

NARUČITELJ: GRAD d.o.o. u stečaju
Široka ulica 9A, 23 000 Zadar
OIB: 23294084859

NEKRETNINA: Šumsko zemljište

LOKACIJA: kat.čest. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2,
467/3, 468/1, 471 sve K.O. PARČIĆ
(Mbr. 300608)

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Oznaka:	07-22-01
Izradio:	Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Skračić, ing.građ.
Direktor:	Mate Skračić, ing.građ.
Datum:	Srpanj, 2022.

SAŽETAK

Naručitelj	GRAD d.o.o. u stečaju Široka ulica 9A, 23 000 Zadar OIB: 23294084859
Elaborat	Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina
Nekretnina	Šumsko zemljište
Adresa	Parčić (Vukše)
Lokacija	Općina Kistanje, Šibensko – kninska županija
Kat. čest.	kat.čest. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 471 sve K.O. PARČIĆ (Mbr. 300608)
Površina zemljišta	68.716,00 m ²
Svrha procjene	Stečajni postupak
Oznaka elaborata	07-22-01
Ukupna tržišna vrijednost nekretnina	214.125,72 kn
	28.512,08 €
Zakruženo	214.000,00 kn
Dan vrednovanja	01. srpnja (07) 2022. godine
Dan kakvoće	01. srpnja (07) 2022. godine
Izradio	MATE SKRAČIĆ, ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU
Tt-20/3704-2

MBS: 060151642
EUID: HRSR.060151642
Datum: 01.09.2020

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 9 za tvrtku ARCOS, društvo s ograničenom odgovornošću za arhitekturu, inženjering i putnička agencija upisuje se:

SUBJEKT UPISA

SJEDIŠTE/ADRESA:

6# Šibenik (Grad Šibenik)
Don K. Stošića 3
Dubrava Kod Šibenika (Grad Šibenik)
RELJE - JUNAKOVIĆI 50

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

mate.skracic@gmail.com

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom o promjeni sjedišta i izmjeni Potpunog teksta Izjave o osnivanju od 11. listopada 2010. godine, donesene dana 26. kolovoza 2020. godine, izmijenjen je članak 1. koji govori o članovima društva, 3. koji govori o sjedištu i poslovnoj adresi i članak 6. koji govori o predmetu poslovanja.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 26. kolovoza 2020. godine, dostavljen u zbirku isprava.

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - djelatnost izrade mišljenja i vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- * - usluge informacijskog društva
- * - djelatnost pružanja audio i/ili audiovizualnih medijskih usluga
- * - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija
- * - djelatnost objavljivanja audiovizualnog i radijskog programa
- * - djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili radija
- * - audiovizualne djelatnosti
- * - djelatnost proizvodnje audiovizualnih djela
- * - promet audiovizualnih djela
- * - javno prikazivanje audiovizualnih djela
- * - komplementarne djelatnosti audiovizualnim djelatnostima
- * - djelatnost snimanja zvučnih zapisa i izdavanja glazbenih zapisa
- * - prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Šibeniku, 01. rujna 2020.

S U D A C
Tina Grgas

D002, 2020-09-01 13:55:04

Stranica: 1 od 2



ISPRAVLJENI PRIJEPIS

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-510/2018-4
U Šibeniku, 15. listopada 2018.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Šibeniku, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva Mate Skračića, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MATE SKRAČIĆ dipl. ing. građ. iz Šibenika, Don Krste Stošića 3, OIB: 44252060646, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mate Skračić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina dana 1. listopada 2018. godine.

Rješenjem ovog suda 4 Su-671/13 od 4. studenog 2014. godine Mate Skračić imenovan je stalnim sudskim vještakom graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Mate Skračić je zahtjevu priložio preslik navedenog rješenja, popis obavljenih vještačenja, certifikat Hrvatskog društva sudskih vještaka za sudjelovanje na simpoziju u okviru programa stručnog usavršavanja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te policu osiguranja od profesionalne odgovornosti.

Odjel kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske dostavio je ovom sudu uvjerenje da vještak nije osuđivana.

Nakon provedenog postupka, utvrdivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo je odlučiti kao u izreci.



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Sanibor Vuletin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka.

Za točnost prijave
[Signature]

SADRŽAJ:

str.

SAŽETAK	2
RJEŠENJE O REGISTRACIJI TVRTKE	3
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	4
SADRŽAJ	5
1. OPĆI DIO	
1.1. Zadatak	6
1.2. Podaci o predmetu procjene	7-8
1.3. Podaci o očevidu	8
2. NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	9
2.1.1. Gospodarsko stanje	9
2.1.2. Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske	10
3. LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE	
3.1. Položaj	11-13
3.2. Zemljište	14
3.2.1. Planski status	14-15
3.2.2. Osvrt na planski status	15
3.2.3. Opremljenost	16
3.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta	17
3.2.5. Rekapitulacija površina zemljišta	17
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	
4.1. Izbor metode procjenjivanja	18
4.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta	19
4.2.1. Obilježja zemljišta	19
4.2.2. Poredbene nekretnine – opis	20
4.2.3. Prilagođavanje vrijednosti zemljišta	21
4.2.4. Procjena vrijedosti zemljišta poredbenom metodom	22-23
4.3. Troškovi gradnje vanjskih objekata	24
4.4. Koeficijent prilagodbe tržištu	24
4.5. Rekapitulacija tržišne vrijednosti nekretnine	24
5. ZAKLJUČAK	25
6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	26
7. IZJAVA PROCJENITELJA	26
8. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE / KRATICE	27
9. PRILOZI	28-43

1 OPĆI DIO

1.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja GRAD d.o.o. u stečaju, Široka ulica 9A, 23 000 Zadar, OIB: 23294084859, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na katastarskim česticama oznake: 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 471 sve K.O. PARČIĆ (Mbr. 300608), ukupne površine 68.716 m², u naravi šumsko zemljište u Parčiću, zaseok Vukše u Općini Kistanje.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se u sklopu stečajnog postupka koji vodi Republika Hrvatska, Trgovački sud u Zadru, u predmetu pod poslovnim brojem St-541/2021.

Elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

1.2 PODACI O PREDMETU PROCJENE

Predmet procjene:	Potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti šumskog zemljišta na K.Č. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 471 sve K.O. PARČIĆ, Parčić (Vukše), Kistanje.
Adresa nekretnine:	Parčić (Vukše), 22 305 Kistanje
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

Podaci iz ZK uložka za kat. čest. br. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 471 sve K.O. PARČIĆ	Općinski sud u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Benkovac	
	K.O. PARČIĆ (Mbr. 300608)	
	K.č.:	406/6
	Oznaka zemljišta:	Površina (m2):
	ŠUMA	1749
	K.č.:	406/11
	Oznaka zemljišta:	Površina (m2):
	ŠUMA	25756
	K.č.:	467/1
	Oznaka zemljišta:	Površina (m2):
	ŠUMA	4223
	K.č.:	467/2
	Oznaka zemljišta:	Površina (m2):
	ŠUMA	2158
	K.č.:	467/3
	Oznaka zemljišta:	Površina (m2):
	ŠUMA	20432
	K.č.:	468/1
	Oznaka zemljišta:	Površina (m2):
	ŠUMA	3198
	K.č.:	471
	Oznaka zemljišta:	Površina (m2):
	ŠUMA	11200
	UKUPNO	68716
	Vlastovnica:	2. Vlasnički dio: 1/1 GRAD D.O.O., OIB: 23294084859, ŠIROKA ULICA 9/A, 23000 ZADAR
	2.2 Zaprimitljeno 16.12.2021.g. pod brojem Z-35441/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl. br. 1 St-541/2021-21 od 07. prosinca 2021.godine, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Grad d.o.o. OIB: 2329408489, Zadar, Široka ulica 9/A, a za stečajnog upravitelja imenuje se Sandro Markov OIB: 70552611586, Murter, Ulica Put Jersan 2.	

	2.3 Zaprimito 15.06.2022.g. pod brojem Z-17182/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 15.06.2022, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl. br. 1 St-541/21-87 od 15. lipnja 2022.g., Zabilježba prodaje nekretnine označene kao čest. zem. 406/6 šuma površine 1749m ² , čest.zem. 406/11 šuma površine 25756m ² , čest. zem. 467/1 šuma površine 4223m ² , čest. zem. 467/2 šuma površine 2158m ² , čest. zem. 467/3 šuma površine 20432m ² , čest. zem. 468/1 šuma površine 3198m ² , čest. zem. 471 šuma površine 11200m ² , uknjiženog prava vlasništva u korist Grad d.o.o. OIB: 23294084859, Zadar, Široka ulica 9/A.	
	Teretovnica:	Tereta nema!

