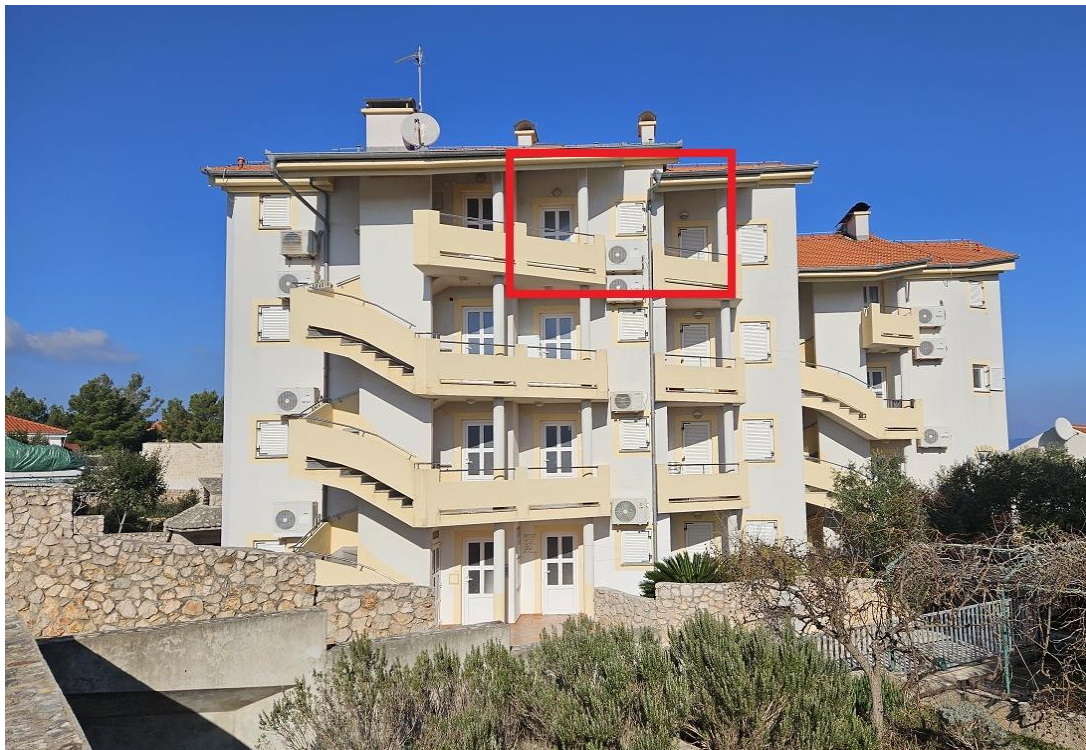




Mario Kalmeta, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina
Tel/fax: 023 31 56 75 Mob: 098 44 93 21
PARTNER d.o.o. ZADAR, Ulica Denisa Bajla 37, 23 000 Zadar
e-mail: partnerdoo@inet.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA: PE-11-03-24



Vrsta nekretnine:	11. Suvlasnički dio: 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Stan na drugom katu objekta, ukupne neto površine 62,96 m2
Broj zemljišta (kat.čestice):	čest.zem. 762 k.o. Ždrelac
Broj ZK uložka:	ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU 2919, Katastarska općina: 300896, ŽDRELAC
Lokacija/adresa:	Zadarska županija, Otok Pašman, Općina Pašman Naselje Ždrelac, Ždrelašćica kbr. 49
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj:	POSEJDON APARTMENTS D.O.O. U STEČAJU OIB: 52830266416, BANJ 12B, 23271 BANJ
Datum vrednovanja:	28.03.2024.
Ukupna tržišna vrijednost: (ZAOKRUŽENO)	121.000,00 EUR
Procjenitelj:	Mario Kalmeta, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

Zadar, 28.03.2024. godine

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. NASLOVNICA
2. IMENOVANJE ZA VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. PODACI S OČEVIDA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. PRIBAVLJENI PODACI
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
13. PRILOG

2. IMENOVANJE



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

Poslovni broj: 4. Su-373/20-5
Zadar, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

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

riješio je

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra, Denisa Bajla 37, OIB: 60872089857, rođen 13. kolovoza 1966. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 15. prosinca 2020. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. podnio je 2. studenoga 2020. zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina. Uz zahtjev je priložio: preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su: 564/16 od 14. prosinca 2016., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrda o radnom odnosu, potvrdnice o stručnom usavršavanju, polica Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su: 564/16 utvrđeno je da Mario Kalmeta, dipl. ing. građ. iz Zadra imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 14. prosinca 2016. na rok od četiri godine.

Potvrdom o zaposlenju koju je izdao Partner d.o.o. Zadar, potvrđuje se da je Mario Kalmeta zaposlen u istom na radnom mjestu direktora od 2008. na neodređeno vrijeme.

