhovoditelja po stopi propisanoj čl. 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, troškova ovrhe u iznosu od 26,54 eura odnosno 1 200,00 kuna, kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA	12.554,10 EUR	na 45.1
45.3	Zaprimljeno 21.02.2023.g. pod brojem Z-5497/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 45.1, 45.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 637643/2023




Kontrolni broj: 19534846cb71dbf

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adres <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PREMA ZK IZVATKU, ZK UL. 18515, PODUL. 10.

Etažna jedinica "G2", parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 13,13 m² (korisne vrijednosti površine 6,57 m²). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 13,13 m². Sveukupna korisna vrijednost garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 6,57 m².

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 08.10.2023. 10:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR Broj ZK uložka: 18515

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5497/2023 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe: Z-26116/2023 (E-10), Z-26351/2023 (E-10)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1246/4	VITRENJAK DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Zadar, PUT DIKLA 69			665 450 215	
		UKUPNO:			665	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-7480/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) za stambenu zgradu sagrađenu na čest. 1246/4 priložena Uporabna dozvola Zadarske županije Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo KLASA: UP/I-361-05/18-01/000039, URBROJ: 2198/01-5-20-0017 od 12. veljače 2020. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 1052/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Etažna jedinica "G2": parkirališno garažno mjesto u podrumu, ukupne korisne površine 13,13 m2, (korisne vrijednosti površine 6,57 m2). Sveukupna korisna površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 13,13 m2. Sveukupna korisna vrijednost površina garažnog mjesta G2 sa pripadcima iznosi 6,57 m2. U elaboratu su ta etažna jedinica i njeni pripadci u grafičkom dijelu označeni oker bojom. SINAPI D.O.O., OIB: 68261306658, LUKE BOTIČA 25, 23000 ZADAR	
10.3	Zaprimljeno 25.07.2022.g. pod brojem Z-21233/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju odredbi čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), a po prijedlogu TALUS J.d.o.o., OIB: 10097333275, iz Zadra, Ulica akcije Maslenica 6, zabilježuje se pokretanje postupka pred Trgovačkim sudom u Zadru pod posl. br. P-416/2020.	na 10 (10.1)

Zemljišnoknjžni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.10.2023. 10:18:16

Stranica: 1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.4	Zaprimljeno 23.12.2022.g. pod brojem Z-39028/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU POSLOVNI BROJ P-416/2020 22.12.2022. zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka upisane pod Z-21233/22	na 9 (9.3), 10 (10.3)
10.5	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-39437/2022 Zabilježba ovrhe upisana pod C/44.1.	na 10 (10.1), 10 (10.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-10573/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 1229/2 u zk.ul 4840, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV-8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016. GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV-3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1246/2 kuća i garaža sa zemljištem površine 977 m2, upisana u zk ul. 10892 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/1 zgrada i dvorište površine 259 m2, upisana u zk. ul. 7179 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Škulic-Mašina Blanka, OIB: 86289634379, za cijelo.		
1.2	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1863/2018 ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/3.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-9406/2019 ZABILJEŽBA, Činjenje vidljivim da se uknjižba stvarne služnosti uknjižena rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-10573/2016 odnosi i na čest. br. 1246/4.		na 1.1
2.			

Katastarska općina: 335193, ZADAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 18515

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-10573/2016</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 1246/2 u zk.ul. 10892, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV-8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016. GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV-3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1229/2 zemljište bez zgrade i dvorište površine 411 m2 i oranica površine 446 m2, upisana u zk ul. 4840 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vnčinina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/1 zgrada i dvorište površine 259 m2, upisana u zk. ul. 7179 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Škulic-Mašina Blanka, OIB: 86289634379, za cijelo.</p>		
2.2	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1863/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/3.</p>		na 2.1
2.3	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-9406/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, Činjenje vidljivim da se uknjižba stvarne služnosti uknjižena rešenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-10573/2016 odnosi i na čest. br. 1246/4.</p>		na 2.1
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 09.06.2020.g. pod brojem Z-11919/2020</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-10573/2016</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 1229/1 u zk.ul. 7179, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV-8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016. GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV-3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1246/2 kuća i garaža sa zemljištem površine 977 m2, upisana u zk ul. 10892 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vnčinina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/2 zemljište bez zgrade i dvorište površine 411 m2 i oranica površine 446 m2, upisana u zk ul. 4840 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vnčinina 2, za cijelo.</p>		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.10.2023. 10:18:16