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti:	26. srpnja (07) 2022. godine
Dan procjene kvalitete:	01. srpnja (07) 2022. godine
Datum očevida:	01. srpnja (07) 2022. godine (11.00 – 12.00 sati)
Opseg obilaska:	Obavljen je očevid, identifikacija zemljišta i fotografiranje.
Na očevidu prisutni:	Mate Skračić, procjenitelj
Na očevidu korištena dokumentacija:	Preslik katastarskog plana Vlasnički list – ZK Uložak
Tečaj HNB-a za dan 26.07.2022.:	1 EUR = 7,51 HRK

2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

2.1.1 GOSPODARSKO STANJE

U zadnjem prošlogodišnjem kvartalu donekle je usporen rast BDP-a na godišnjoj razini u odnosu na prethodna dva kvartala, ali je stopa rasta i dalje iznosila visokih 9,7%. Struktura BDP-a pokazuje da je najveći doprinos rastu u zadnjem kvartalu dao robni izvoz, čija je vrijednost na godišnjoj razini realno povećana za 24,7%, a nešto manji utjecaj imao je i snažan rast izvoza usluga kao i osobne potrošnje. Odnosno, tek je kod investicija u fiksni kapital zabilježeno znatno usporavanje rasta, dok je vrijednost zaliha istodobno značajno smanjena što je negativno utjecalo na ostvarenu dinamiku rasta BDP-a.

S obzirom da su u tri zadnja prošlogodišnja kvartala ostvarene visoke stope rasta, rast za cijelu 2021. godinu je iznosio izrazito visokih 10,4%. Najveći utjecaj na rast BDP-a u Hrvatskoj u prošloj godini imali su izvoz usluga (51,4%), odnosno turizam, te snažan rast osobne potrošnje (10,1%), a tek nešto manji doprinos dao je i robni izvoz (20,0%). Osjetno manji, ali i dalje značajan doprinos dali su i rast investicija u fiksni kapital (7,6%) te rast državne potrošnje (3,0%). U skladu s takvom strukturom povećanja ukupne potražnje daleko najveći rast bruto dodane vrijednosti proizvodnje roba i usluga zabilježen je kod grupe djelatnosti koja objedinjuje trgovinu na veliko i na malo, prijevoz, skladištenje te usluge smještaja, pripreme i usluživanja hrane. Bruto dodana vrijednost ove grupe djelatnosti povećana je u odnosu na prethodnu godinu za 15,5 milijardi kuna dok je drugi najveći rast ostvaren kod ukupne industrijske proizvodnje iznosio 3,8 milijardi kuna.

Sa ostvarenom stopom rasta Hrvatska je ostvarila najdinamičniji rast među članicama EU nakon Irske. Na razini cijele EU rast je iznosio 5,3%, dok je prosječan rast svih članica iznosio 6,1%. Također je vrlo bitno da se Hrvatska našla među sedamnaest članica čija je realna razina BDP-a u 2021. Godini premašila realnu razinu iz 2019. godine. Točnije, nakon znatnog pada u 2020. izazvanog pandemijom koronavirusa i snažnog rasta u 2021., realni je BDP bio 1,5% veći nego u 2019. godini.

Izvor: www.hgk.hr



Izvor: www.dzs.hr

2.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE

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

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

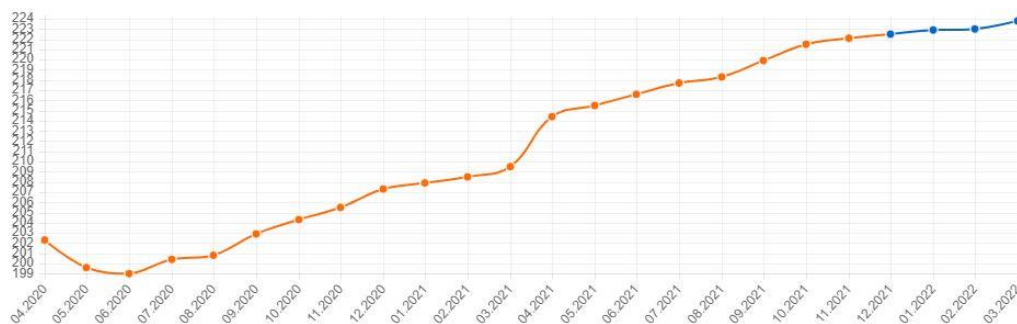
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini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

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

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

BN Index

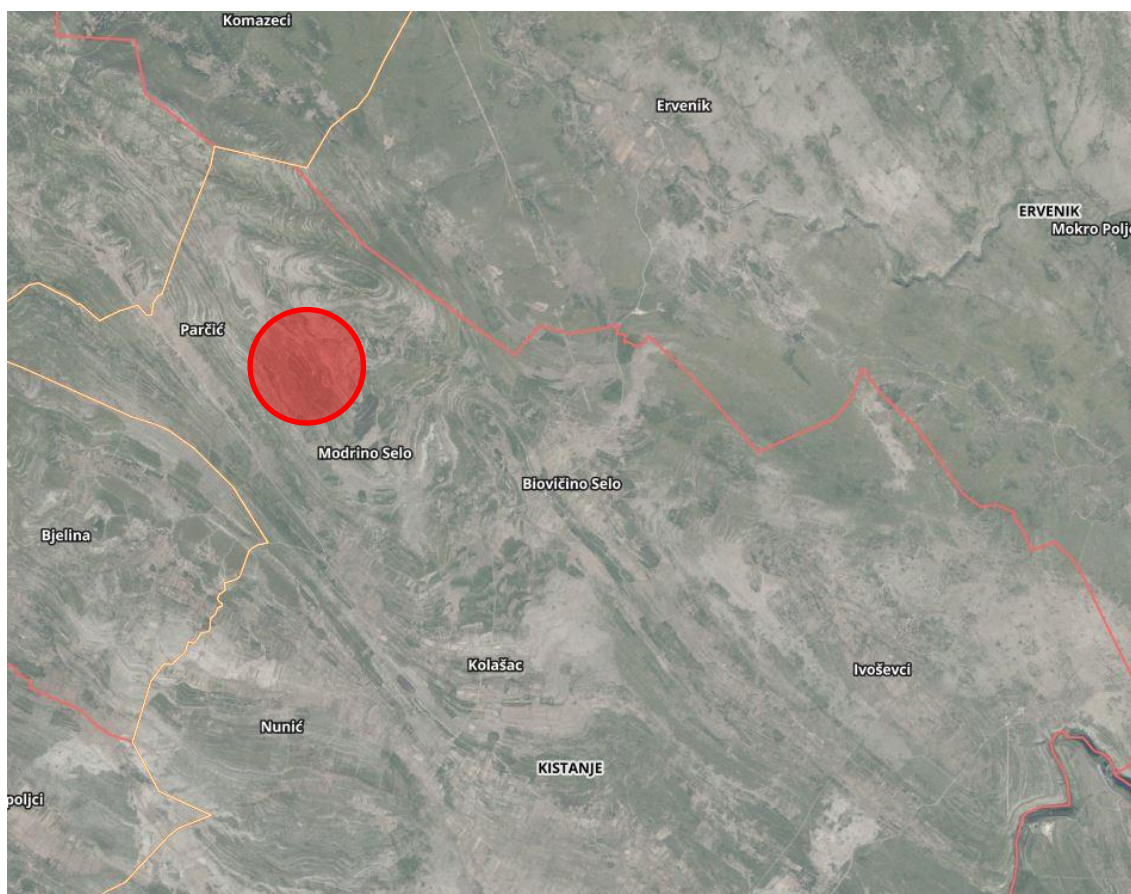
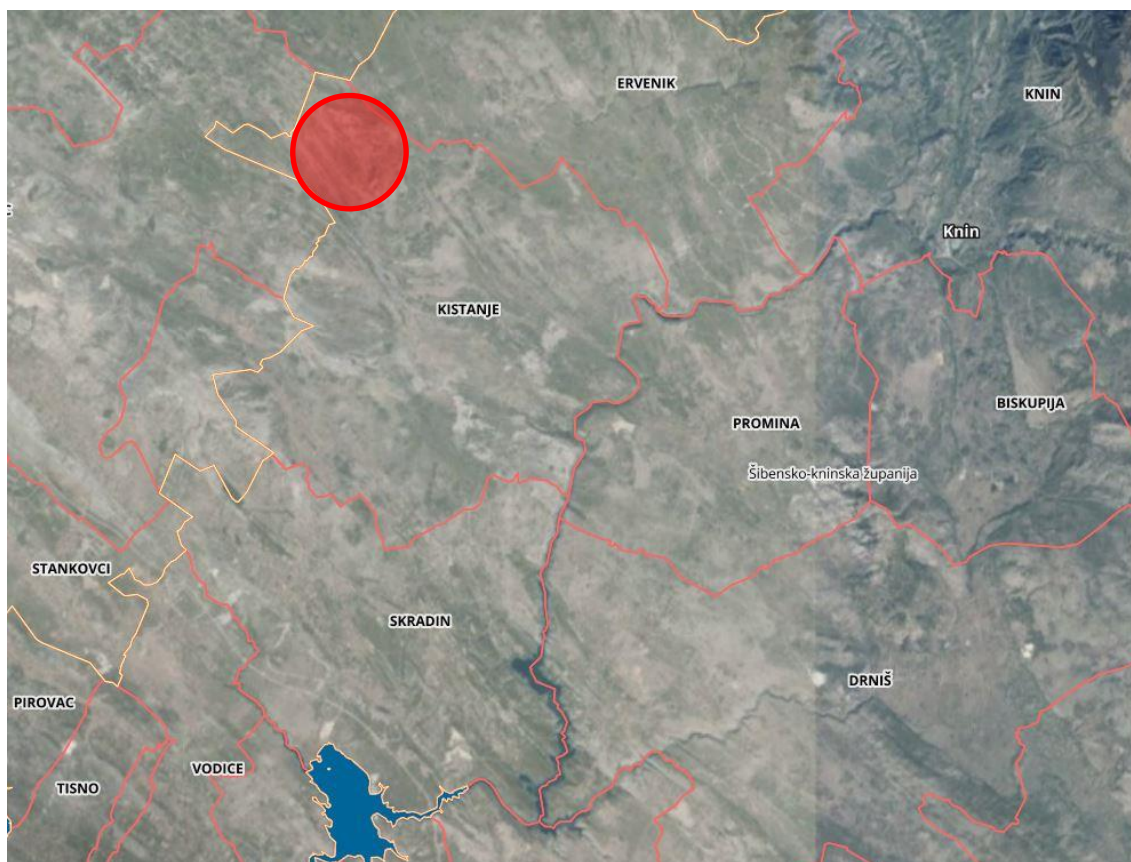
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