Dostavljenom policom Adriatic osiguranja d.d., broj: OV 0681009814, utvrđeno je da je osiguranik Mario Kalmeta osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 18. siječnja 2020. do 18. siječnja 2021. na iznos od 200.000,00 kn.

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

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



Pouka o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

1. Mario Kalmeta, dipl. ing. građ., Zadar, Denisa Bajla 37,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa sljedećim pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina te javno dostupnim podacima na službenim web stranicama:

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima-pročišćen tekst ("NN" br. 81/2015)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("NN" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

GRADITELJSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju ("NN" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji ("NN" br. 153/13, 20/17, 39/19)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definicija i proračun ploštine i prostora

PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) ("NN" br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("NN" br. 114/15, 122/15)

JAVNO DOSTUPNI PODACI:

- Zajednički informacijski sustav na internetskoj stranici <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- Internetska aplikacija "eNekretnine" na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH na internetskoj stranici www.dzs.hr
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhrlir Ž., Majčica B. (Zagreb 2016, DGIZ)

PRILOŽENA DOKUMENTACIJA:

- Izvadak iz ZK
- Izvod iz katastarskog plana/Kopija katastarskog plana

Napomena:

Predmet ovog Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nije dostavljena cjelokupna originalna dokumentacija. Za procjenu su se koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, ISPU e-nekretnine,...). Pretpostavka procjene je vjerodostojnost korištenih i primijenjenih dokumenata i podataka.

Procjembeni elaborat - procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine i ne može se koristiti u druge svrhe. Iskazana procjenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni.

4. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja dobiven je zadatak za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

11. Suvlasnički dio: 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

Stan na drugom katu objekta, ukupne neto površine 62,96 m², koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terasa, u etažnom elaboratu označen kao stan B2, omeđen rozom bojom.

Predmetni stan se nalazi u stambenoj zgradi katnosti podrum, prizemlje, 1.kat i 2.kat (Po+Pr+2K), na lokaciji Općina Pašman, Naselje Ždrelac, na adresi Ždrelašćica kbr. 49.

Predmetna zgrada je položena na nekretnini oznake k.č.br. 762 k.o. Ždrelac.

Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine.

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.

Dan vrednovanja: 28.03.2024.

Dan kakvoće: 28.03.2024.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Predmet procjene:	STAN NA 2. KATU STAMBENE ZGRADE
Adresa:	Ždrelac, Ždrelašćica kbr. 49
Broj ZK uložka:	2919, Katastarska općina: 300896, ŽDRELAC ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Etažno vlasništvo:	11. Suvlasnički dio: 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)
Površina stana iz ZK:	62,96 m ²
Vlasnik:	POSEJDON APARTMENTS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52830266416, BANJ 12B, 23271 BANJ

PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI / ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE:

