



Loren ing. Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
struke i procjene nekretnina

51262 Kraljevica , Strossmayerova 70 , m.tel. 091/546-0949 , e.mail : lorenrubesa@gmail.com

Naručitelj : **Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju OIB:97439998795**
 Rampada 9, 23000 Zadar

Predmet procjene : Procjena tržišne vrijednosti apartmana/stana br. 13. u prizemlju
 stambene zgrade na adresi: Rampada 9, 23000 Zadar

PROCJEMBENI ELABORAT **SUDSKOG VJEŠTAKA GRADITELJSKE STRUKE S PROCJENOM** **TRŽNE VRIJEDNOSTI STANA**



Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

TV_{13,94 m²} = 191.000,00 kn

Ili

TV_{13,94 m²} = 25.300,00 €

Rijeka , ožujak , 2023.

M.P.

Izradio:

Loren Rubeša , ing. građ.

Loren Rubeša
 Stalni sudski vještak građevinske
 Struke i procjene nekretnina

Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju
 Rampada 9
 23000 Zadar

Vještačenje broj: P12-2022

Predmet : Vrijednost nekretnine na adresi: Rampada 9, u mjestu Diklo, Zadar posjedovni list 1677, katastraska općina 334634 DIKLO sagrađena na k.č. 766/177, upisane u zk.ul.br. 4944 broj zemljišne k.č. 766/177 katastraska općina 334634 DIKLO

Zgrada u naselju Diklo na adresi: Rampada 9, Zadar

Stan br. 13. koji predstavlja garsonjeru u prizemlju pomoćnog objekta

Pravni status : u izvetku iz zemljišne knjige nema obavijest da je za evidentirane građevine u katastru priložena uporabna dozvola.

Sažetak:

Broj elaborata			P12-2022		
Naručitelj	Ime i prezime		Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju		
	OIB		97439998795		
	Grad i poštanski broj		23000 Zadar		
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj		23000 Zadar		
	Naziv ulica i k.br.		Rampada 9		
	Gradska četvrt		Torovi-Diklo		
	zemljopisne koordinate		E 396710 N 4891477		
Tip nekretnine			stan/app		
Namjena nekretnine			stambena		
Svrha izrade procjene			za potrebe stečajnog postupka		
Zemljišna knjiga	zk.ul.		4944		
	poduložak				
	zk.čestica		766/177		
	katastarska općina		334634 DIKLO		
Katastar	posjedovni list br.		1677		
	k. Čestica br.		766/177		
	katastarska općina		334634 DIKLO		
Katnost			prizemlje		
Pripadak			nema		
Površina zemljišta (m ²)					
Neto korisna površina nekretnine (m ²)			13,94		
Tržišna vrijednost nekretnine			25.300 €	191.000 kn	
Tip procjene tržišne vrijednosti			Procjena nekretnine		
Npva građ. vrijednost	Jedinična vrijednost m ²		€ 1.000		
	Ukupno		€ 13.940,00		
Legalitet			Nije zavedeno		
Odobrenje za građenje			DA		
Uporaban dozvola			NE		
Uvjerenje o vremenu građenja			NE		
Neposredan pristup na javnu prometnicu			DA		
Usklađenost zemljišne knjige i katastra			DA		
Godina izgradnje			1995.		
Godina adaptacije			nema		
Datum vrednovanja (procjene)			02.03.2023.		
Procjenu izradio	Tvrtka		Rubeša-teh d.o.o.		
	Procjenitelj		Loren Rubeša ing.građ.		

SADRŽAJ:

1. Naslovnica sa sažetkom	1
2. Imenovanje	5
3. Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature	6
4. Zadatak sa danom vrednovanja i kakvoće opisom, indentifikacijom, te osovici	7
4.2. Podatci o očevidu	7
4.1. Opće informacije i analiza stanja na terenu	8
4.3. Podatci o nekretnini i njenom legalitetu	9
4.4. Položaj nekrtnine	10
4.5. Opis, obilježja nekretnine i tehničke karakteristike	12
5. Rezultat očevida s fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina	12
5.1 Stvarno stanje	12
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	13
6.1 Konstrukcija i tehnička obilježja	13
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	14
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	16
9. Obrazloženje za odabir metode	17
9.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem.....	17
9.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine	17
10. Opći vrijednosni odnosi	18
10.1. Međuvremensko izjednačavanje cijena	18
10.2. Interkvalitativno izjednačavanje	18
10.3. Koeficient povoljnosti	19
11. Statistička obrada i izračin vrijednosti.....	20
12. Zaključak	21
12.1. Pretpostavke i ograničenja	22
12.2. Izjava procjenitelja	22
13. Prilozi	23
13.1. Izvadak iz zemljišne knjige	23
13.2. Grafički prikaz katastarskog stanja	25
13.3. Posjedovni list	26
13.4. Geometrijski podatci	37
13.5. Fotodokumentacija	28

2. Imenovanje

**Preslika rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje GRAĐEVINSKE STRUKE I
PROCJENA NEKRETNINA , broj 4 Su-433/2018-7, od 20., prosinca 2018. Godine**