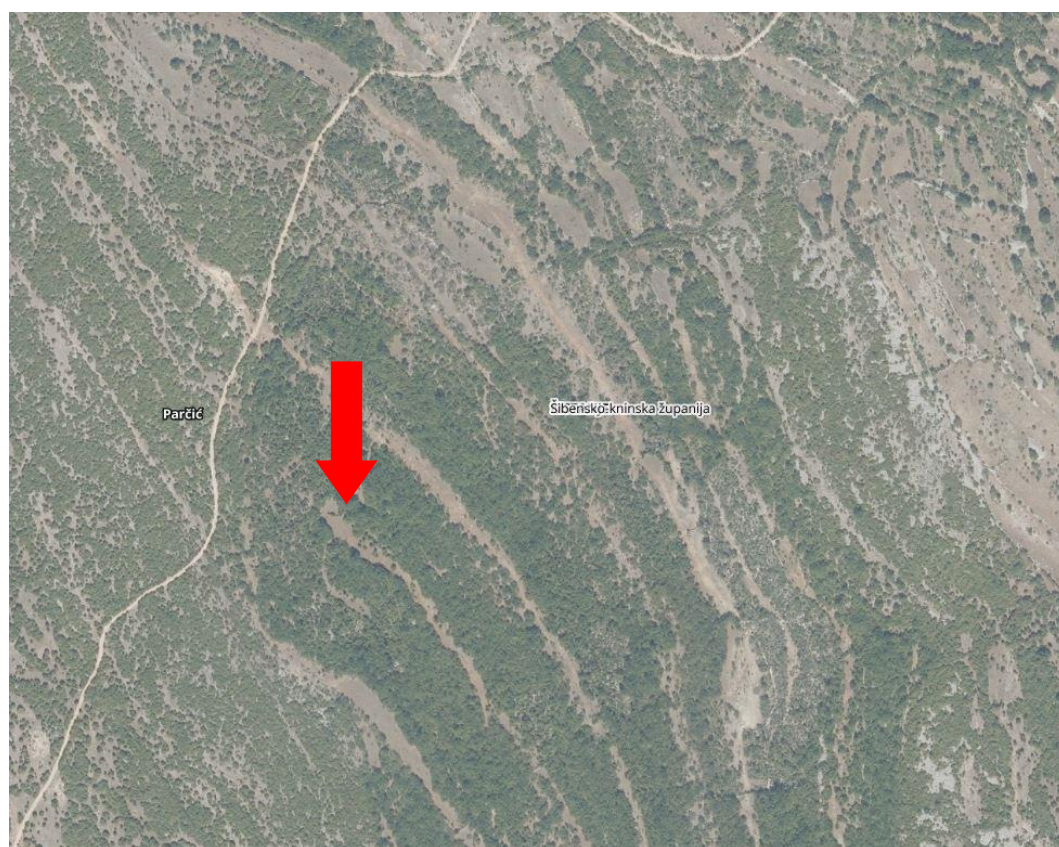
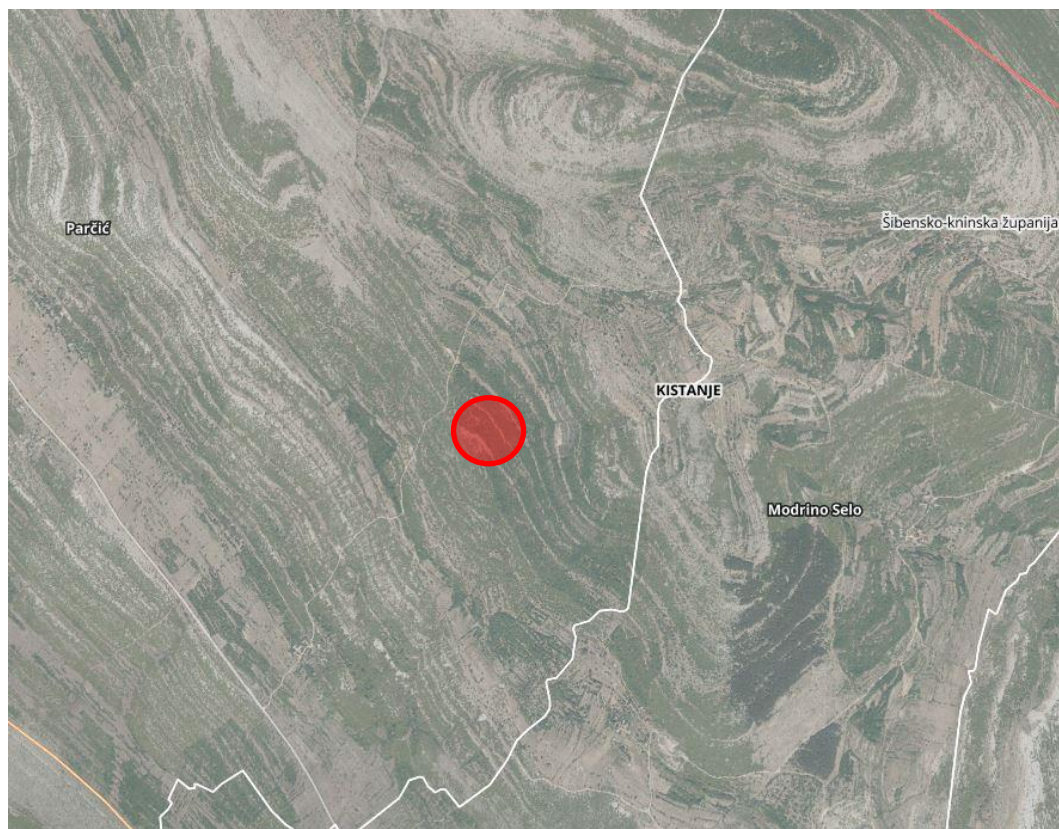


(izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

3 LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

3.1 POLOŽAJ





Katastarske čestice – predmet procjene:



izvor: <https://katastar.hr>

Prilaz s javno prometne površine

Predmetno zemljište spojeno je na šljunčani put sa svoje zapadne strane preko kat. čest. Oznake 467/3 K.O. Parčić. Šljunčani put nije ucrtan u katastar i nije evidentiran kao javni put.