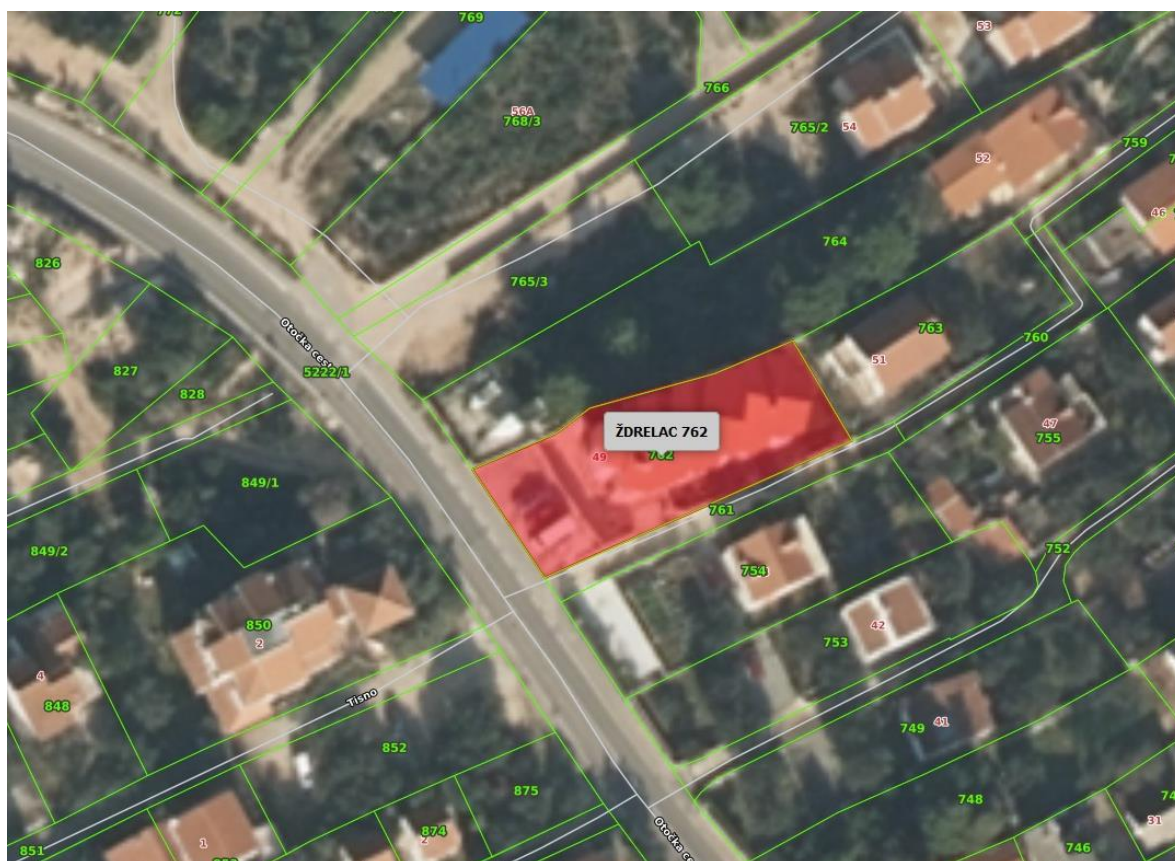
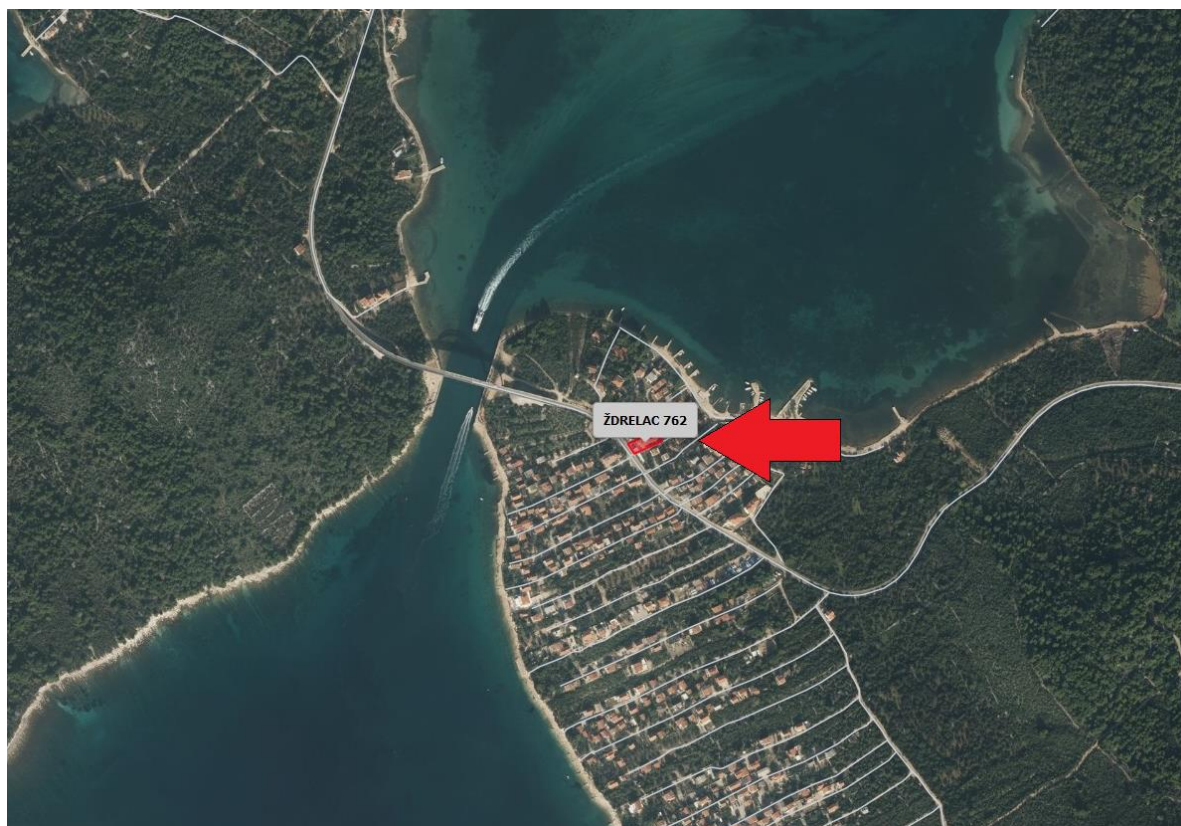
Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je upisana u zemljišne knjige kao izgrađeno zemljište. Zgrada nije ucrtana na katastarskom planu.