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA**

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-513/2022-6

Rijeka, 21. prosinca 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci dr. sc. Vlado Skorup, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ 28/2013., 33/2015., 82/2015., 82/2016., 67/2018., 126/2019., 130/2020., 21/2022.) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/2014., 123/2015., 29/2016., 61/2019.) donosi

RJEŠENJE

LOREN RUBEŠA, ing. građ. iz Kraljevice, Strossmayerova 70, OIB: 07640106731, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

1. Županijskom sudu u Rijeci obratio se Loren Rubeša radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

2. Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je isti imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda broj: 4 Su-433/2018 od 20. prosinca 2018., da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja imenovanja, potvrdu poslodavca o zaposlenju te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

3. Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Predsjednik suda:
dr. sc. Vlado Skorup



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

- ① Loren Rubeša iz Kraljevice, Strossmayerova 70 (e-mail: loren.rubesa@ruby.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju
Rampada 9
23000 Zadar

3. Korišteni propisi i literatura :

3.1. Građevinski propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gardnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17)

3.2. Propisi i literature o vrednovanju nekretnina

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (NN 59/10)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , Vladimir Krtalić , svibanj, 2007. Godine
- Sustav planiranja korištenja zemljišta , povjesni prikaz , postojeće stanje , prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta , Vladimir Krtalić, Zagreb, 2004. Godine
- Procjenjivost stvari (nekretnina) obzirom na cijenukao bitan sastojak ugovora o kupoprodaji , Zbornik radova , II stručno savjetovanje HDSV , Procjena nekretnina , Vlado Belaj , Zagreb 2005. Godine
- Procjena vrijednosti građevinskih objekata i nekretnina , Zbornik radova II , Petar Đukan , Saša Đukan , Zagreb , 2005. Godine
- Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta , informator broj 5067 , Ines Čengić , Vladimir Krtalić , Zagreb rujan 2002. Godine,

3.3. Propisi o vlasništvu

- 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, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

3.4. Propisi iz područja energetske učinkovitosti

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (NN 18/15, 6/16)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske pregled građevina i energetske certificiranje zgrada (NN 81/12, 86/13)

3.5. Propisi o vodnom doprinosu

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 83/15, 42/19)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 81/12, 64/13)

3.6. Ostali propisi i publikacije

- Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova , G. Bučar , I.C.G. Omišalj 1999. Godine
- Prodaja nekretnina , Hrvatska gospodarska komora , Zagreb , listopad , 2012. Godine
- Važeći zakoni , građevinski propisi i normativi RH
- Podatci iz glasila o posredovanju i prometu nekretnina na području Primorsko-goranske županije (studeni/prosinac 2020. Godine)
- Informacije s web stranica oglasnika za posredovanje u prometu nekretnina , recentno.

4. Zadatak

4.1. Podatci o očevidu :

Nakon prikupljanja dokumentacije 02.03.2023., na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja , sa stajališta građevinske struke , imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz zakonske regulative , propise procjene nekretnina i tehničke propise iz područja graditeljstva , u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi sljedeće :

Dana mi je zadaća da na osnovu prikupljenih podataka izradim procjenbeni elaborat tržišne vrijednosti stana oznake u etažnom elaboratu (E-13) označen kao kč.br. 766/177; upisane u ZK uložak broj: 4944, k.o. 334634 DIKLO stana br. 13 predstavlja garsonjeru u prizemlju pomoćnog objekta ukupne korisne površine 13,94 m², koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje površine 10,68 m², kupaoone i wc-a površine 3,26 m², obojano u elaboratu narančastom bojom.

Svi proračuni baziraju se na postojećem stanju i opremljenosti prostora , a sve utvrđeno prema prikupljenim podacima.

dan očevida	02.03.2023.
dan vrednovanja	02.03.2023.
dan kakvoće	02.03.2023.

Na dan očevida izvršen je vanjski pregled nekretnine . Za dijelove nekretnine koji nisu vizualno pristupačni (instalacije , izolacije i dr.) stečen je dojam da nema nedostataka ni nevidljivih šteta .

Korištena dokumentacija :Izvadak iz zemljišne knjige
 Prijepis posjedovnog lista
 Izvod iz katastarskog plana

Elaborat izrađen u jednom ovjerenom primjerku , kopiji i u elektronskom obliku skeniranom originalu koja se čuva u evidenciji procjenitelja.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je fiksni tečaj konverzije, koji iznosi 1 € = 7,53450 kn

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Ovom procjenom utvrđuje se :

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine- predmetnog stana na dan vrednovanja procjene.