Najbliža javno prometna površina je sa sjeverne strane zemljišta, udaljena cca 200 m od najbliže točke katatstarskih čestica u obuhvatu i nosi oznaku k.č. 1211/1 K.O. Parčić (u posjedovnom listu upisano kao JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE)

Vrsta korištenja zemljišta i okruženje

Radi se o šumskom zemljištu, formiranom od sedam (7) katastarskih čestica koje međusobno graniče, koje uglavnom karakterizira makija i rijetka hrastova šuma, dijelom omeđeno suhozidima.

3.2 ZEMLJIŠTE

3.2.1 PLANSKI STATUS

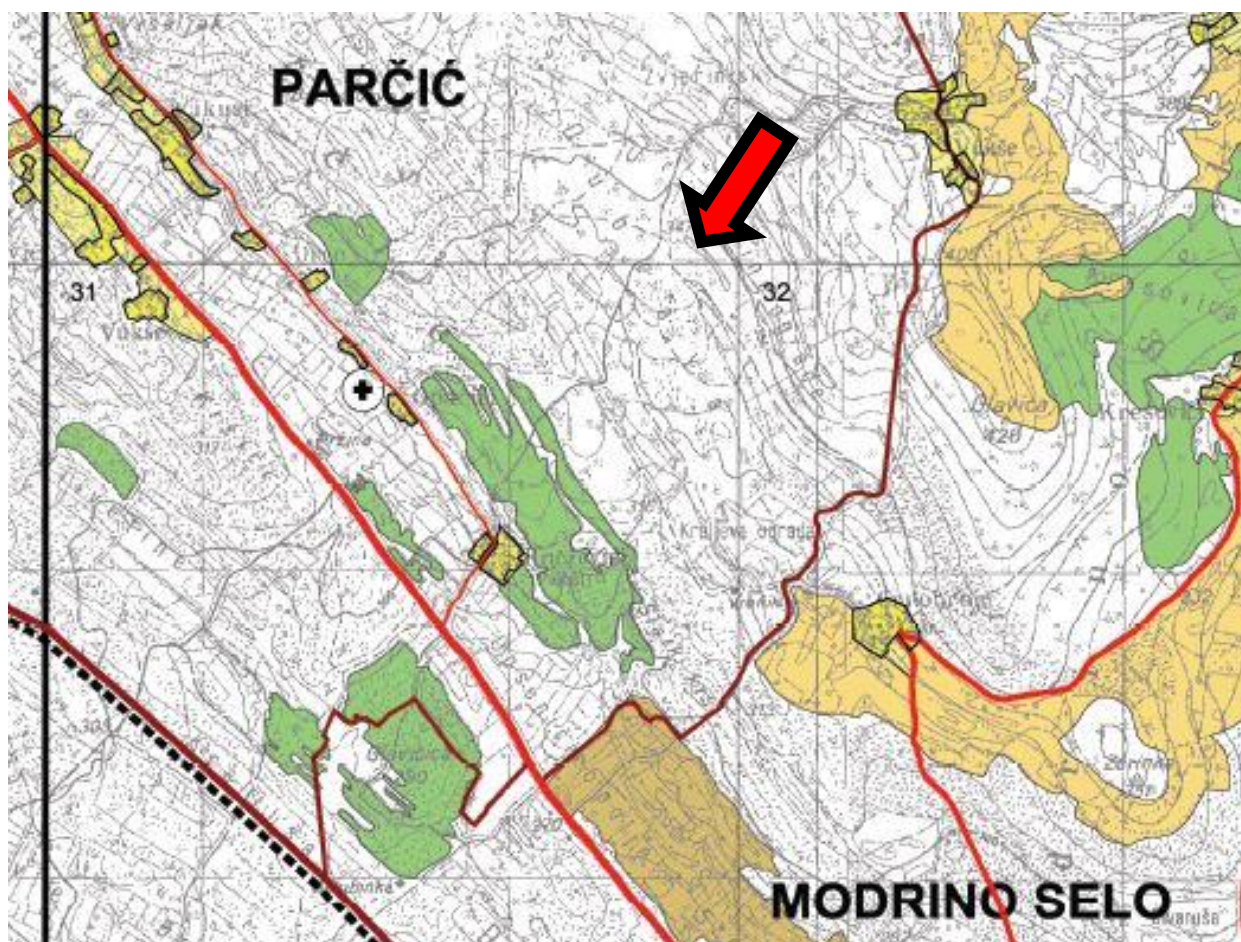
Izvor podataka: službene web stranice Općine Kistanje
<https://www.kistanje.hr/dokumenti/prostorni-plan>

Grafički prilog 1

Izvadak iz kartografskog prikaza

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Kistanje (II. Izmjene i dopune - Službeni vijesnik Šibensko – Kninske županije broj 13/16 od 17. Listopada 2016.)



POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2



POSLOVNA NAMJENA
pretežito trgovačka (stočni pazar) - K3



ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
šport i rekreacija - R1



OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA



ZAŠTITNE ŠUME



ŠUMA POSEBNE NAMJENE



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



VODNE POVRŠINE



GROBLJE

3.2.2 OSVRT NA PLANSKI STATUS

Za promatranu nekretninu na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Kistanje sa svojim izmjenama i dopunama (II. Izmjene i dopune - Službeni vijesnik Šibensko – Kninske županije broj 13/16 od 17. Listopada 2016.).

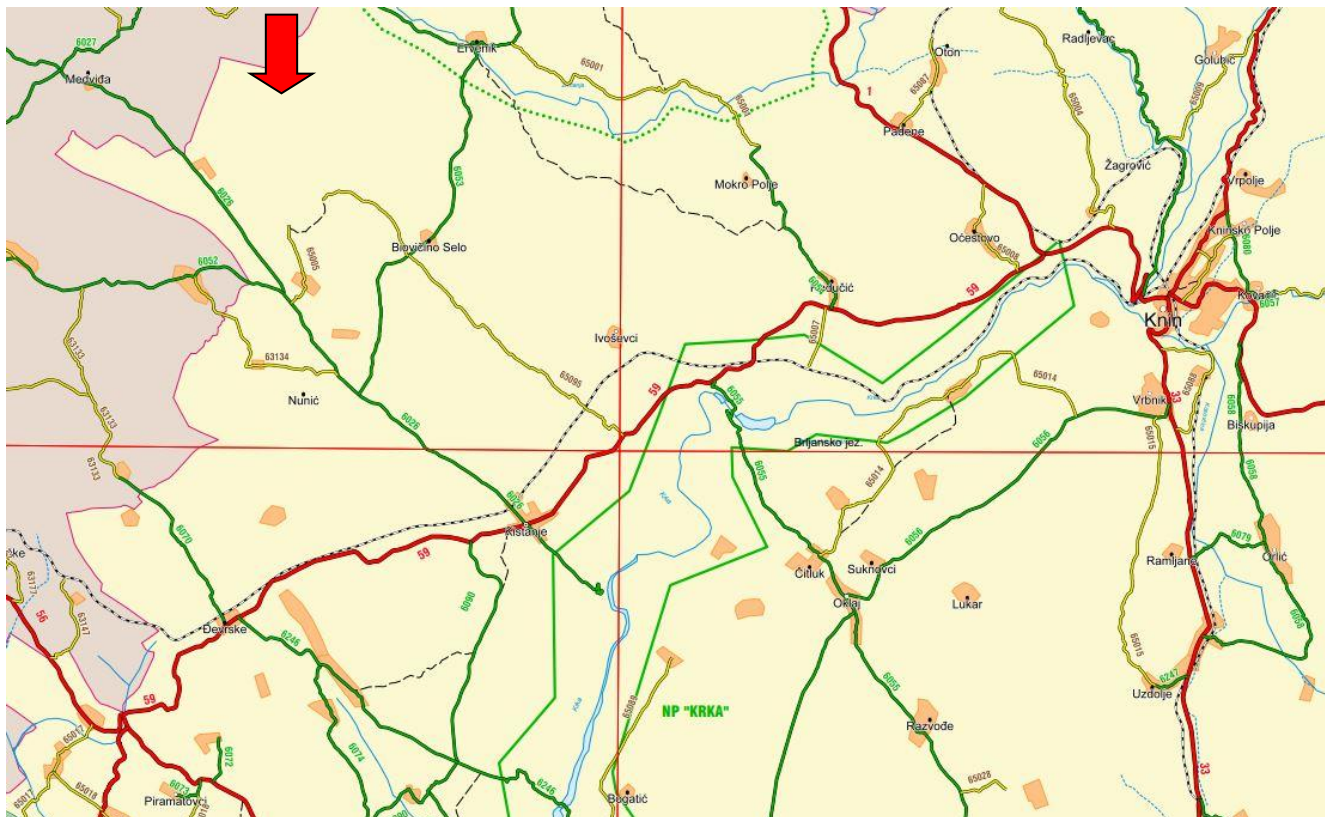
Prema gore navedenoj prostorno-planskoj dokumentaciji, promatrana nekretnina nalazi se u području ostalog poljoprivrednog tla, šume i šumsko zemljište.