Legalnost zgrade proizlazi iz uvida u internetsku stranicu: www.ispu.mgipu.hr (Akt za uporabu građevine: Rješenje o izvedenom stanju, Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove, Zadarska županija, Biograd na Moru. KLASA: UP/I-361-03/12-11/1045, URBROJ: 2198/1-07-02/3-20-5, od 27.03.2020. godine, pravomoćno i izvršno 26.05.2020. godine)

Stan je upisan u ZK Zemljišnoknjižnog odjela BIOGRAD NA MORU (preslik iz ZK u prilogu).

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Lokacija/adresa nekretnine: **Zadarska županija, Otok Pašman, Općina Pašman**
Naselje Ždrelac, Ždrelašćica kbr. 49



POLOŽAJ I LOKACIJA:

Položaj promatranog zemljišta je u Zadarskoj županiji, na otoku Pašmanu, Općina Pašman, u naselju Ždrelac, k.o. Ždrelac.

Općina Pašman obuhvaća najveći dio otoka Pašmana i pripada prostornoj cjelini Zadarsko-Biogradskih otoka. Glavna otočka prometnica (državna cesta D-110) povezuje sva naselja otoka Pašmana od Tkona do Ždreleca i nastavlja se preko mosta koji spaja otok Pašman i otok Ugljan. Preko ove ceste sva naselja otoka Pašmana imaju direktan pristup do trajektnog pristaništa u Tkonu za liniju prema gradu Biogradu na Moru, odnosno pristup do trajektnog pristaništa u Preku za liniju prema gradu Zadru.

Ždrelac je naselje na Pašmanu, a nastalo je oko crkve sv. Luke i proširilo se na nekoliko uvala i brežuljaka uključujući i novo veliko vikend naselje blizu mosta U okolini dominiraju pretežno izgrađena i neizgrađena zemljišta sa pretežno izgrađenim obiteljskim kućama i stambenim zgradama namijenjenim stalnom i povremenom stanovanju.

Udaljenost predmetne čestice od mora iznosi cca 100 m zračne linije.

Tržišno su atraktivnije zone bliže moru i obali.

LOKACIJA

Mikrolokacija promatranog zemljišta je u naselju Ždrelac, sjeverno od glavne otočke ceste, unutar izgrađenog dijela naselja, na adresi Ždrelašćica kbr. 49.

Uža lokacija je predio Gladuša most, u neposrednoj blizini mosta koji spaja otok Pašman i otok Ugljan, odnosno neposredno uz glavnu otočku cestu koja povezuje otoke Ugljan i Pašman.

Prilaz sa javno prometne površine:

Čestica ima neposredan pristup sa javne prometne površine.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju provedenog očevida na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice.

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i obavljenog vizualnog pregleda zgrade izvana i pregleda dostupnih prostorija u unutrašnjosti zgrade. Za djelove zgrade koji nisu vizualno dostupni se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti nekretnine.