4.2. Opće informacije i analiza stanja na terenu :

Podatci o predmetu procjene

Vrsta nekretnine :	Stan u pomoćnom objektu masivne stambene zgrade
Adresa nekretnine :	Rampada 9, 23000 Zadar
Podatci iz zemljišne knjige :	Općinski sud u Zadaru , Zemljišnoknjižni odjel Zadar , z.k. ul. 4944, k.č. 766/177
Podaci sa katastra :	Područni ured za katarstar Zadar, posjedovni list br. 1677, K.O. 334634 DIKLO, k.č. 766/177

Prikaz podataka iz zemljišnih knjiga :

Broj zk. uložka: 4944

A Posjedovnica

Rbr.	Br. zemljišta (kat. Čestice)	Oznaka zemljišta	Površina
1.	766/177	KUĆA, POMOĆNI OBJEKTA, DVORIŠTE	867 m ²
		KUĆA	443 m ²
		POMOĆNI OBJEKAT	49 m ²
		DVORIŠTE	375 m ²
		UKUPNO	867 m ²

B Vlastovnica

13. Suvlasnički dio: 2765/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

stana br. 13 predstavlja garsonjeru u prizemlju pomoćnog objekta ukupne korisne površine 13,94 m², koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje površine 10,68 m², kupaoine i wc-a površine 3,26 m², obojano u elaboratu narančastom bojom

MARIA I RAMIZ D.O.O., ZADAR, RAMPADA BR.9

C Teretovnica

Zabilježbe vidljive u izvodu iz zemljišnih knjiga koje su prilog ovom elaboratu!

Temeljem narudžbe naručitelja: **MARIA I RAMIZ D.O.O., ZADAR, RAMPADA BR.9**, prikupljene dokumentaciju u ožujku 2023. godine, prema pravilima struke sve prema dokumentaciji navedenoj u točki 3. Korišteni zakoni, propisi i literatura, izvršena je procjena predmetne nekretnine u mjestu Diklo, Zadar, a što u stvarnosti predstavlja stan br. 13. u prizemlju pomoćne zgrade, sagrađenu evidencijom po zemljišnoj izmjeri na k.č.br. 766/177, k.o. DIKLO, upisane u Općinskom sudu u Zadru, zemljišno knjižni odjel Zadar, zk. uložak br.4944. (Područni ured za katastar Zadar, k.č. br. 766/177, k.o. DIKLO)

Katnost predmetne nekretnine je (P)

Predmet procjene evidencijom zemljišnog odjela ima slijedeću vlasničku strukturu.

Broj zk. uložka : 4944

1. vlasnički dio : 13. Suvlasnički dio: 2765/100000

MARIA I RAMIZ D.O.O., ZADAR, RAMPADA BR.9

Prikupljenom dokumentacijom, vizualnom precpcijom i iskustveno nakon prikupljanja podataka o stanju i prosotno-planskih mogućnosti daljnjeg korištenja, izrađen je ovaj elaborat kao procjena stanja i tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet ovog elaborata nije provjera prava vlasništva niti provjera s upravno pravnog stajališta.

Komunalni doprinos reguliran je Odlukom o komunalnom doprinosu lokalne samouprave, Podatkom o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (NN 59/10), Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN90/10 , NN 111/10) te pravilnikom o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, NN 155/10, NN 14/11 I NN 55/12).

Vodovodni doprinos reguliran je Zakonom o financiranju vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 I 88/15). Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10) te Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15).

4.3. Podatci o nekretnini i njenom legalitetu

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je slijedeće :

U izvatku iz zemljišne knjige nema obavijest da je za evidentirane građevine u katastru priložena uporabna dozvola.

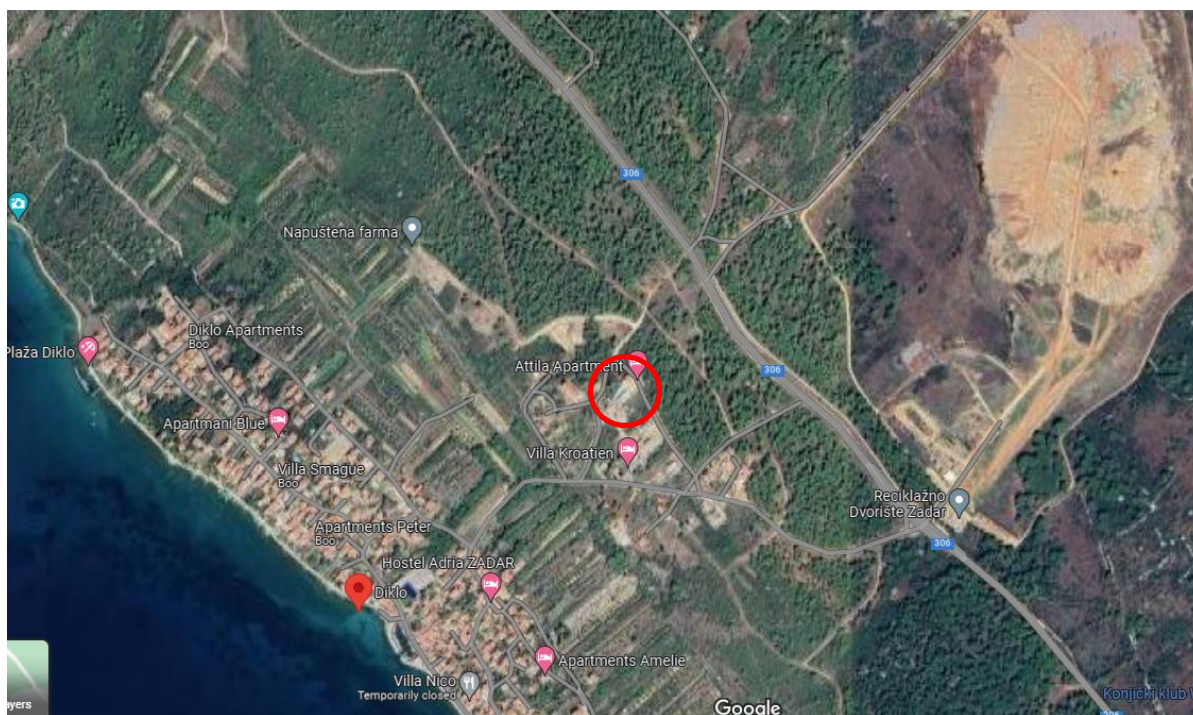
4.4. Položaj nekretnine :