3.2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost

Nekretnina se nalazi u naselju Parčić, zaseok Vukše, administrativno u Općini Kistanje, Šibensko – kninska županija.

Predmetna lokacija povezana je sa Gradom Šibenikom, županijskim središtem Šibensko – kninske županije, šljunčanim putem do županijske ceste 6026 te državnim cestama D59, D56, D33 i D8, a preko iste ceste D59 sa autocestom A1 – čvor Pirovac i dalje sa ostalim dijelovima Republike Hrvatske. Lokacija u smislu javnog prijevoza nije u blizini autobusne stanice.



Komunalna infrastruktura

Voda

Uz predmetno zemljište nije dostupna javna vodoopskrbna mreža.

Odvodnja

Na predmetnom području nema izgrađene javna kanalizacijske mreže.

Električna energija

Javna elektroopskrbna mreža nije dostupna uz predmetno zemljište.

Parkiranje

Parkiranje nije omogućeno.

BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na lokaciji ne postoji uočljivi izvor buke.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

3.2.4 SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

U naravi radi se o šumskom zemljištu, obraslom dijelom makijom i raslinjem, a dijelom gušćom ili rijedom hrastovom šumom. Udaljenost do najbližeg naselja (građevinskog područja) je oko 700 m. Zemljište je djelomično omeđeno suhozidima (pojedine čestice ili dijelovi čestica), sa zapadne strane je makadamski put (prilaz iz smjera juga od zaseoka Vukše), a sa preostalih strana je omeđeno susjednim česticama.

3.2.5. REKAPITULACIJA POVRŠINA ZEMLJIŠTA

1. k.č. 406/6: 1.749,00 m²
2. k.č. 406/11: 25.756,00 m²
3. k.č. 467/1: 4.223,00 m²
4. k.č. 467/2: 2.158,00 m²
5. k.č. 467/3: 20.432,00 m²
6. k.č. 468/1: 3.198,00 m²
7. k.č. 471: 11.200,00 m²

UKUPNO: 68.716,00 m²

Napomena: Sukladno zadatku, površina je uzeta na temelju podataka iz ZK uloška br. 272, geodetski elaborat stvarnog stanja nije predložen.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema Zakonu je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine (*eng. Market Value*) 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.

Sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se za procjenu vrijednosti zemljišta poredbena metoda.

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine ili na temelju Zbirke kupoprodajnih cijena koju izdaje nadležna služba Velikog grada/Županije (ukoliko je dostupno).

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), na promatranom području naselja Parčić, Općina Kistanje, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, šumskog zemljišta.

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.2.1. OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	
UVJETI GRADNJE (prema važećim dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor podataka	Prostorni plan uređenja Općine Kistanje (II. Izmjene i dopune - Službeni vijesnik Šibensko – Kninske županije broj 13/16 od 17. Listopada 2016.)
Mogućnost gradnje	Ne
Kategorija zemljišta	4.1. Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
Namjena	-
Mjera građevinskog korištenja	-

STANJE KATASTARSKE ČESTICE	OKOLNO ZEMLJIŠTE
VRIJEME ČEKANJA (do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja)	
Vrijeme čekanja	/
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Kategorija tla	/
Pogodnost za građenje	Ne
Nosivost temeljnog tla	/
Onečišćenje tla	Ne
Utjecaj okoliša	Ne
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti	/
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost	Loše
Udaljenost od centra mjesta	Loše
Blizina javnog prometa	Prosječno
Blizina mora	-
Parking	-
Blizina mjesnih okupljališta	Loše
Blizina povijesnih i kult. znamenitosti mjesta	Loše
Estetsko oblikovanje ambijenta	Prosječno
Uređenost urbane infrastrukture	Ispodprosječno
Ostalo	-
PROSJEČNO	Loše

4.1.1. POREDBENE NEKRETNINE – OPIS

Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama.

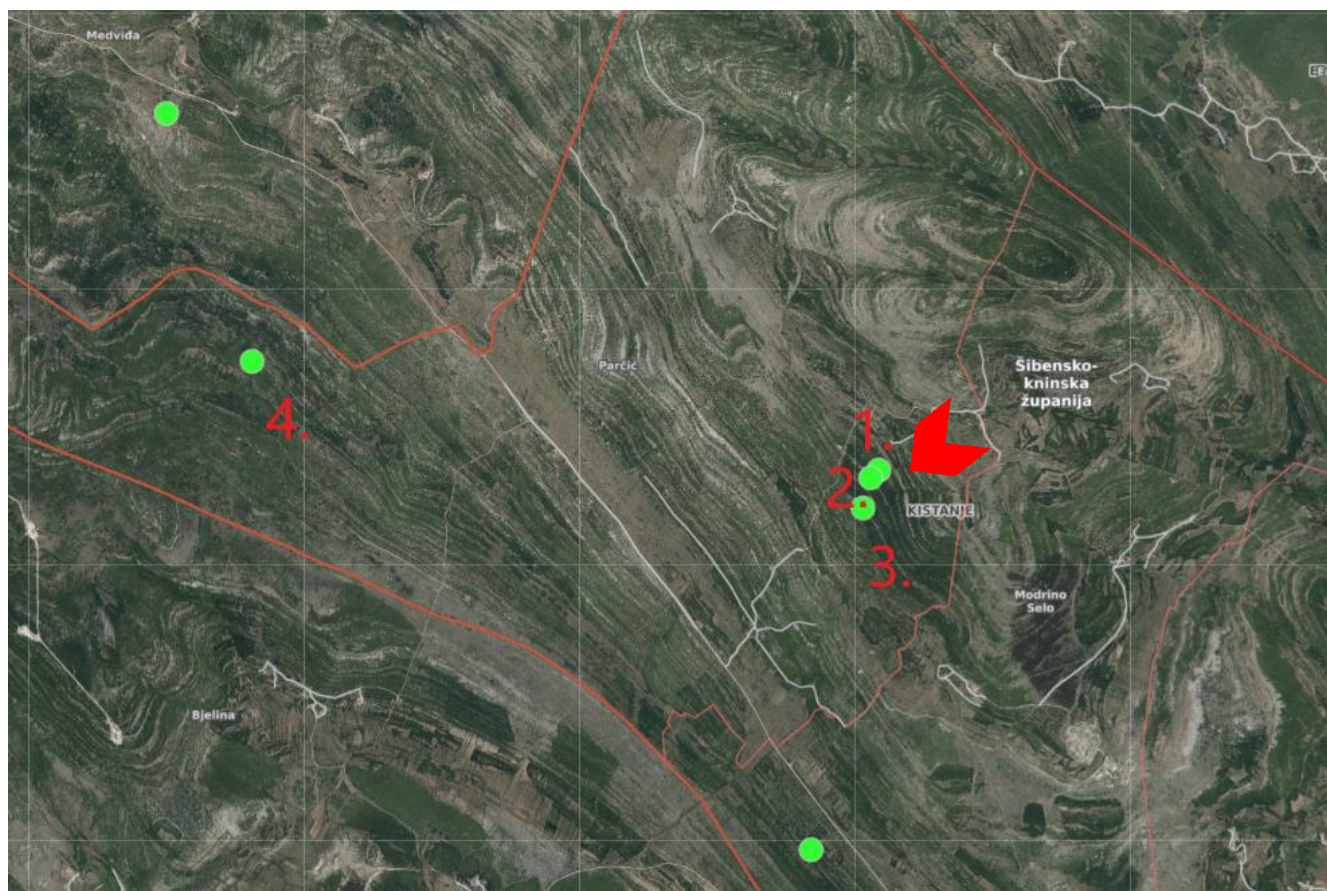
Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), na promatranom području naselja Parčić, Općina Kistanje, utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, šumskog zemljišta.

Putem istog sustava podnio ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA sukladno Članku 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) - u prilogu ovog Elaborata.

Od nadležne službe ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE, Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove izdan mi je IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA za procjenjivane katastarske čestice i druge čestice u okruženju u istom cjenovnom bloku.