Stranica: 3

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 09.06.2020. g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-1863/2018 ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/4 i kčbr.1229/5.		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 09.06.2020. g. pod brojem Z-11919/2020 Prvenstveni red upisa: Z-9406/2019 ZABILJEŽBA, Činjenje vidljivim da se uknjižba stvarne služnosti uknjižena rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-10573/2016 odnosi i na čest. br. 1246/4.		na 3.1
38. Na suvlasnički dio: 10 (1052/100000)			
38.1	Zaprimljeno 22.09.2022. g. pod brojem Z-27535/2022 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ 7 POVRV-236/2021-23 22.09.2022, na temelju nepravomoćnog rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Alkice Kolega-Zubčić iz Zadra, poslovni broj OVRV-2800/2021 od dana 31. kolovoza 2021. godine, radi osiguranja novčane tražbine tužitelja - predlagatelja osiguranja, u iznosu od 43.782,68 EUR-a uvećane za pripadajuće zakonske zatezne kamate, te troškove parničnog postupka u predmetu Povrv-236/2021 pred Trgovačkim sudom u Zadru, na teret uknjiženog prava vlasništva na ime SINAPI d.o.o., OIB: 68261306658, Luke Botića 25, Zadar, za korist: LIRA D.O.O., OIB: 08934010994, DEKANI 7B, 6271 DEKANI, SLOVENIJA	43.782,68 EUR	Sporadni uložak vezano uz B 10 (10.1), (10.2)
42. Na suvlasnički dio: 10 (1052/100000)			
42.1	Zaprimljeno 23.12.2022. g. pod brojem Z-39028/2022 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZADRU POSLOVNI BROJ P-416/2020 22.12.2022. u prvenstvenom redu upisa Z-21233/2022 u B vlastnici pod B 6.7		vezano uz B 10 (10.3)
44. Na suvlasnički dio: 10 (1052/100000)			
44.1	Zaprimljeno 28.12.2022. g. pod brojem Z-39437/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OVR-1323/2022 OD 27. PROSINCA 2022. GODINE 27.12.2022. Upis zabilježbe ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja LIRA d.o.o., OIB: 08934010994, Dekani 7b, 6271 Dekani, Slovenija iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 10 (10.1), (10.2)
46. Na suvlasnički dio: 10 (1052/100000)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
46.2	Zaprimljeno 21.02.2023.g. pod brojem Z-5497/2023 Prvenstveni red upisa: Z-4130/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSLBROJ: OVR-131/2023 20.02.2023. PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, BROJ: O-DO-34/2023 06.02.2023. uknjižuje se prisilno založno pravo, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.554,10 eura odnosno 94.588,88 kn (glavnica u iznosu od 12.425,04 eura odnosno 93.616,49 kn i kamata do 29. studenog 2022. u iznosu od 129,06 eura odnosno 972,39 kn) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od 16. prosinca 2022. do namirenja ovrhovoditelja po stopi propisanoj čl. 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, troškova ovrhe u iznosu od 26,54 eura odnosno i 200,00 kuna, kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA	12.554,10 EUR	na 46.1
46.3	Zaprimljeno 21.02.2023.g. pod brojem Z-5497/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 46.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 637644/2023



Kontrolni broj: 195348580d4dde0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/pubkopreuzmi?document=unosom&kontrolnog=broj>. U oba slučaja sustav će prikazati izvorisak ovog dokumenta. U slučaju da se ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Stanje na dan: 08.10.2023