skici 1-2. Na elektronskoj kopiji lokacije označio sam nekretninu koja je predmet procjene s oznakom na užem i širem planu .

Skice lica mjesta procjenjivane nekretnine na ortofoto snimci s oznakom lokacije nekretnine – stana u pomoćnoj zgradi u mjestu Torovi-Diklo, Zadar.



Skica 2. Šira lokacija predmetne nekretnine – stana u stambenoj zgradi u mjestu Diklo, Zadar



Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju
Rampada 9
23000 Zadar

Makrolokacija :

Zadar je grad te političko, kulturno, trgovačko, industrijsko, obrazovno i prometno središte Zadarske županije. Također je prijestolnica Zadarske nadbiskupije u Hrvatskoj. Smješten je na Jadranskom moru, na sjeverozapadnom dijelu Ravnih kotara. Sam grad se prostire na 25 km², sa 70.829 stanovnika u 2021.^[1], što ga čini drugim najvećim gradom u Dalmaciji i petim najvećim gradom u državi.

Opis: Zadar je grad i središte Zadarske županije i šireg regionalnog kompleksa sjeverne Dalmacije i Like, unutar europske NUTS 2 regije Jadranske Hrvatske. Po broju stanovnika drugi je grad u Dalmaciji, a peti u Republici Hrvatskoj. Uže gradsko naselje broji oko 80 000 stanovnika, dok urbano područje grada Zadra broji oko 118 000 stanovnika.

Prometni položaj : Nakon što su u 20. stoljeću prevladali kopneni putevi na račun morskih, Zadar je i dalje zadržao prometnu važnost – kroz grad prolazi jadranska magistralna cesta, a grad je spojen s autocestom A1, modernom četverotračnom cestom Zadar Zapad – autocesta A1. Odvojkom željezničke pruge je od 1966. povezan s Kninom, gdje se spaja na glavnu prugu Zagreb – Split. Međunarodnom brodskom linijom povezan s talijanskim gradom Anconom. Zračna luka Zadar nalazi se u Zemunik, 10 km

Mikrolokacija :

Diklo je poznato i po sportskim terenima gdje se možete zabaviti ukoliko više volite aktivan godišnji odmor. U blizini su prekrasni Nacionalni park Krka i Park prirode Vransko jezero. Povijesni grad Zadar je u neposrednoj blizini za sve one koji žele obilaziti kulturne znamenitosti. Diklo ima prirodne šljunčane plaže koje su mamac za turiste. Problemi su zbog blizine deponija koji je smješten u samom zaleđu mjesta zbog čega često dolazi do zagađenja zraka prilikom požara ili vremenskih nepogoda gdje vjetar nosi plastične vrećice u smjeru naselja.

Prilaz :

Predmetna nekretnina ima direktan pristup na javno prometnu površinu.

Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine :

Okolne nekretnine su pretežno stambene zgrade.

Prometna povezanost :

Prometnice su jednosmjerne i dvosmjerne opremljene komunalnom infrastrukturom.

Udaljenost od mora zračne linije cca 900 m

Udaljenost od Jadranske magistrale (306) 500 m

Udaljenost od auto ceste (E65) 20 km

Udaljenost od centra grada Zadra 6,5 km

Udaljenost od zračne luke Zadar 15 km

Komunalna infrastruktura :

Predmetna nekretnina je priključena na električnu i vodovodnu infrastrukturu, otpadne vode su spojene na vlastitu septičku jamu, grijanje el. grijalice.

Parkiralište :

Omogućeno u ulici u blizini predmeta procjene.

Buka i zagađenje :

Na predmetnoj lokaciji nema utjecaja od buke.

Predmetni stan nalazi se na udaljenosti od gradskog deponija cca 700 m zračne linije te ima utjecaja od zagađenog zraka.

4.5. Opis, obilježja i tehničke karakteristike nekretnine**Osnovne napomene o nekretnini :**

Sva saznanja o predmetnoj nekretnini su u okvirima prikupljanja podataka i provjere izvedenog stanja zgrada sa priloženom dokumentacijom . Opis zgrada načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade .

Napomena: ne može se pristupiti pregledu unutrašnjosti stana.