U nastavku dajem nekretnine za usporedbu na temelju ZAHTJEVA i IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA (Klasa: 364-02/22-02/17; Urbroj: 2182-19-03/3-22-4 od 22.07.2022.) – u prilogu ovog Elaborata.

USPOREDBE



4.1.2. PRILAGOĐAVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI DZS

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

izvor: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

4.1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OSNOVNI PODACI O KUPOPRODAJI (preuzeto sa portala eNekretnine)						MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE			IZJEDNAČENJE PREMA KTG. ZEMLJIŠTA			STATISTIČKA OBRADA		
Red. Br.	K.O.	Cjenovni blok	Namjena	Površina (m2)	Cijena (€/m2)	Datum sklapanja ugovora	Indeks cijena nekretnina na dan kupoprodaje (A)	Indeks cijena nekretnina na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Stupanj zaštite područja	Korekcijski faktor za stupanj zaštite	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Kategorija zemljišta	Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta	Međuvremenski interkvalitativno i po kategoriji izjednačena cijena (€/m2)	Gruba analiza zbirke nekretnina (€/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Statistička obrada i izračun (€/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	PARČIĆ	Kistanje - šuma i poljoprivreda 1	PŠ	11200	0,29	07/2018	100,51	132,32	1,32	0,38	-	1,00	0,38	4.1.	1,00	0,38	0,38	26	0,38	
2	PARČIĆ	Kistanje - šuma i poljoprivreda 1	PŠ	27914	0,29	07/2018	100,51	132,32	1,32	0,38	-	1,00	0,38	4.1.	1,00	0,38	0,38	26	0,38	
3	PARČIĆ	Kistanje - šuma i poljoprivreda 1	PŠ	29602	0,29	07/2018	100,51	132,32	1,32	0,38	-	1,00	0,38	4.1.	1,00	0,38	0,38	26	0,38	
4	PARČIĆ	Kistanje - šuma i poljoprivreda 1	ŠZ	2727	0,06	11/2020	119,45	132,32	1,11	0,07	-	1,00	0,07	4.1.	1,00	0,07	0,07	-78		
PROSJEK USPOREDIVIH NEKRETNOSTI:						0,30			0,38											

ANALIZA KUPOPRODAJNIH CIJENA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za usporedbu uzeto je 4 dostupne transakcije šumskog zemljišta, od čega 3 transakcije procjenjivanog zemljišta a 1 transakcija u okruženju, sličnog obilježja kao predmetno zemljište. Za predmetne kupoprodaje ishođen je IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA (Klasa: 364-02/22-02/17; Urbroj: 2182-19-03/3-22-4 od 22.07.2022.) od nadležne službe ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE, Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove. Vještak smatra da su poredbene cijene dostatne za kvalitetnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

- 1) U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr). Pri tom je korišten posljednji objavljeni indeks, za prvi kvartal 2022. godine, koji iznosi 132,32.
- 2) U interkvalitativnom izjednačenju nije bilo nikakvih korekcija obzirom da se radi o zemljištu koje ima iste uvjete kao promatrano.
- 3) U izjednačenju prema kategoriji zemljišta nije bilo nikakvih korekcija obzirom da se radi o zemljištima koje su iste kategorije kao promatrano.
- 4) U isključivanju nekretnina u odstupanju od $\pm 30\%$ isključene su sve one nekretnine koje su veće ili manje od prosjeka za navedeni iznos.
- 5) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.

A. Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje (šumsko zemljište), jedinična cijena usporedivog zemljišta iznosi: **0,38 €/m²**, odnosno **2,85 kn/m²**

B. Za izračun vrijednosti zemljišta uzimaju se:

- k.č. 406/6: 1.749,00 m²
- k.č. 406/11: 25.756,00 m²
- k.č. 467/1: 4.223,00 m²
- k.č. 467/2: 2.158,00 m²
- k.č. 467/3: 20.432,00 m²
- k.č. 468/1: 3.198,00 m²
- k.č. 471: 11.200,00 m²

UKUPNO: 68.716,00 m²

C. Izračun vrijednosti zemljišta

$$[Cz] = 68.716,00 \text{ m}^2 \times 0,38 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{26.112,08 \text{ €}}}$$

4.2. TROŠKOVI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA (BAZENI, OGRADNI ZIDOVI)

Nema vanjskih objekata. Za djelomično izvedene suhozide (ogradni zidovi pojedinih čestica ili dijelova čestica) procjenjuje se iznos od **2.400,00 €**.

4.4. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu. Koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

$$Tv = Cz \times Ft = 26.112,08 \times 1,00 = 26.112,08 \text{ €}$$

4.5. REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE:	26.112,08	€
VANJSKI OBJEKTI:	2.400,00	€
SVEUKUPNO:	28.512,08	€

5. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Šumsko zemljište

kat.čest. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 471 sve K.O. PARČIĆ (Mbr. 300608)

predloženog od:

GRAD d.o.o. u stečaju

Široka ulica 9A, 23 000 Zadar

OIB: 23294084859

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost nekretnina (TV) iznosi:

28.512,08 €

ili

214.125,72 kn

odnosno zaokruženo:

214.000,00 kn

Tečaj: 1 € = 7,51 HRK na dan 26.07.2022.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

ELABORAT IZRADIO:

Mate Skračić, ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

U Šibeniku, 26. srpnja 2022. godine.

Elaborat je izrađen u dva ovjerena primjerka i digitalnom obliku.

6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada za obavljanje uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanje uslugu.
4. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi procjenitelju
5. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.
6. Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
7. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate.
8. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata.
9. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat.
10. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.
11. Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
12. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
13. Vrednovanje vještaka uključuje samo zemljište kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.
14. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.
15. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.
16. Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

7. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom, kodeksom etike te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.
9. Procjenitelju nitko nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

8. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- [1] Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13 i 65/17)
- [2] Zakon o gradnji (Narodne novine, broj 153/13 i 20/17)
- [3] Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, broj 68/18)
- [4] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 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 i 152/14)
- [5] Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)
- [6] Opća uredba o zaštiti podataka (EU) 2016/679
- [7] Zakon o provedbi Opće uredbе (Narodne novine, broj 42/18)
- [8] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15)
- [9] Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15)
- [10] Prostorni plan uređenja Općine Kistanje (II. Izmjene i dopune - Službeni vijesnik Šibensko – Kninske županije broj 13/16 od 17. Listopada 2016.)
- [11] <https://www.kistanje.hr/dokumenti/prostorni-plan>
- [12] <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>
- [13] www.dzs.hr
- [14] Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine, broj 100/18)
- [15] Željko Ž. (2004) Procjena vrijednosti nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb
- [16] Brnić M. (2012) Proviri kroz prozor u moje iskustvo: mali priručnik za građevinsko vještačenje s praktičnim primjerima, Brnić istarski vještak d.o.o. Pula, Pula
- [17] Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- [18] Štimac M. (2010) Prostorno planiranje u praksi, Glosa d.o.o. Rijeka, Rijeka
- [19] Važeći građevinski normativi i propisi u RH

KRATICE

Zakon	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
Pravilnik	Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
ZoPU	Zakon o prostornom uređenju
ZoG	Zakon o gradnji
ZoC	Zakon o cestama
UPU	Urbanistički plan uređenja
HRK	Hrvatske kune
€, EUR	Euro
PDV	Porez na dodanu vrijednost
NN	Narodne novine
RH	Republika Hrvatska
EU	Europska Unija
MGiPU	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
MZOiP	Ministarstvo zaštite okoliša i prirode
JLS	Jedinica lokalne samouprave

9. PRILOZI

- fotodokumentacija
- obuhvat procjene na katastarskom planu
- vlasnički list – zk uložak
- rješenje o otvaranju stečajnog postupka
- zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

FOTODOKUMENTACIJA









OBLIŽNJI ZASEOK VUKŠE



OBUHVAT PROCJENE NA KATASTARSKOM PLANU



VLASNIČKI LIST – ZK ULOŽAK



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BENKOVAC
Stanje na dan: 28.06.2022. 23:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300608, PARČIĆ

Broj ZK uložka: 272

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17182/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	406/6	ŠUMA			1749	
2.	406/11	ŠUMA			25756	
3.	467/1	ŠUMA			4223	
4.	467/2	ŠUMA			2158	
5.	467/3	ŠUMA			20432	
6.	468/1	ŠUMA			3198	
7.	471	ŠUMA			11200	
		UKUPNO:			68716	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD D.O.O., OIB: 23294084859, ŠIROKA ULICA 9/A, 23000 ZADAR		
2.2	Zaprimljeno 16.12.2021.g. pod brojem Z-35441/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl. br. 1 St-541/2021-21 od 07. prosinca 2021. godine, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Grad d.o.o. OIB: 2329408489, Zadar, Široka ulica 9/A, a za stečajnog upravitelja imenuje se Sandro Markov OIB: 70552611586, Murter, Ulica Put Jersan 2.	na 2 (2.1)
2.3	Zaprimljeno 15.06.2022.g. pod brojem Z-17182/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 15.06.2022, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl. br. 1 St-541/21-87 od 15. lipnja 2022.g., Zabilježba prodaje nekretnine označene kao čest. zem. 406/6 šuma površine 1749m2, čest.zem. 406/11 šuma površine 25756m2, čest. zem. 467/1 šuma površine 4223m2, čest. zem. 467/2 šuma površine 2158m2, čest. zem. 467/3 šuma površine 20432m2, čest. zem. 468/1 šuma površine 3198m2, čest. zem. 471 šuma površine 11200m2, uknjiženog prava vlasništva u korist Grad d.o.o. OIB: 23294084859, Zadar, Široka ulica 9/A.	na 2 (2.1)

Katastarska općina: 300608, PARČIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 272

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2022.

RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar

Poslovni broj 1 St-541/2021-21

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji ovog suda Ardeni Bajlo kao stečajnoj sutkinji, povodom prijedloga za otvaranje stečajnog postupka na imovini stečajnog dužnika GRAD d.o.o., Zadar, Široka ulica 9 A, OIB: 23294084859, dana 7. prosinca 2021.,

riješio je

I. O t v a r a s e stečajni postupak nad dužnikom GRAD d.o.o., Zadar, Široka ulica 9 A, OIB: 23294084859.

II. Stečajnim upraviteljem imenuje se Sandro Markov iz Murtera, Ulica put Jersan 2, OIB: 70552611586.

III. Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom GRAD d.o.o., Zadar, Široka ulica 9 A, OIB: 23294084859 otvara se 7. prosinca 2021. u 11,30 sati i istog trenutka rješenje o otvaranju stečajnog postupka objavit će se na e-oglasnoj ploči suda.

IV. Pozivaju se vjerovnici stečajnog dužnika da u roku od 60 dana od dana objave ovog rješenja, skladno odredbi čl. 257. Stečajnog zakona prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju. Prijavi je potrebno priložiti i potvrdu o uplaćenju pristojbi koja iznosi 2% od vrijednosti tražbine, ali ne više od 500,00 kn, a uplaćuje se na žiro-račun državnog proračuna IBAN HR12 1001005-1863000160, pozivom na broj: 64 5045-23405-541-2021.

V. Pozivaju se razlučni i izlučni vjerovnici da u roku od 60 dana nakon objave ovog rješenja podneskom obavijeste stečajnog upravitelja o svojim pravima, skladno odredbi čl. 258. Stečajnog zakona. Prijavi je potrebno priložiti i potvrdu o uplaćenju pristojbi koja iznosi 2% od vrijednosti potraživanja, ali ne više od 500,00 kn, a uplaćuje se na žiro-račun državnog proračuna IBAN HR12 1001005-1863000160, pozivom na broj: 64 5045-23405-541-2021.

VI. Pozivaju se dužnici stečajnog dužnika da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.

VII. Pozivaju se vjerovnici stečajnog dužnika na

1) ročište za ispitivanje prijavljenih tražbina vjerovnika koje se zakazuje za dan **2. ožujka 2022. u 8,15 sati kod ovog suda, sudnica broj 26/I,**

2) Izvještajno ročište koje se zakazuje za dan **2. ožujka 2022. u 8,30 sati kod ovog suda, sudnica broj 26/I.**

VIII. Određuje se upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka u registar Trgovačkog suda u Zadru, Općinskog suda u Zadru, upisnik brodova, upisnik brodova u izgradnji i upisnik prava intelektualnog vlasništva.

IX. Određuje se upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka u zemljišnim knjigama:

- Općinskog suda u Šibeniku, zk. odjel Drniš k.o. Parčić, zk. ul. 272, čz. 406/6, 406/11, 467/1, 467/2, 467/3, 468/1, 471,
- Općinskog suda u Zadru, k.o. Zadar, zk. ul. 12391, čz. 10013, etaža 3

Obrazloženje

1. Financijska agencija je ovom sudu 12. svibnja 2021. dostavila prijedlog za otvaranje skraćenoga stečajnog postupka nad ovim dužnikom iz kojeg prijedloga je proizlazilo da je društvo u neprekidnoj blokadi više od 120 dana sa 1.710.132,97 kuna nepodmirenih dospjelih osnova za plaćanje, slijedom čega je oglasom ovog suda od 26. svibnja 2021. pozvana osoba ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu da u roku od 15 dana od dana objave oglasa podnese sudu javnobilježnički ovjereni popis imovine i obveza, te su ujedno pozvani i vjerovnici da u roku od 45 dana predlaže otvaranje stečajnog postupka.

2. U propisanom roku vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Područni ured Zadar dostavio je prijedlog za otvaranje stečajnog postupak nad dužnikom navodeći da prema istom imaju dospjelu novčanu tražbinu.

3. Postupajući po čl. 433. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17) ovaj sud je rješenjem broj 6 St-353/2021-9 od 22. srpnja 2021. obustavio skraćeni stečajni postupak, nakon pravomoćnosti kojeg rješenja je rješenjem ovog suda posl. br. 1 St-541/21-12 od 28. rujna 2021. pokrenut postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka (prethodni postupak) nad dužnikom. Na ročište radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka i odlučivanja o prijedlogu vjerovnika pristupio je zastupnik po zakonu stečajnog dužnika i iskazao da je žiro račun u blokadi za naprijed navedeni iznos i da je riječ o dugu prema poreznoj upravi ali da smatra kako je dug nepostojeći jer je Porezna uprava krivo knjižila osnove iz kojih je plaćen poslovni prostor u Zadru. Nadalje da su zbog toga podnesene i dvije žalbe Ministarstvu financija o kojima još nije odlučeno. Dalje je naveo da stečajni dužnik ima imovinu navedenu u prokaznom popisu i to nekretnine, automobile i linije za proizvodnju sladoleda i ostalog, sve vrijedno prema njegovoj procjeni između 3 i 5 milijuna eura. Posebno je naveo da bi dug mogao biti podmiren u dogledno vrijeme.

4. Rješenjem ovog suda broj 1 St-541/21-15 od 21. listopada 2021. imenovan je privremeni stečajni upravitelj iz čijeg izvješća je proizišlo da kod stečajnog dužnika postoje oba stečajna razloga dakle nesposobnost za plaćanje koja se evidentira u činjenici da je stanje blokade nepromijenjeno i da i dalje iznosi 1.710.132,97 kuna kao i 12. svibnja 2021. kada je FINA podnijela prijedlog za pokretanje stečajnog postupka, a koja činjenica da ukazuje na nesposobnost dužnika da trajnije ispunjava svoje dospjele obveze. Pored toga iz izvješća privremenog

stečajnog upravitelja proizišlo je i da je stečajni dužnik prezadužen jer je privremeni stečajni dužnik utvrdio da je imovina stečajnog dužnika manja od postojećih obveza budući da ista iznosi 5.543.047,39 kuna, dok konta 2 i 4 koja se tiču obveza iznose 6.029.074,73 kuna. Slijedom navedenog stečajni upravitelj je predložio otvoriti stečajni postupak.

5. Obzirom na navedeno sud je utvrdio da postoji stečajni razlog iz čl. 6. st. 1 Stečajnog zakona – nesposobnost za plaćanje budući da dužnik ne može trajnije ispunjavati svoje obveze koju nesposobnost zakonska presumpcija vezuje za postojanje jedne ili više evidentiranih osnova za plaćanje u razdoblju duljem od 60 dana koju je trebalo na temelju valjanje osnove za plaćanje bez daljeg pristanka dužnika naplatiti s bilo kojeg od njegovih računa. Pa kako je račun dužnika i dalje blokiran za isti iznos koji je bio evidentiran i u prijedlogu za provedbu skraćenoga stečajnoga postupka od 12. svibnja 2021. za zaključiti je da je ovaj stečajni razlog ispunjen. Isto tako sud je utvrdio da je stečajni dužnik i prezadužen, a koja činjenica proizlazi iz izvješća privremenog stečajnog upravitelja koji je pak zaključio da imovina dužnika iznosi 5.543.047,39 kuna dok su njegove obveze 6.029.074,73 kuna. Za napomenuti je da u prilog zaključku o prezaduženosti stečajnog dužnika govori i činjenica da potraživanja koja se iskazuju kao imovina u naravi dijelom čine tražbine prema povezanim društvima i to SLAD d.o.o. u iznosu od 1.164.142,26 kuna nad kojim društvom je pokrenut prethodni postupak i vodi se pod brojem St-355/2021, zatim tražbine prema ZADARSKOJ PIVOVARI d.o.o. Zadar u iznosu od 110.320,97 kuna u odnosu na koje je otvoren stečajni postupak pod brojem St-336/2021, čime je dovedena u pitanje naplativost tražbina, a iz ukupnosti kojih činjenica je sud i zaključio da je ispunjen i stečajni razlog iz čl. 7. Stečajnog zakona.