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

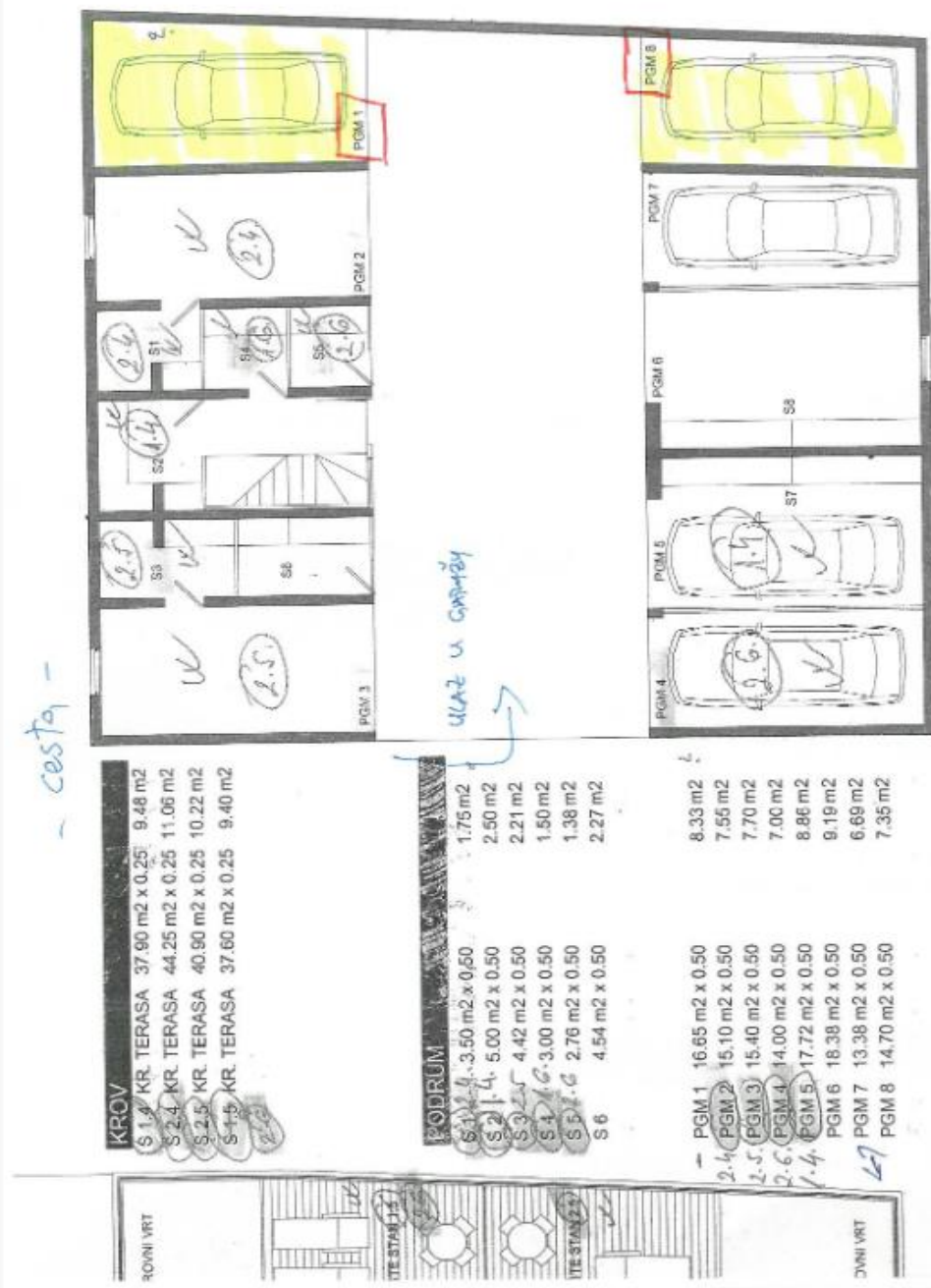
Posjedovni list: 19015
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	14638/100000	KALANJ MARKO, PUT DIKLA 69, 23000 ZADAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68188135760
2	15106/100000	ZELIĆ URANELA, ULICA ANTE STARČEVIĆA 86, ZADAR 23000, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	65020161702
3	13276/100000	SINAPI D.O.O. U STEČAJU, DUGOREŠKA ULICA 12, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68261306658
4	10006/100000	SINAPI D.O.O. U STEČAJU, DUGOREŠKA ULICA 12, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68261306658
5	7737/100000	ČIČMIR-VESTIĆ LOVRE, MATE TORBARINE 11, 23206 SUKOŠAN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80286146887
6	13074/100000	UNKOVIĆ MARTA, ULICA IVANA GUNDULIĆA 4 H, ZADAR, ZADAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	74919401158
7	13321/100000	BERETIN IVANA, PUT SVETOG LOVRE 56, SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13256172183
8	10331/100000	IVANIĆ ZDENKA, FUNBO KALLTORP 540, UPPSALA, ŠVEDSKA (VLASNIK)	1/2	36443010578
		IVANIĆ ZVONKO, PUT DIKLA 69, 23000 ZADAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	87615557968
9	1459/100000	SINAPI D.O.O. U STEČAJU, DUGOREŠKA ULICA 12, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68261306658
10	1052/100000	SINAPI D.O.O. U STEČAJU, DUGOREŠKA ULICA 12, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68261306658

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
		1246/4	VITRENJAK	665	57		
			STAMBENA ZGRADA, Zadar, PUT DIKLA 69	215			
			DVORIŠTE	450			
Ukupna površina katastarskih čestica				665			

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



ZEMLJIŠTE PREMA ZK IZVATKU, ZK UL. 7179

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 08.10.2023. 10:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 7179

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5497/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1229/1	ZGRADA I DVORIŠTE			8	
		UKUPNO:			8	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-10573/2016 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 1229/1 na teret k.č. 1246/2 u zk.ul 10892	
2.1	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-10573/2016 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 1229/1 na teret k.č. 1229/2 u zk.ul 4840	
5.1	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-1863/2018 ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/3.	
9.1	Zaprimljeno 20.03.2019.g. pod brojem Z-7193/2019 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 1229/1 na teret u zk.ul 17985	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SINAPI D.O.O., OIB: 68261306658, ULICA LUKE BOTIČA 25, 23000 ZADAR	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