Osnovna obilježja nekretnine :

Vrsta :	stan
Godina gradnje:	1995.
Energetski certifikat :	nije predodčen
Uporabne jedinice :	jedna

5. Rezultat očevida:**5.1. Stavrno stanje nekretnine:**

Na dan prikupljanja dokumentacije utvrđivano je osnovno stanje sa osnove podataka, kako stana tako i zgrade u kojoj se nalazi. Nekretnina je sa građevinskog aspekta građena prema propisima i standardima za vrijeme godine u kojoj je građena. Poredbene nekretnine koje se nalaze u blizini su građene prema sličnim standardima i ima manjeg ili zanemarivog odstupanja u kvaliteti kako i u njihovom održavanju gledano na vanjski aspekt zgrada. Zgrada se aktivno održava nema podataka o vremenu zadnje adaptacije.

6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine :

6.1. Konstrukcija i tehnička obilježja stana , zgrade , okućnice , ocjena stanja i legalnost nekretnine – utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine :

LOKACIJA:	Diklo, Zadar
TIP GRADNJE:	Pomoćna zgrada masivne građe
GODINA GRADNJE:	1995..
INFRASTRUKTURA:	objekat je povezan sa svim infrastrukturnim priključcima
PROČELJE:	gruba i fina žbuka bojano fasadnom bojom
KROV :	tipa fert sa ispunama i gredicama sa slojem armiranog betona
POKROV:	hidroizolacija ravnog krova
LIMARIJA:	nema
TEMELJI:	trakasti armirano betonski
HIDROIZOLACIJA:	nema podataka
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	arm. bet. skelet
STROPNA KONSTRUKCIJA:	tipa fert sa ispunama i gredicama sa slojem armiranog betona
PREGRADNI ZIDOVI:	opeka
OBRADA ZIDOVA:	gruba i fina žbuka , djelom keramika
PODNA OBLOGA:	keramika
PROZORI:	PVC stolarija, izo stakla
ZAŠTITA PROZORA:	nema
VRATA:	unutranja furnirana drvena , ulazna PVC
INSTALACIJE VODE:	priključak na gradsku mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	septička jama
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	priključak na gradsku mrežu
INSTALACIJA PLINA:	nema
INSTALACIJA TELEFONA:	nema
VLAŽNOST:	nema podataka
GRIJANJE:	el. grijalice
DIZALO:	nema
POMOĆNE PROSTORIJE:	nema
SPECIFIČNOST:	blizina mora i mogućnost za bavljenje turizmom. Mirna lokacija sa pogledom na more. Blizina gradskog deponija.

7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Nastavlja se trend rasta cijena nekretnina koje se primjećuje iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena gdje prema datumu kupoprodaje primjećujem veće postignute tržišne vrijednosti za mlađe kupoprodaje prema starijima iako se nalaze na istom području.

Indeks cijena stambenih nekretnina prema kojem vršim korekciju međuvremenskim izjednačavanjem je u stalnom rastu.

Trend rasta će se nastaviti i zbog rasta cijena rada kao i rasta cijena materijala, ali i dizanja standarda u građenju novogradnji, gdje se naglasak vrši na energetske učinkovitost. Najveći učinak je potražnja stranih ulagača za nekretnine na području Jadrana gdje je skoro svaka 4 kupoprodaja od strane stranaca.

BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

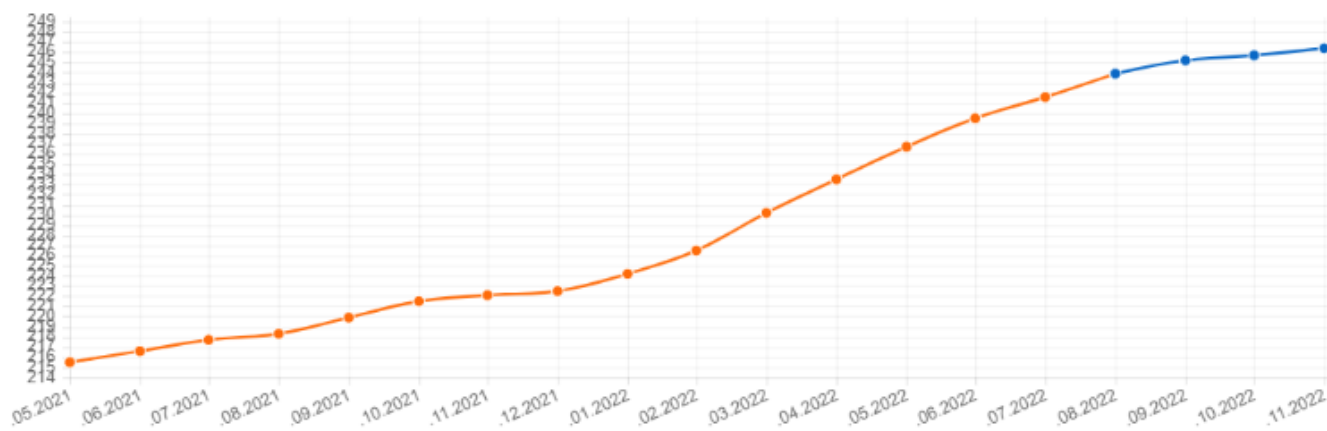
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

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 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