6. Sukladno članku 85. st. 2. Stečajnog zakona sud je za stečajnog upravitelja imenovao Sandra Markova koji je prethodno bio imenovan za privremenog stečajnog upravitelja a u skladu s odredbom čl. 84. Stečajnog zakona.

7. Nalog iz točke VIII. i IX. ovog rješenja temelji se na odredbi članka 129. stavak 2. i čl. 34. st. 3. Stečajnog zakona, a radi postupanja navedenih tijela u skladu sa odredbom čl. 131. st. 2. Stečajnog zakona uz napomenu da je nalog za upis, pa tako i posljedično dostava ovog rješenja Hrvatskoj agenciji za civilno zrakoplovstvo izostao iz razloga što je prethodno provjereno i utvrđeno da dužnik u vlasništvu nema letjelice upisane u upisnik koji vodi ta Agencija.

8. Stoga je odlučeno kao u izreci.

U Zadru, 7. prosinca 2021.

Dokument je elektronički potpisan:
ARDENA BAJLO
Vrijeme potpisivanja:
07-12-2021
11:04:00

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU
2.5.4.81+R1300485233996373034363436353
L=ZADAR
S=BAJLO
G=ARDENA
CN=ARDENA BAJLO

Sutkinja
Ardena Bajlo

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu ima osoba koja je bila ovlaštena za zastupanje dužnika po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka (čl. 128. st. 8. SZ-a).

Žalba se podnosi ovom sudu za Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u tri primjerka u roku od 8 dana od dostave rješenja, odnosno od isteka osmog dana od dana objave na e-oglasnoj ploči suda.

DNA:

Preko e-Oglasne ploče:

1. Stečajnom dužniku
2. FINA,

E-poštom:

3. Poreznoj upravi Zadar
4. Lučkoj kapetaniji Zadar – registru brodova,
5. Državni zavod za intelektualno vlasništvo, Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb

E-komunikacijom

6. ŽDO-Zadar

Po dostavljaču:

7. Općinski sud Zadar,
8. Općinski sud Zadar – Zemljišno knjižni odjel Zadar
9. Općinski sud Šibenik – Zemljišno knjižni odjel Drniš

10. Stečajnom upravitelju- uz potvrdu o imenovanju
11. Sudskom registru – elektronskim putem
12. Pisarnica suda-ovdje
13. U spis.

Broj zapisa: **eb302-f186f**

Kontrolni broj: **01667-c1a01-3d179**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ARDENA BAJLO, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 44863	
Datum podnošenja zahtjeva: 30.6.2022.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	PARČIĆ, KNIN 471, PARČIĆ, KNIN 468/1, PARČIĆ, KNIN 467/3, PARČIĆ, KNIN 467/2, PARČIĆ, KNIN 467/1, PARČIĆ, KNIN 406/11, PARČIĆ, KNIN 406/6
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	PARČIĆ 471, PARČIĆ 468/1, PARČIĆ 467/3, PARČIĆ 467/1, PARČIĆ 406/11, PARČIĆ 406/6
Grad/Općina:	KISTANJE
Naselje:	PARČIĆ
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	1.7.2022.
Dan kakvoće:	1.7.2022.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U PREDMETU BR. 07_22_01
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	68716
Tloctna površina kuće/zgrade:	
Tloctna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10.	4.1 KATEGORIJA

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	0
Površina:	68716
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	15.10.2018. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ŠIBENIK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	15.10.2022. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MATE
Prezime:	SKRAČIĆ
Adresa:	
Telefon:	095/1999-798
e-mail:	MATE@ARCOS.IIR; MATE.SKRAČIĆ@GMAIL.COM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

REPUBLIKA HRVATSKA - ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MATE SKRAČIĆ (44252060646)

ID Izvatka: 33565

1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, KISTANJE	, KISTANJE	, KISTANJE	, KISTANJE
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ
5	K.Č.	406/11,406/6,467/1,467/2,467/3,468/1,471	406/11,406/3,406/5,467/1,467/2,468/1,471	406/11,406/6,467/1,467/2,467/3,468/1,471	1121,1127/1,1127/2,1128/1,1128/2,1129/1,1129/2,1133,1172/1,1172/2
6	K.O.	PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ	PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ	PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ	PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ, PARČIĆ
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	11200	27914	29602	16407
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	11200	27914	29602	2727
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	471	406/11, 467/2	406/6, 467/1, 467/3, 468/1	1121, 1133, 1172/1
11	K.O.	PARČIĆ	PARČIĆ	PARČIĆ	PARČIĆ
12	NAMJENA	PŠ	PŠ	PŠ	ŠZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max Ki min			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	2,14	2,14	2,14	0,43
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,29	0,29	0,29	0,06
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.07.2018	27.07.2018	27.07.2018	04.11.2020
19	CIJENOVNI BLOK	KISTANJE ŠUMA I POLJOPRIVREDA 1	KISTANJE ŠUMA I POLJOPRIVREDA 1	KISTANJE ŠUMA I POLJOPRIVREDA 1	KISTANJE ŠUMA I POLJOPRIVREDA 1
20	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. B. L. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 471 k.o. PARČIĆ	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA VIŠE NEKRETNOSTI, ODNOSNO VIŠE KATASTRALSKIH ČESTICA, ISTIH OBLIJEŽJA, UPISANIH U TRI ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 406/6, 467/1, 467/3 I 468/1, UPISANE U ZU 122; K.Č.BR. 406/11 I 467/2, UPISANE U ZU 126 I K.Č.BR. 471, UPISANA U ZU 138), TE JE UGOVORENA JEDNA CUENA
2	k.č. 406/11, 467/2 k.o. PARČIĆ	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA VIŠE NEKRETNOSTI, ODNOSNO VIŠE KATASTRALSKIH ČESTICA, ISTIH OBLIJEŽJA, UPISANIH U TRI ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 406/6, 467/1, 467/3 I 468/1, UPISANE U ZU 122; K.Č.BR. 406/11 I 467/2, UPISANE U ZU 126 I K.Č.BR. 471, UPISANA U ZU 138), TE JE UGOVORENA JEDNA CUENA
3	k.č. 406/6, 467/1, 467/3, 468/1 k.o. PARČIĆ	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA VIŠE NEKRETNOSTI, ODNOSNO VIŠE KATASTRALSKIH ČESTICA, ISTIH OBLIJEŽJA, UPISANIH U TRI ZK ULOŠKA (K.Č.BR. 406/6, 467/1, 467/3 I 468/1, UPISANE U ZU 122; K.Č.BR. 406/11 I 467/2, UPISANE U ZU 126 I K.Č.BR. 471, UPISANA U ZU 138), TE JE UGOVORENA JEDNA CUENA
4	k.č. 1121, 1133, 1172/1 k.o. PARČIĆ	PREDMETNIM KUPOPRODAJNIM UGOVOROM JE OSTVARENA KUPOPRODAJA VIŠE NEKRETNOSTI- VIŠE KATASTRALSKIH ČESTICA, UPISANIH U 3 ZK ULOŠKA (DIO K.Č.BR. 1121, DIO K.Č.BR. 1133 I DIO 1172/1, UPISANE U ZU 51; K.Č.BR. 1127/1, 1127/2, 1128/2, 1129/2, UPISANE U ZU 65; K.Č.BR. 1128/1, 1129/1, UPISANE U ZU 73 I DIO K.Č.BR. 1172/16 UPISANA U ZU 260), TE JE UGOVORENA JEDNA CUENA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi , KISTANJE odnosno na k.č. 471; 468/1; 467/3; 467/2; 467/1; 406/11; 406/6 k.o. PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN; PARČIĆ, KNIN.

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

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

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

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

KLASA: 364-02/22-02/17

URBROJ: 2182-19-03/3-22-4

ŠIBENIK, 22.7.2022.

IZRADIO/IZRADILA:

BISERKA MARČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

Nekstić



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMIJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – grčblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, U5 – javna i društvena namjena – školska, U6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) grčblje