5.2. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE



Sl.br. 1



Sl.br. 2



Sl.br. 3



Sl.br. 4



Sl.br. 5



Sl.br. 6



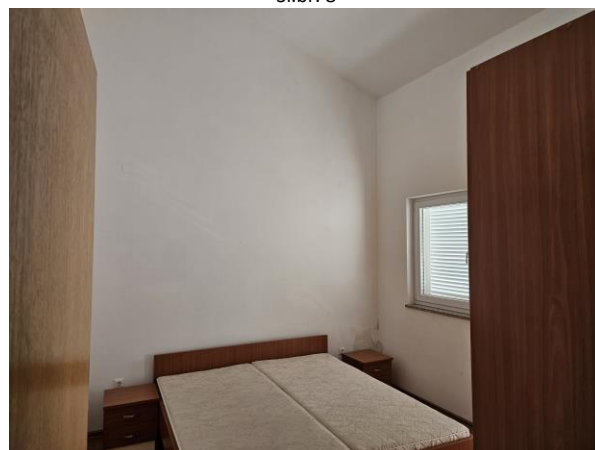
Sl.br. 7



Sl.br. 8



Sl.br. 9



Sl.br. 10



Sl.br. 11



Sl.br. 12



Sl.br. 13



Sl.br. 14

6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Zgrada:	<p>Slobodnostojeća stambena zgrada - katnosti podrum + prizemlje + 1.kat + 2.kat (Po-Pr+ 2) sa kosim višestrešnim krovom. Etaže zgrade su povezane vanjskim armiranobetonskim stubištem.</p> <p>Predmetna zgrada je razvedenog tlocrtnog oblika, položena na čestici katastarske oznake čest.zem. 762 k.o. Ždrelac u smjeru sjeveroistok-jugozapad. Prema upisu u ZK u podrumu zgrade su smještene tri (3) podrumskih prostora koja se sastoje od hodnika i spremišta</p> <p>Na prizemlju, 1.katu i na 2.katu zgrade smještene su po tri (3) stana, ukupno devet (9) stambenih jedinica.</p> <p>Sve stambene jedinice posebne ulaze sa vanjskog stubišta</p> <p>Svijetla visina stambene jedinice na 1.katu iznosi h-2,65 m.</p> <p>Zadnja etaža je 2.kat koji je izveden pod kosinom krova pa je na krajevima niža visina stana h-3,30 m, a u sredini je najviša visina stana h-5,0 m.</p>
Predmet procjene:	<p>Stan na drugom katu objekta, ukupne neto površine 62,96 m², koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terasa, u etažnom elaboratu označen kao stan B2, omeđen rozom bojom.</p> <p>(Napomena: Etažni elaborat nije priložen.)</p>
Zemljište:	Prema upisu u ZK, č.z. 762 k.o. Ždrelac, DVORIŠTE 333 m ² , IZGRAĐENO
Infrastruktura:	ZEMLJIŠTE 245 m ² , IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE 118 m ² , UKUPNO 696 m ²
Pročelje:	Komunalno opremljeno, blizina prometnica, dobra prometna povezanost.
Buka i zagađenje:	Uređeno, ožbukano.
Energetski razred:	Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

STAN

Položaj u zgradi:	2. kat – zadnja etaža.
Orijentacija stana:	Dvostrano-poprečno.
Geografski položaj stana:	Sjeverozapad (dnevni boravak)
Utjecaj okoliša:	Prosječni standard.
Smanjeni konfor:	Nije pod utjecajem.
Katnost:	Jednoetažni stan.
Pristup:	Vanjskim stubištem.
Broj soba:	2
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, u kupaonici i kuhinji obloženi keramikom.
Obrada podova:	Podna keramika, parket.
Stolarija:	Unutarnja st.: drvena
	Vanjska st.: PVC, ostakljena izo staklom, zaštićena Al griljama
Instalacije:	Električne, vodovod, septička jama, klima split sistem.
Uporaba:	Stan je uređen i opremljen za stanovanje.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA:

Prilikom obilaska i snimka nekretnine izvršena je kontrolna izmjera unutarnjih prostorija predmetnog stana koji se nalazi na 2. katu zgrade.

Red. br.	Naziv prostorije	Korisna površina (KP)	Koeficijent	Korisna vrijednost površina (KVP)
STAN NA 2. KATU				
1.	HODNIK	3,57 m ²	1,00	= 3,57 m ²
2.	DNEVNI BORAVAK I KUHINJA	23,37 m ²	1,00	= 23,37 m ²
3.	SOBA	15,13 m ²	1,00	= 15,13 m ²
4.	SOBA	12,52 m ²	1,00	= 12,52 m ²
5.	KUPAONICA	3,92 m ²	1,00	= 3,92 m ²
6.	LOGGIA-TERASA	9,50 m ²	0,50	= 4,75 m ²
7.	LOGGIA-TERASA	5,50 m ²	0,50	= 2,75 m ²
UKUPNO STAN NA 2. KATU:		73,51 m²		66,01 m²

Napomena:

Etažni elaborat nije predložen te nije moguće utvrditi pripadke predmetnom stanu.

ISKAZ POVRŠINA PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE:

Katastarska općina: 300896, ŽDRELAC

Broj ZK uložka: 2919

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**11. Suvlasnički dio: 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)**

Stan na drugom katu objekta, ukupne neto površine 62,96 m², koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terasa, u etažnom elaboratu označen kao stan B2, omeđen rozom bojom.

Predmetni stan se nalazi u stambenoj zgradi katnosti podrum, prizemlje, 1.kat i 2.kat (Po+Pr+2K), na lokaciji Općina Pašman, Naselje Ždrelac, na adresi Ždrelašćica kbr. 49. Predmetna zgrada je položena na nekretnini oznake k.č.br. 762 k.o. Ždrelac.

ODABRANA POVRŠINA STANA NA DRUGOM KATU OBJEKTA PREMA UPISU U ZK:

Ukupna neto površina: 62,96 m²

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Izvor podataka: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 10. SIJEČNJA 2024.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2023.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, TABLICA 13.1.4 (<https://www.dzs.hr.>)

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
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
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

- 1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo
- 2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
- 3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebno značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun metoda

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u neslužbene kopije vlasničke dokumentacije te je pretpostavka da kopije dokumentacije odgovaraju originalnoj dokumentaciji.

METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prema čl. 23 ZOPVN-a danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su sljedeće:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Ad.1) Poredbena metoda

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

Ad.2) Prihodovna metoda

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

Ad.3) Troškovna metoda

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

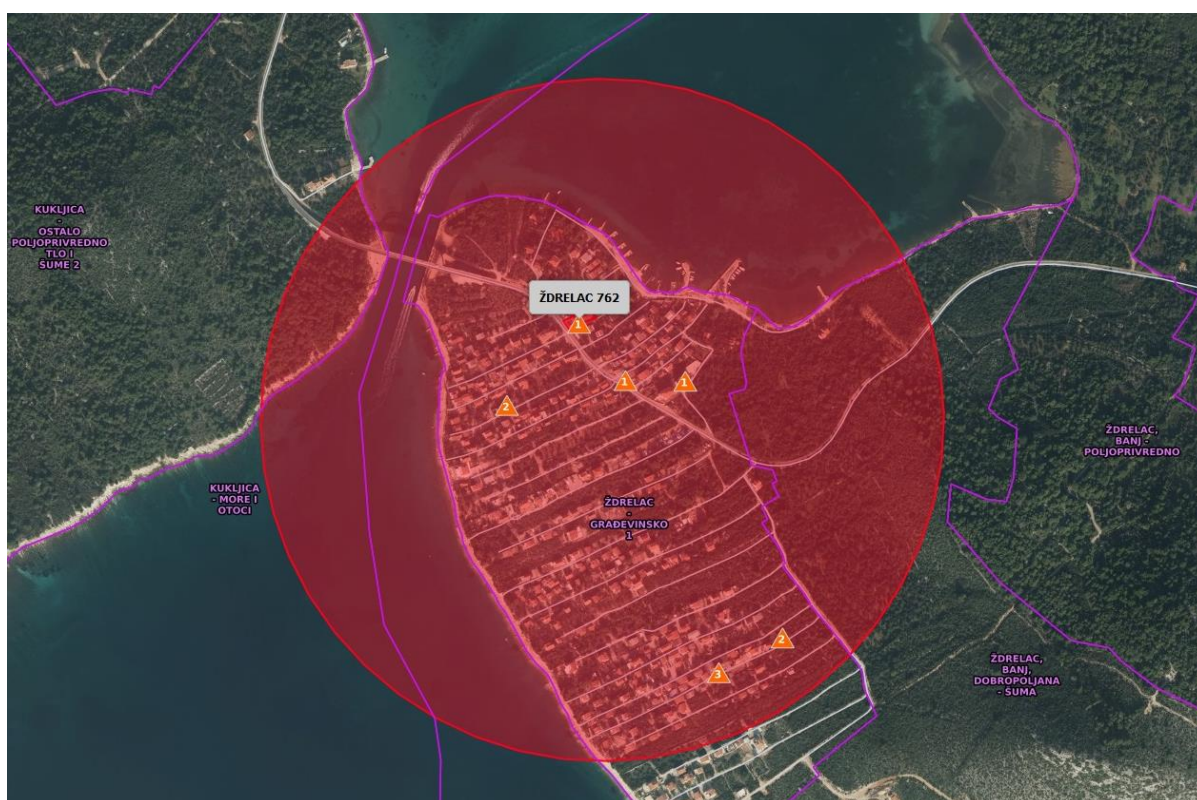
8. PRIBAVLJENI PODACI

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su:

- približna vrijednost nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod izrade ovog procjemenog elaborata koriste se procjenitelju javno dostupni podatci o cijenama nekretnina s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/>) - Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE (trenutno preuzeti podaci iz Porezne uprave RH).

Izvor podataka eNekretnine:



Nakon pribavljenih podataka o cijenama poredbenih nekretnina na ovoj lokaciji – u k.o. ŽDRELAC, Cjenovni blok ŽDRELAC – GRAĐEVINSKO 1, napravljeno je “grubo čišćenje” na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim sličnim lokacijama. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka te da nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U sklopu sustava e-Nekretnina već su u pregledniku isključene nekretnine koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmet ove procjene (nerealne cijene, transakcije starije od 4 godine i sl.), odnosno koje odskoču za više od 40% od uporedne izlazne vrijednosti.

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je Stan na 2. katu stambene zgrade.

S obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana je **poredbena metoda** na osnovu pribavljenih podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području stanova sličnih svojstava kao promatrana nekretnina.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Budući da u sklopu sustava e-Nekretnine u promatranom cjenovnom bloku postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, moguće je analizirati nekretnine koje su bile prodane, uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Provedena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Cijena će biti iskazana u odnosu na jedinicu ploštine 1 m².