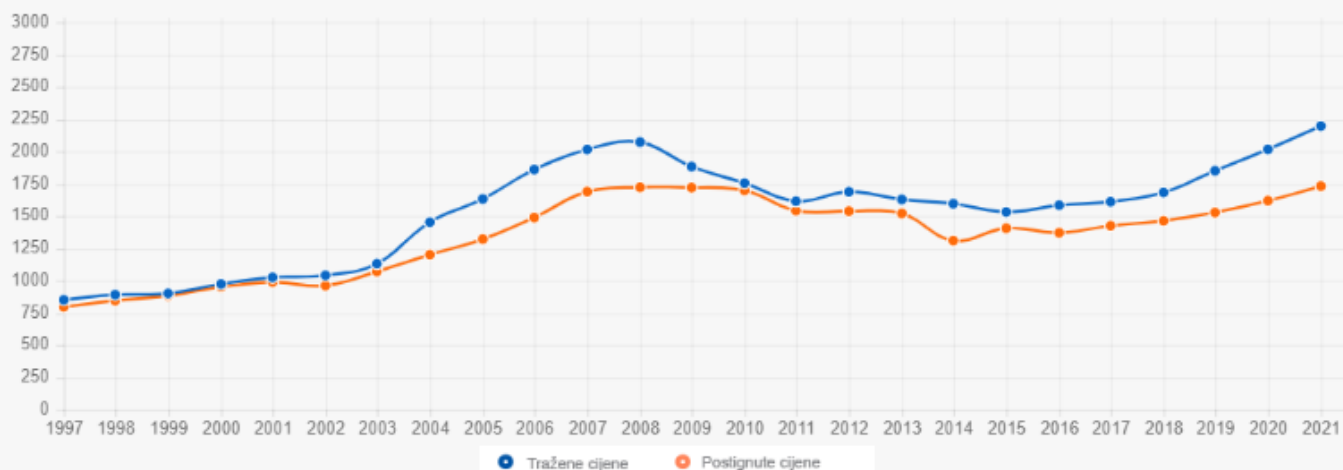
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka:

Podatci za poredbu sa poretala eNekretnine:



Uspoređivane nekretnine



Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju
Rampada 9
23000 Zadar

9. Obrazloženje za odabir metode :

Podatci o nekretnini :

Svrha ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina – u naravi stan u pomoćnoj zgradi, na adresi: Rampada 9 Zadar.

9.1. Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem :

Predmetna nekretnina može se procjeniti poredbenom metodom , gdje se referentna prodajna cijena računa po €/m² , te se obavlja procjena vrijednosti na temelju poredbenih cijena iz kupoprodajnih cijena koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19 pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014, NN 105/2015).

Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

9.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine :

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primjeniti će se sukladno čl. 23. Stavka 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **POREDBENA METODA**. Uspoređivane nekretnine su u samoj blizini predmetne, slične kvalitete.

Usporedivim postupkom se tržišna vrijednost , u pravilu, određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina , realizirane unatrag četiri godine . U ovom slučaju u poredbenoj metodi koristiti će se kupoprodajne cijene koje su bile dostupne i radi se o sličnim zgradama koje se nalaze na istom području i posjeduju slična podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina .

Podatci za poredbu su korišteni iz portala eNekretnine – kupoprodaja stana i apartmana gdje je dovoljan broj nekretnina koje zadovoljavaju sve propisane uvjete

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA - članak 4. stavka 3. prva rečenica																				
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Zemljišna knjiga		Katastar		Površina u prometu	Stan (m ²)	Vrsta pripadka	Godina izgradnje	Broj nadzemnih etaža zgrade	Etaža (kat)	Sobnost stana	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)	Podjela naplata PDV	Datum sklopanja ugovora	Cjenovni blok	Provedena evaluacija
				k.č.	K.O.	k.č.	K.O.													
1.	kp	1780654	Stan/app	766/117	DIKLO	766/117	DIKLO	62,37	62,37			2		1-sobni	1.017.157,50	135.000,00	NE	02.06.2022.	Torovi-stambeno	ne
2.	kp	1701033	Stan/app	766/117	DIKLO	766/117	DIKLO	64,91	64,91			3		2-sobni	979.485,00	130.000,00	NE	09.05.2022.	Torovi-stambeno	ne
3.	kp	1551460	Stan/app	766/117	DIKLO	766/117	DIKLO	63,06	63,06			3		1-sobni	791.122,50	105.000,00	NE	02.10.2021.	Torovi-stambeno	ne

10. Opći vrijednosni odnosi:

10.1. Međuvremensko izjednačavanje:

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i da su od izbijanja krize i recesije u 2008. Godini trendovi negativni, na cijene dobivene u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena provesti će se međuvremensko izjednačavanje na temelju službeno obavljene tablice TablicaJ3: Hedonistički indeks cijena nekretnina:

Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
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

Crvenom bojom su označene vrijednosti za stambene objekte Jadran

10.2. Interkvalitativno izjednačavanje

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 katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika)

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost , položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine .

10.3. Koeficient povoljnosti

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI) Članci 8.,9.,11.,14.,19., i 20. Pravilnika; Prilog br. 5. Pravilnika

Općenito o stanju nekretnine

Članak 8.