08.10.2023. 10:14:20

Stranica: 1

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-10573/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1229/1 u korist k.č. 1229/2 u zk.ul. 4840, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV-8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016. GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV-3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1246/2 kuća i garaža sa zemljištem površine 977 m2, upisana u zk ul. 10892 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/1 zgrada i dvorište površine 259 m2, upisana u zk. ul. 7179 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Škulic-Mašina Blanka, OIB: 86289634379, za cijelo.		
2.2	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-1863/2018 ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/3.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-10573/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1229/1 u korist k.č. 1246/2 u zk.ul. 10892, SUGLASNOST PARTNER BANKE D.D. ZAGREB, OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OV-8179/16, IZDANA U ZAGREBU DANA 12.05.2016, SPECIJALNA PUNOMOĆ OVJERENA PO JAVNOM BILJEŽNIKU EMILU BRKIĆU U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM OV-4775/16, SKLOPLJENA U ZADRU DANA 10.05.2016, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU SUZANI HRABRA U ZADRU DANA 09. SVIBNJA 2016. GODINE POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-3517/2016, OV-3515/16 I OV-3513/16 I JAVNOG BILJEŽNIKA EMILA BRKIĆA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEVIMA OV-4781/16, OV-4777/16 I OV-4783/16 OVJERENO U ZADRU DANA 11.05.2016, Uknjižba prava služnosti puta, prolaza i provoza, na teret poslužnih nekretnina i to čest. br. 1229/2 zemljište bez zgrade i dvorište površine 411 m2 i oranica površine 446 m2, upisana u zk ul. 4840 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, za cijelo i poslužne nekretnine čest. br. 1229/1 zgrada i dvorište površine 259 m2, upisana u zk. ul. 7179 k.o. Zadar, uknjiženog prava vlasništva na ime Škulic-Mašina Blanka, OIB: 86289634379, za cijelo.		
3.2	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-1863/2018 ZABILJEŽBA, čini se vidljivim da se upis pod Z.10573/16 odnosi i na kčbr.1229/3.		na 3.1
7.			

Katastarska općina: 335193, ZADAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7179

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 21.02.2023. g. pod brojem Z-5497/2023 Prvenstveni red upisa: Z-4130/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSL.BROJ: OVR-131/2023 20.02.2023, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, BROJ: O-DO-34/2023 06.02.2023, uknjižuje se prisilno založno pravo, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.554,10 eura odnosno 94.588,88 kn (glavnica u iznosu od 12.425,04 eura odnosno 93.616,49 kn i kamata do 29. studenog 2022. u iznosu od 129,06 eura odnosno 972,39 kn) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od 16. prosinca 2022. do namirenja ovrhovoditelja po stopi propisanoj čl. 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima, troškova ovrhe u iznosu od 26,54 eura odnosno i 200,00 kuna, kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA	12.554,10 EUR	na 7.1
7.3	Zaprimljeno 21.02.2023. g. pod brojem Z-5497/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1, 7.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 637639/2023