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine odabrana je poredbena metoda.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

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

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**ODABRANE TRANSAKCIJE:**

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Ukupna cijena (EUR)	Površina nekretnine (m2)	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	ŽDRELAC	170/1	31.07.2023.	140.000,00	86,36	ST/A	1.621,12
2.	ŽDRELAC	762	21.09.2021.	93.000,00	54,78	ST/A	1.697,70
3.	ŽDRELAC	1209	10.09.2021.	110.275,27	66,46	ST/A	1.659,27

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNOH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

R.br.	Katastarska općina	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Jedinična cijena (EUR/m2)	DZS Indeksi cijena stambenih nekretnina kupopr. sada		Jed. cijena C1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	ŽDRELAC	170/1	31.07.2023.	1.621,12	168,50	168,50	1,000000	14,9%
2.	ŽDRELAC	762	21.09.2021.	1.697,70	138,18		1,219424	-8,7%
3.	ŽDRELAC	1209	10.09.2021.	1.659,27	138,18		1,219424	-6,2%

Prosječna vrijednost:**1.904,90**

* izvor: www.dzs.hr

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI**JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA**

	Usporedba 1	Usporedba 3	Usporedba 4
Jedinična cijena EUR/m2	1.621,12	2.070,22	2.023,36
USKLAĐENA CIJENA EUR/m2	1.904,90		
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU CIJENU	14,90%	-8,68%	-6,22%
Pojedinačna odstupanja u odnosu na prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja trebaju biti manje od 30%. Prema gornjem izračunu vidimo da nema odstupanja za više od ±30%.			
Nema neuobičajenih okolnosti.			
Usvojena jedinična cijena EUR/m2	Jc =	1.904,90	EUR/m2

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **nisu veća od ±30%** od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

KOEFIICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

(Prilog 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:

STAN

Položaj u zgradi:	2. kat – zadnja etaža.
Orijentacija stana:	Dvostrano-poprečno.
Geografski položaj stana:	Zapad (dnevni boravak)
Utjecaj okoliša:	Prosječni standard.
Smanjeni komfor:	Nije pod utjecajem.

Koefficient povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

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

PARAMETAR	Ukupna korisna vrijednost površina (m ²)	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine (EUR)
STAN NA 1. KATU	62,96	€ 1.904,90	€ 119.932,50
Ostvariva cijena prodaje stana =			
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana (k _k)		a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana (k _o)		b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (k _{gps})		c	0,22
Postotak udjela koeficijenta okoliša stana (k _{uo})		d	0,27
Postotak udjela koeficijenta utjecaja smanjenog komfora stanovanja (k _{sks})		e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%)			1,00
KOEFIICIJENT KATNOSTI STANA		k _k	1,00
KOEFIICIJENT ORIJENTACIJE STANA		k _o	1,08
KOEFIICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA		k _{gps}	1,00
KOEFIICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA		k _{uo}	1,00
KOEFIICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA		k _{sks}	1,00
Koefficient povoljnosti stambenog prostora: K _p = a × k _k + b × k _o + c × k _{gps} + d × k _{uo} + e × k _{sks}		K_p	1,01
VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (EUR):			€ 120.796,02
VRIJEDNOST NEKRETNINE po poredbenoj metodi (EUR/m²):			€ 1.918,62

12. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti nekretnine - **Stan na 2. katu stambene zgrade (Po+Pr+2K) sagrađene na k.č.br. 762 k.o. Ždrelac, na lokaciji Zadarska županija, Općina Pašman, Naselje Ždrelac, na adresi Ždrelašćica kbr. 49, upisan u ZK Zemljišnoknjižnog odjela BIOGRAD NA MORU, Broj ZK uloška: 2919 K.O. ŽDRELAC:**

11. Suvlasnički dio: 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

Stan na drugom katu objekta, ukupne neto površine 62,96 m², koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terasa, u etažnom elaboratu označen kao stan B2, omeđen rozom bojom.

na dan vrednovanja iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE UTVRĐUJE SE:

PREDMETNA NEKRETNINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€ / m ²)	UKUPNA CIJENA (€)
Stan na 2. katu stambene zgrade, ukupne neto površine 62,96 m ²	62,96	1.918,62	120.796,32 €
UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAOKRUŽENO):			121.000,00 €

NAPOMENA:

Procjenjena tržišna vrijednost je iskazana bez važećih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen na temelju zahtjeva naručitelja, te uvidom u dostavljenu dokumentaciju.

Sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, izjavljujem da sam utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenio nepristrano i neovisno, točno i u skladu sa pravilima struke, svojim najboljim specijalističkim i stručnim znanjima koristeći iskustvo i vještine u skladu sa svojim vještačkim ovlaštenjima, a pridržavajući se pritom odredaba važećih zakona, pravilnika, te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

Potvrđujem da procjenitelj osobno, kao i pravna osoba u kojoj je isti zaposlen, nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja je izrađen u elektroničkom obliku.

Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

Izradio:

Mario Kalmeta dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke



U Zadru, 28.03.2024. godine

13. PRILOG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU
Stanje na dan: 15.02.2024. 14:10

Katastarska općina: 300896, ŽDRELAC

Broj ZK uložka: 2919

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-26379/2023
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Aktivne plombe:
Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 762 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	762	6	GLADUŠA MOST DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	696 333 245 118	
		UKUPNO:		696	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11. Suvlasnički dio: 1025/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Temeljem zapisnika broj Z-3446/2011/2919 prenosi se slijedeći upis: Stan na drugom katu objekta, ukupne neto površine 62,96 m2, koji se sastoji od boravka-kuhinje, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice i loggia-terasa, u etažnom elaboratu označen kao stan B2, omeđen rozom bojom. POSEJDON APARTMENTS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52830266416, BANJ 12B, 23271 BANJ, HRVATSKA		
11.1	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-20297/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, prava vlasništva na č. zem. 762, E-11, predlagatelja Posejdon apartments d.o.o., Banj, Banj 12/B.	na 11 (1.1)
11.6	Zaprimljeno 21.09.2023.g. pod brojem Z-26379/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zadru, poslovni broj St-164/2023, nad dužnikom Posejdon Apartments d.o.o. OIB: 52830266416, Banj 12 B.	na 8 (1.1), 11 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 11 (1025/10000)		

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 300896, ŽDRELAC

Broj ZK uložka: 2919

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-3446/2011/2919 prenosi se slijedeći upis: Pr. 28. svibnja 2007. Z-1048/07</p> <p>Na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 011-29/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zaključenog u Zagrebu 18. svibnja 2007. godine, solemniziranog od strane Javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, Trg Hrvatskih velikana 4, pod poslovnim brojem OV - 10842/07 dana 25. svibnja 2007. godine, na teret 1025/10000 suvlasničkog dijela nekretnina zk. tijela jedinog, a vezano za pravo vlasništva etaže jedanaeste, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 600.000,00 EUR-a (slovima: šestotisuća eura), uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove, u korist:</p>	600.000,00 EUR	
1.2	<p>Zaprimljeno 09.05.2019.g. pod brojem Z-11228/2019</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE, OV-6861/14 05.06.2014, ANEKS UGOVORA O USTUPU, OV-750/15-2 19.03.2015, PUNOMOĆ OV-4029/14 03.04.2014, ANEKS 2 UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE, OV-2762/19-2 27.03.2019, PUNOMOĆ, OV-4661/2018 09.05.2018</p> <p>H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB</p>		na 1.1
3. Na suvlasnički dio: 11 (1025/10000)			
3.1	<p>Zaprimljeno 23.12.2020.g. pod brojem Z-30337/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Marice Puljiz izjavljenog protiv rješenja Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Biogradu na Moru, posl. br. Z-11228/19 od 3. prosinca 2020. godine.</p>		vezano uz B 11 (1.1)
8. Na suvlasnički dio: 11 (1025/10000)			
8.1	<p>Zaprimljeno 12.02.2021.g. pod brojem Z-3777/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ OVR-11/2021 OD 10. VELJAČE 2021., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zadar, prema protivniku osiguranja temeljem ovršne isprave i to izvršnog rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zadar, Klasa: UP/I-415-02/2019-001/02246, Urbroj. 513-007-13/2019-01 od dana 4. prosinca 2019., na ime dospjelog, a neizmirenog poreznog duga u iznosu od sveukupno 507.914,09 kuna (glavnica 498.068,07 kuna, dospjela kamata 9.646,02 kuna i troškovi ovrhe 200,00 kuna) sa zakonskom zateznom kamatom koja na glavnici duga i to: na iznos od 498.068,07 kuna teče od 4. prosinca 2019. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve sukladno čl. 29. Zakona o obveznim odnosima; na iznos od 200,00 kuna od 4. prosinca 2019. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve sukladno čl. 29. Zakona o obveznim odnosima i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.080,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godien dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve sukladno čl. 29. Zakona o obveznim odnosima, za korist:</p>	507.914,09 HRK	vezano uz B 11 (1.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 300896, ŽDRELAC Broj ZK uložka: 2919
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZADAR
8.2	Zaprimljeno 12.02.2021.g. pod brojem Z-3777/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.		na 8.1
13. Na suvlasnički dio: 11 (1025/10000)			
13.1	Zaprimljeno 21.06.2023.g. pod brojem Z-18701/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, POSLOVNI BROJ OVR-711/2023 21.06.2023, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja koja se sastoji od glavnice u iznosu od 224,49 EUR / 1.691,42 kn, uvećan za iznos zakonskih zateznih kamata koje do 15.06.2023. g. iznose 11,13 EUR / 83,86 kn, odnosno sveukupno 235,62 EUR / 1.775,28 kn, za korist: HRVATSKE VODE, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, ZAGREB	235,62 EUR	vezano uz B 11 (1.1), (11.2)
13.2	Zaprimljeno 21.06.2023.g. pod brojem Z-18701/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 13.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.02.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 118337/2024



Kontrolni broj: 21963440abdc51a

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BIOGRAD NA MORU

Stanje na dan: 16.01.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŽDRELAC
k.č.br.: 762

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