(1) Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine treba procijeniti na temelju stvarnih fizičko-tehničkih pokazatelja u relacijama s pokazateljima koji su utemeljeni na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

(2) Ako se radi o obilježjima čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, potrebno je u okviru izrade procjembenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja, posebno kod utjecaja onečišćenja I emisija, utjecaja postojećih nasada ili utjecaja na biotope.

Položajna obilježja

Članak 14.

(1) Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su mjerodavna ukoliko već nisu uzeta u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine I različita su ovisno o vrsti nekretnine.

(2) Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine I kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza te intenzitet istog.

(3) Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao I mogućih smetnji udobnom stanovanju, mogućnostima korištenja građevina za odmor I rekreaciju u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrepštinama, komunalnoj opremljenosti I značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. Dobra adresa). U slučaju nedostatka poredbenih podataka s evidentiranim obilježjima o položaju stana u zgradi, predmetna obilježja moguće je vrednovati putem koeficijenta povoljnosti iz Priloga 5. Koji je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Utjecaj buke I zagađenja zraka

Članak 15.

(1) Utjecaj buke na smanjenje vrijednosti nekretnina obuhvaća se koeficijentima iz tablice u Prilogu 6. Koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite od buke.

(2) Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnina obuhvaća se koeficijentima iz tablice u Prilogu 7. Koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite zraka.

Utjecaj zagađenja zraka neću uzeti u obzir jer su poredbene nekretnine na istom području i pod istim utjecajem kao i procjenjivana nekretnina.

11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajnih okolnosti :

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI) Članci 8.,9.,11.,14.,19., i 20. Pravilnika; Prilog br. 5. Pravilnika											
R. BR.	Međuvremenski izjednačena cijena	Koeficijent katnosti stana (nema podataka) i veličine stana	Koeficijent orijentacije stana	koeficijent geografskog položaja	koeficijent utjecaja okoliša	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora	Koeficijent za preračunavanje	Zastarjelost i održavanje	Međuvremensko interkvalitativno izjednačavanje cijena	Utjecaj buke	Korigirana cijena na utjecaj buke
1.	2164,50	1,05	0,85	1,00	1	1	0,89	0,95	1.931,82	0%	1931,82
2.	2002,77	1,05	0,85	1,00	1	1	0,89	0,95	1.788,42	0%	1788,42
3.	1665,08	1,05	0,85	1,00	1	1	0,89	0,95	1.487,03	0%	1487,03
	1944,12								1.735,76		1735,76

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE-PRILAGODBA TRŽIŠTU				STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 4. stavka 3. druga rečenica Pravilnika		
Bazni indeks na dan vrednovanja ugovora (B)	Bazni indeks na dan sklapanja (A)	Korecijski faktor (B)/(A)	Međuvremensko izjednačavanje cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
155,8	151,50	1,0284	1.986,65	-8,53	-169,43	28706,21
155,8	151,50	1,0284	1.839,19	-1,19	-21,97	482,5027
155,8	142,50	1,0933	1.625,82	11,77	191,40	36632,05
			1.817,22			

Zadovoljava

12. Zaključak tržišne vrijednosti predmetne nekretnine :

Na osnovu raspoložive dokumentacije , izjave prisutnih , uviđaja na licu mjesta i izvršenog vještačenja u skladu sa pravilima struke i zadatkom Naručitelja : Rožić Anke, Vidikovac 18, 51264 Jadranovo, očevida na licu mjesta izvršenog u siječnju 2023. godine, prema pravilima struke sve prema dokumentaciji navedenoj u točki 3. Korišteni zakoni , propisi i literatura , izvršena je procjena predmetne nekretnine u Jadranovu, a što u stvarnosti predstavlja stan br. 3. Na drugom katu višekatne stambene zgrade, sagrađenu evidencijom po zemljišnoj izmjeri na zk.č.br. 331/2, k.o. Sv. Jakov, upisane u Općinskom sudu u Crikvenici , zemljišno knjižni odjel Crikvenica, zk. uložak br.2161. (Područni ured za katastar Rijeka, k.č. br. 331/2, k.o. JADRANOVO)

Tržna vrijednost iznosi :

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 (čl.4. st.1 t.41.)

PREDMETNA NEKRETNINA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (prosjeck)	UKUPNA CIJENA	JEDINIČNA CIJENA (prosjeck)	UKUPNA CIJENA
	(m2)	(€/m2)	(€)	(kn/m2)	(kn)
garsonjera u prizemlju oznake E-13, k.č. 766/177 , K.O. DIKLO, zk.ul. 4944 zemljišno knjižni odjel Zadar	13,94	1.817,22	25.332,04	13.691,84	190.864,26

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Rijeka, 02.03.2023.

Izradio: Loren Rubeša ing. građ.

12.1. Pretpostavke i ograničenja

Usloga pružena od strane vještaka je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH.

Djelujem kao neovisna stranka . Moja naknada ni u kojem slučaju ne ovisi o zaključcima i vrednovanju nekretnine . Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode . Ovaj elaborat se ne bavi vlasničkih prava i obaveza glede predmetne nekretnine .