Kontrolni broj: 19534844e4528c4

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Stanje na dan: 08.10.2023

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

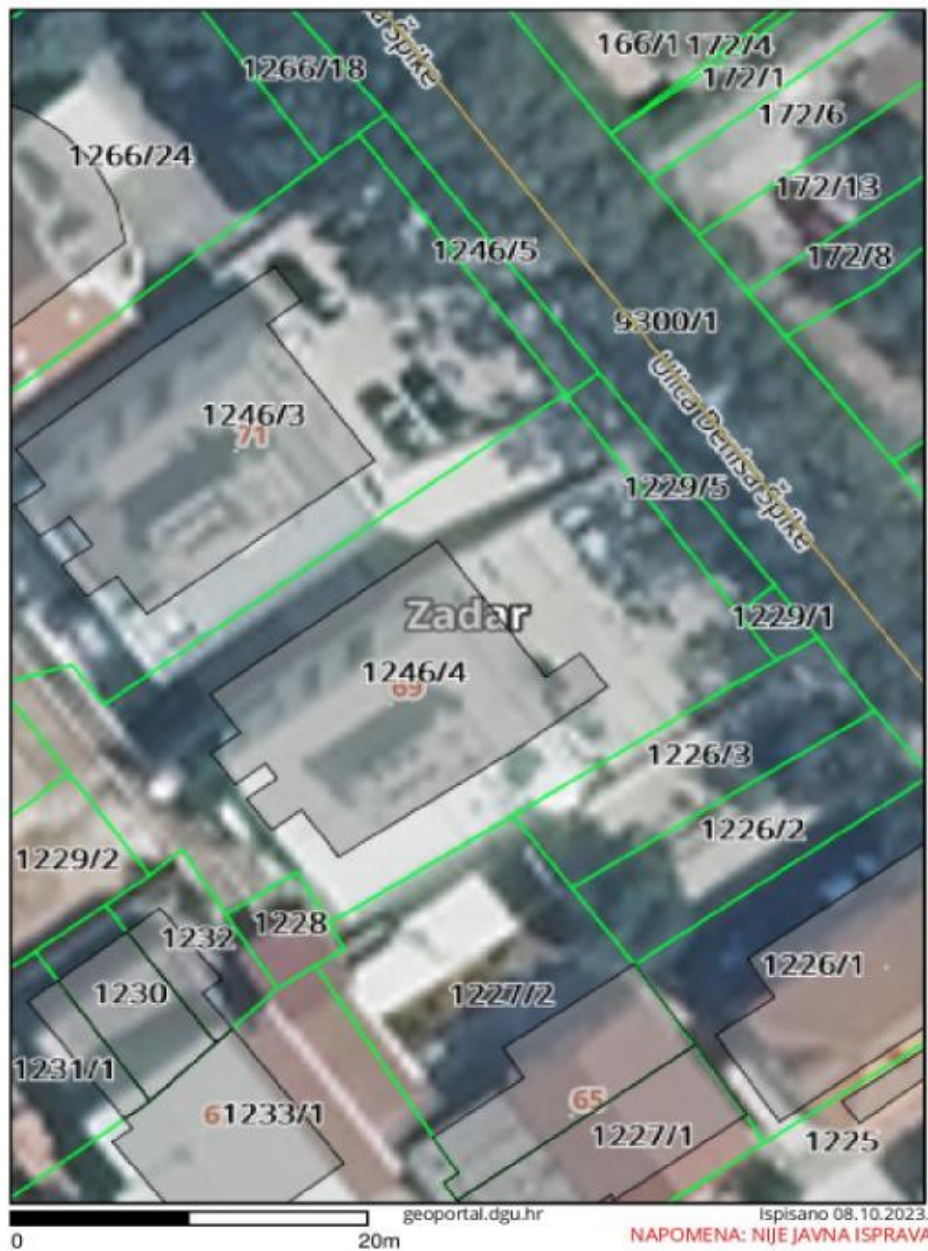
Posjedovni list: 5372

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SINAPI D.O.O. U STEČAJU, DUGOREŠKA ULICA 12, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	68261306658

Podaci o katastarskim česticama

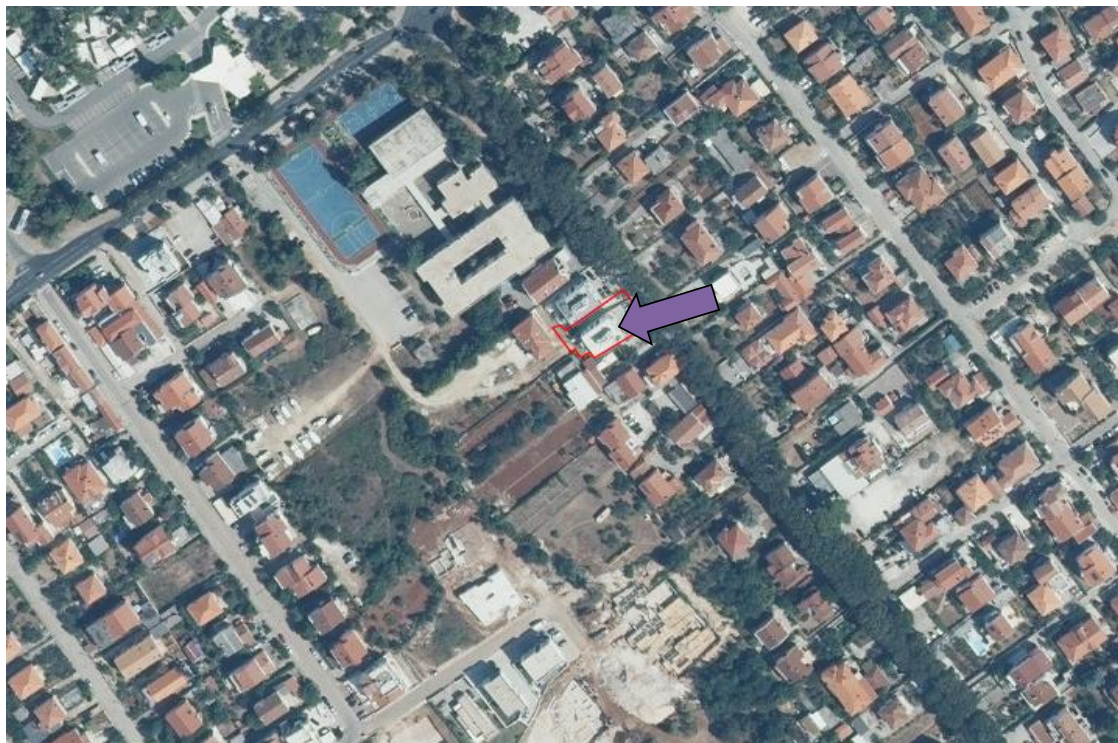
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1229/1	VITRENJAK	8	53		
			DVORIŠTE	8			
Ukupna površina katastarskih čestica				8			

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



LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u Zadru, predio Borik, na adresi Ulica Put Dikla 69. Nekretnina se nalazi na udaljenosti od cca. 650 m zračne linije od mora te cca. 1,7 km zračne linije od centra grada - Poluotoka. Atraktivnost lokacije i prometna povezanost su vrlo dobre.



OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina su garažna parkirna mjesta G1 (poduložak br. 9) i G2 (poduložak br. 10) u podrumu stambene zgrade katnosti Po+Pr+2 izgrađenoj na k.č. 1246/4 k.o. Zadar, te zemljište koje je dio dvorišta stambene zgrade I to k.č. 1229/1 k.o. Zadar.

Vrijednost nekretnine biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste nekretnina na okolnom području.

STATUS ZGRADE U PROSTORU

Za stambenu zgradu je ishodaena Uporabna dozvola, KLASA: UP/I-361-05/18-01/000039, urbroj: 2198/01-5-20-0017 od 12. veljače 2020. godine. Upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnoj knjizi. Zgrada ima potrebni legalitet u prostoru.

4. Rezultati očevida

FOTOGRAFIJE

- garaže u zgradi na k.č. 1246/4 k.o. Zadar



' - dio dvorišta k.č. 1229/1 k.o. Zadar



5. Utvrđivanje kakvoće

ZGRADA OPĆENITO

Lokacija:	Put Dikla 69, HR-23000 Zadar
Cjenovni blok:	DRAŽANICA-STAMBENO
Pretežita namjena	S - STAMBENA NAMJENA
cjenovnog bloka:	
Godina izgradnje:	2020.
Katnost:	Po+Pr+2

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armirano betonska sa ispunom od blok opeke
Stropna konstrukcija:	armiranobetonska konstrukcija
Krovište i pokrov:	ravna ab ploča sa toplinskom i hidroizolacijom
Pročelje:	toplinski ETICS sustav, završno silikatni sloj

PRIKLJUČCI

Vodovod:	da
Kanalizacija:	da
Struja:	da
Telefon:	da
Plin:	

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina glavnih gradskih prometnica i javnog prijevoza.

PARKIRNA GARAŽNA MJESTA G1 I G2

Vanjska stolarija:	PVC vrata na G1 garaži
Katna pozicija:	podrum zgrade
Obrada podova:	beton
Obrada zidova:	beton
Obrada stropova:	beton
Struja:	da

6. Odabir metode procjenjivanja

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

6.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

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 primenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

6.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbeni metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih ukupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju 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.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Zaključak:

Obzirom na vrstu nekretnina i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine će se za utvrditi u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), odnosno podaci s internetskog portala podacima sa portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

7.1. Preliminarni pregled usporedivih nekretnina i grubo čišćenje

Nakon grubog čišćenja na sličnoj lokaciji nađene su sljedeće nekretnine koje po kakvoći približno odgovaraju procjenjivanoj:

a) garažno parkirno mjesto

Redni broj	k.č. (k.o. Zadar)	Datum sklapanja ugovora	Površina zemljišta	VRSTA	Cijena €/m ²
1.	985/5	7.7.2021.	23,50	parkirno - garažno mjesto	533,19
2.	985/5	11.10.2023.	23,50	parkirno - garažno mjesto	491,97
3.	2363/2	19.4.2022.	15,60	parkirno - garažno mjesto	766,06
PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)					597,07

 nekretnine koje se isključuju iz daljnje procjene

Obrazloženje razloga isključenja: Nema isključenja. Nema sumnje na neuobičajene okolnosti.

PROSJEČNA CIJENA POREDBI KOJE ULAZE U DALJNI IZRAČUN (€/m ²)	597,07
--	--------

b) zemljište

Redni broj	k.č. (k.o. Zadar)	Datum sklapanja ugovora	Površina zemljišta	VRSTA	Cijena €/m ²
1.	199/4	27.12.2022.	58,00	građevinsko zemljište	103,45
2.	1084/4	23.2.2022.	23,00	građevinsko zemljište	50,00
3.	1216/1	30.7.2021.	107,00	građevinsko zemljište	74,77
PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)					76,07

 nekretnine koje se isključuju iz daljnje procjene

Obrazloženje razloga isključenja: Nema isključenja. Nema sumnje na neuobičajene okolnosti.

PROSJEČNA CIJENA POREDBI KOJE ULAZE U DALJNI IZRAČUN (€/m ²)	76,07
--	-------

7.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina (garažna parkirna mjesta)

Usporedba 1 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1508641)

Zadar, Maka Dizdara 42B, parkirno garažno mjesto 23,50 m², k.č. 985/5, k.o. Zadar.