Premam mojim saznanjima podaci dati u ovom elaboratu su istiniti i točni . Nisu naručene niti napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš.

Ova procjena se može koristiti isključivo za spomenutu namjenu . Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane zainteresiranih osoba je nevažeće .

Sa svoje strane po pravnoj obavezi smatram povjerljivom svu konverzaciju , povjerene mi dokumente te moje izvješće .

12.2. Izjava procjenitelja

Usluga pružena sa moje strane je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH.

Procjenu sam izradio kao nezavisni , ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina .

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi , kao i znanja , vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu , koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Posjedujem važeću policu osiguranja od štete koju bih mogao prouzročiti svojim radom trećoj osobi .

Kod procjene djelujem kao neovisna stranak, te nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnina.

Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene , te potvrđujem da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane za predmetnu nekretninu .

Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Predpostavljam, bez neovisne verifikacije , točnost podataka koji su mi predloženi .

Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima .

13. Prilozi

13.1. Stanje u zemljišnoj knjizi je sljedeće : (izvor : <http://e-izvadak.pravosudje.hr/>),



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 02.03.2023. 14:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334634, DIKLO

Broj ZK uložka: 4944

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15882/2022
Aktivne plombe: Z-17787/2022 (E-13)

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.	766/177	KUĆA, POMOĆNI OBJEKT, DVORIŠTE			867	
		KUĆA			443	
		POMOĆNI OBJEKT			49	
		DVORIŠTE			375	
		UKUPNO:			867	

B
Vlastovnica

13. Suvlasnički dio: 2765/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)		
Stan br. 13 koji predstavlja garsonijeru u prizemlju pomoćnog objekta ukupne korisne površine 13,94 m², koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje površine 10,68 m², kupaonice i WC-a pov. 3,26 m², obojano u elaboratu narančastom bojom.		
MARIA I RAMIZ D.O.O., ZADAR, RAMPADA BR.9		
4.1	Zaprimljeno 04.01.2010. broj Z-1/10 Na prijedlog stranke po punomoćniku, zaprimljenog pod gornjim poslovnim brojem, a u smislu odredbi čl. 85 st. 1 i 2 i čl. 86 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96, ZABILJEŽUJE SE tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji u sporu koji se vodi pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-1/2010, radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, u pravnoj stvari tužiteljice Ademović Mladenke protiv Mustafić Ramiza i dr. kao tuženih.	
13.4	Zaprimljeno 09.06.2014.g. pod brojem Z-8256/2014 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju prijedloga Ciobanu Marie a sukladno odredbama čl. 81. st. 1 i 2, čl. 82. st. 1, 2 i 3, Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), zabilježuje se spor koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru, pod poslovnim brojem P-2632/09.	na 13 (1.2)
13.5	Zaprimljeno 20.07.2016.g. pod brojem Z-14877/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL.BR. 1 ST-596/16-14 18.07.2016	na 2 (1.2), 12 (1.2), 13 (1.2), 16 (1.2), 1 (1.3)
13.6	Zaprimljeno 20.05.2022.g. pod brojem Z-14504/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ ST-596/16 20.05.2022, zabilježba Rješenja o prodaji nekretnine stečajnog dužnika.	na 13 (1.2)
1. Na suvlasnički dio: 13 (2765/100000)		
1.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-1216/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog Vezer Peter Istvan za uknjižbu založnog prava na teret nekretnine opisane u A posjedovnici	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.03.2023.

13.2. Grafički prikaz katastarskog plana i izvod iz posjedovnog lista sa portala katastar.hr :



Stanje na dan: 02.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. DIKLO

k.č.br.: 766/177

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju
Rampada 9
23000 Zadar



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Stanje na dan: 02.03.2023. 14:18

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIKLO (Mbr. 334634)

Posjedovni list: 1677

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MUSTAFIĆ RAMIZ, BERIZ, RAMPADA 9, 23000 ZADAR, HRVATSKA	90691422519

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		766/123	TOR	190	14		
			PAŠNJAK	190			
		766/177	TOR	867	14		
			KUĆA, TOR	443			
			POMOĆNI OBJEKT	49			
			DVORIŠTE	375			
Ukupna površina katastarskih čestica				1057			

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

13.4. Geometrijski podatci :

Prema izmjeri vršenoj na dan očevida prilažem geometrijske podatke:

STAN 13 (E-13)	tlocrtni podatci	tlocrtna površina	visina	koeficient	korisna vrijednost površina m ² NKP	bruto površina m ² BRP	BVO m ³
Stan prizemlje:							
dnevni boravak i kuhinja		10,68 m ²	2,55	1	10,68 m ²		
kupatilo i wc		3,26 m ²	2,55	1	3,26 m ²		
		13,94 m²			13,94 m²	18,12 m²	50,74 m²
						25,75	77,26
		Ukupno korisna površina		=	13,94 m²	18,12 m²	50,74 m²

NKP = **13,94 m²**
BRP = **18,12 m²**
BVO = **50,74 m²**

13.5. Fotodokumentacija :



Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Marija i Ramiz d.o.o. u stečaju
Rampada 9
23000 Zadar