Sklopljen:	7.7.2021.
Površina (m²):	23,50
Cijena (€):	12.530,00
Cijena (€/m²):	533,19
ICSN:	138,18

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1508641
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4568798
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.09.2021
Površina u prometu	23,50
Vrijednost nekretnine (KN)	93.750,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.530,79
Datum ugovora	07.07.2021
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	PETRIČIĆ - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 2 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 2003610)

Zadar, Maka Dizdara 42B, parkirno garažno mjesto 23,50 m², k.č. 985/5, k.o. Zadar.

Sklopljen:	11.10.2023.
Površina (m²):	23,50
Cijena (€):	11.561,40
Cijena (€/m²):	491,97
ICSN:	179,04

Informacije

Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena

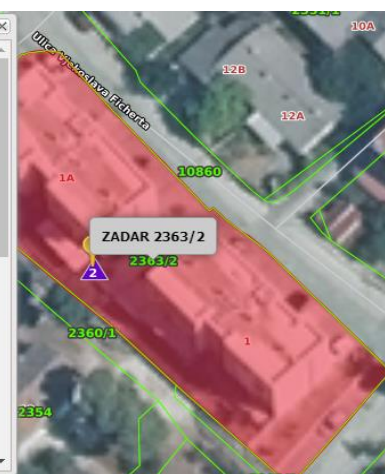
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2003610
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	5157561
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.12.2023
Površina u prometu	23,50
Vrijednost nekretnine (KN)	87.109,37
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.561,40
Datum ugovora	11.10.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PETRIČIĆ - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 3 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1688526)

Zadar, V. Ficherta 1, parkirno garažno mjesto površine 15,60 m², k.č. 2363/2, k.o. Zadar.

Sklopljen:	19.4.2022.
Površina (m²):	15,62
Cijena (€):	11.965,81
Cijena (€/m²):	766,06
ICSN:	151,52

Informacije		
Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1688526
Datum pregleda		10.4.2024.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		4755366
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.06.2022
Površina u prometu		15,60
Vrijednost nekretnine (KN)		90.452,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		11.965,81
Datum ugovora		19.04.2022
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		PETRIČI - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

179,04

Obrazloženje odabira poredbenih nekretnina: Za procjenu su odabrane tri poredbene nekretnine koje se nalaze na sličnoj lokaciji, a približno odgovaraju procjenjivanoj.

7.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina (dvorište)

Usporedba 1 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 2045674)

Zadar, Dražanica, građevinsko zemljište 58,00 m², k.č. 199/4, k.o. Zadar.

Sklopljen:	27.12.2022.
Površina (m ²):	58,00
Cijena (kn):	45.207,00
Cijena (€):	6.000,00
Cijena (€/m ²):	103,45
ICSN:	160,87

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2045674
Datum pregleda	9.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4933486
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	58,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.207,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.000,00
Datum ugovora	27.12.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŽANICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 2 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1622607)

Zadar, Dražanica, građevinsko zemljište 23,00 m², k.č. 1084/4, k.o. Zadar

Sklopljen:	23.2.2022.
Površina (m ²):	23,00
Cijena (kn):	8.660,72
Cijena (€):	1.150,00
Cijena (€/m ²):	50,00
ICSN:	147,28

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1622607
Datum pregleda	9.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4696361
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2022
Površina u prometu	23,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.660,72
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.150,00
Datum ugovora	23.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŽANICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 3 Kupoprodajni ugovor (izvor eNekretnine - ID ZKC 1508150)

Zadar, Dražanica, građevinsko zemljište 107,00 m², k.č. 1216/1, k.o. Zadar

Sklopljen:	30.7.2021.
Površina (m²):	107,00
Cijena (kn):	60.006,63
Cijena (€):	8.000,00
Cijena (€/m²):	74,77
ICSN:	138,18

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1508150
Datum pregleda	10.4.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4567073
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2021
Površina u prometu	107,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.006,63
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	30.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DRAŽANICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA


Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

179,04

Obrazloženje odabira poredbenih nekretnina: Za procjenu su odabrane tri poredbene nekretnine koje se nalaze na sličnoj lokaciji i iste su kategorije, a približno odgovaraju procjenjivanoj.

8. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

13.1.4.								
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾								
HOUSE PRICE INDICES¹⁾								
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.								
Users are kindly requested to state the source.								
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾						
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	
	Q2	157,94	137,66	162,07	175,12	151,52	140,80	
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	
	Q4	186,24	151,09	193,17	206,63	179,04	167,17	

a) garažno parkirno mjesto

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
M. Dizdara	12.530,00	138,18	179,04	1,30	16.235,14	690,86
M. Dizdara	11.561,40	138,18		1,30	14.980,12	637,45
V. Ficherta	11.965,81	151,52		1,18	14.139,11	905,19
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						744,50

b) dvorište -građevinsko zemljište

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Dražanica	6.000,00	160,87	179,04	1,11	6.677,69	115,13
Dražanica	1.150,00	147,28		1,22	1.397,99	60,78
Dražanica	8.000,00	138,18		1,30	10.365,61	96,87
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA						90,93

8.2. Interkvalitativno izjednačenje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

a) GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G1 - SUVLASNIČKI DIO 9. (E-9)	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	a) GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G1 - SUVLASNIČKI DIO 9. (E-9)	M. Dizdara	M. Dizdara	V. Ficherta
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	16.235,14	14.980,12	14.139,11
Netto korisna površina	18,22	23,50	23,50	15,62
Cijena po metru kvadratnom	--	690,86	637,45	905,19
Površina garažnog parkirnog mjesta	18,22	23,50	23,50	15,62
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	744,50	690,86	637,45	905,19
Tehničko stanje	dobro	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	744,50	690,86	637,45	905,19
Lokacija	vrlo dobra	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	1,00	1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena	818,95	759,94	701,20	995,71
Indikator vrijednosti	818,95	759,94	701,20	995,71

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		59,01	117,75	-176,76	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		7%	14%	22%	
Kvadrat odstupanja:		3.482	13.866	31.245	
Standardno odstupanje:	127,27	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	254,54	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost nekretnine (€):	14.921,28 €
Tržišna vrijednost nekretnine (€) - zaokruženo:	14.900,00 €

b) GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G2 - SUVLASNIČKI DIO 10. (E-10)	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	b) GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G2 - SUVLASNIČKI DIO 10. (E-10)	M. Dizdara	M. Dizdara	V. Ficherta
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	16.235,14	14.980,12	14.139,11
Netto korisna površina	13,13	23,50	23,50	15,62
Cijena po metru kvadratnom	--	690,86	637,45	905,19
Površina garažnog parkirnog mjesta	13,13	23,50	23,50	15,62
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	744,50	690,86	637,45	905,19
Tehničko stanje	dobro	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	744,50	690,86	637,45	905,19
Lokacija	vrlo dobra	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	1,00	1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena	818,95	759,94	701,20	995,71
Indikator vrijednosti	818,95	759,94	701,20	995,71

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			59,01	117,75	-176,76
Odstupanje od prosjeka u postotku:			7%	14%	22%
Kvadrat odstupanja:			3.482	13.866	31.245
Standardno odstupanje:	127,27	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	254,54	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost nekretnine (€):	10.752,82 €
Tržišna vrijednost nekretnine (€) - zaokruženo:	10.800,00 €

8.3. Interkvalitativno izjednačenje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

c) ZEMLJIŠTE (DIO DVORIŠTA) k.č. 1229/1 k.o. Zadar površine 8 m2	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	c) ZEMLJIŠTE (DIO DVORIŠTA) k.č. 1229/1 k.o. Zadar površine 8 m2	Dražanica	Dražanica	Dražanica
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	6.677,69	1.397,99	10.365,61
Netto korisna površina	8,00	58,00	23,00	107,00
Cijena po metru kvadratnom	--	115,13	60,78	96,87
Površina zemljišta	8,00	58,00	23,00	107,00
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,15	1,10	1,25
Prilagođena prodajna cijena	106,79	132,40	66,86	121,09
Kategorija	II	II	II	II
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	106,79	132,40	66,86	121,09
Lokacija	dobro	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	106,79	132,40	66,86	121,09
Indikator vrijednosti	106,79	132,40	66,86	121,09

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		59,01	117,75	-176,76	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		7%	14%	22%	
Kvadrat odstupanja:		3.482	13.866	31.245	
Standardno odstupanje:	127,27	119%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	254,54	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Tržišna vrijednost nekretnine (€):	854,28 €
Tržišna vrijednost nekretnine (€) - zaokruženo:	854,00 €

9. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

9.1. Statistička obrada i izračun

Detaljno obrađeno u točki 8.2. ovog elaborata.

9.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Nije bilo isključenja s obzirom na neuobičajene okolnosti.

10. Mišljenje

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Dva garažna parkirna mjesta u podrumu zgrade i zemljište (dio dvorišta)

na adresi: Put Dikla 69, HR-23000 Zadar

z.k.č.: 1246/4 i 1229/1

z.k.ul.: 18515 i 7179

podul.: 9 i 10 (18515)

utvrđene su sljedeće tržišne vrijednosti:

a) GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G1 - SUVLASNIČKI DIO 9. (E-9)

14.900,00 €

b) GARAŽNO PARKIRNO MJESTO G2 - SUVLASNIČKI DIO 10. (E-10)

10.800,00 €

c) ZEMLJIŠTE (DIO DVORIŠTA) k.č. 1229/1 k.o. Zadar površine 8 m2

854,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izradio:

Vjeko Dizdar, ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Zadar, travanj 2024. godine

11. Prilozi

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujem da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Vjeko Dizdar, ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

