

PROCJEMBENI ELABORAT – 3 STANA na č.z. 853/4 k.o. Zadar

Broj elaborata: 2/26

Naručitelj procjene: Ante Vukašina, stečajni upravitelj

Predmet procjene: Stanovi s pripadajućim parkirnim mjestima na
k.č. 853/4 k.o. Zadar

Vrsta nekretnine: Stanovi i parkirna mjesta u garaži

Lokacija: Grad Zadar



1. Ovlaštenje	3
2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	5
3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature	6
4. Zadatak procjene	7
5. Rezultati očevida	8
5.1. Datum pregleda	8
5.2. Osnovne informacije i lokacija	8
5.3. Identifikacija (zemljišna knjiga)	9
5.4. Položaj i lokacija	9
5.5. Opis lokacije	10
5.6. Tehnički opis nekretnine	10
5.7. Iskaz površina	10
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	11
6.1. Dobra obilježja predmetne nekretnine	11
6.2. Loša obilježja predmetne nekretnine	11
6.3. Fotografije	11
7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	13
8. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina	13
9. Procjena vrijednosti nekretnine	14
9.1. Poredbena metoda	14
9.2. Prihodovna metoda	14
9.3. Troškovna metoda	14
9.4. Obrazloženje za odabir metode procjene	16
10. Izračun vrijednosti	16
10.1. Izračun vrijednosti poredbenom metodom	16
10.1.1. Međuvremensko izjednačavanje općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	16
10.2. Interkvalitativno izjednačenje odstupanja u kakvoći	17
10.3. Statistička obrada i izračun	18
11. Zaključak	19
12. Prilozi	20

ovlaštenje županijskog suda u Zadru



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/401
URBROJ: 514-03-04-02/05-25-04
Zagreb, 12. rujna 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Željka Predovana, diplomiranog inženjera arhitekture iz Vrsi, Ulica dr. Franje Tuđmana 17, OIB: 53283151547, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Željko Predovan, diplomirani inženjer arhitekture iz Vrsi, Ulica dr. Franje Tuđmana 17, OIB: 53283151547, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina s danom 12. rujna 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Željko Predovan, diplomirani inženjer arhitekture iz Vrsi, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI710032501401|4

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zadru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Željko Predovan, Vrsi, Ulica dr. Franje Tuđmana 17
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501401|4

2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Stalni sudski vještak za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina Željko Predovan, sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljuje da je procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izradio nepristrano i neovisno, točno i u skladu s pravilima struke, pridržavajući se odredaba važećih zakona, pravilnika te svih ostalih pozitivnih propisa RH.

U Zadru, 15. svibnja 2026. godine

Stalni sudski vještak
za arhitekturu i procjenu vrijednosti nekretnina
Županijskog suda u Zadru

Željko Predovan, dipl.ing.arh.



3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature

Procjena je izrađena sukladno slijedećim propisima, standardima, literaturi i dobivenim podacima od naručitelja procjene:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, NN 68/2020)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Izmjena pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 123/15, 29/16 – isp., 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.)

4. Zadatak procjene

Zadatak ove procjene po nalogu stečajnog upravitelja Ante Vukašina nad firmom Borovi Dokoza d.o.o. iz Zadra je izraditi procjembeni elaborat tržišne vrijednost stanova u zgradi izgrađenoj na č.z. 853/4 k.o. Zadar. Procjenjuje se:

1. stan u prizemlju površine 48,15 m² s pripadajućom terasom površine 21,8 m² i posebnim garažnim mjestom u podrumu garaže. Ukupna površina stana za procjenu 53,6 m².
2. Stan u prizemlju površine 60 m² s pripadajućom terasom površine 11,9 m², posebno parkirno mjesto u garaži i pripadajućim vrtom. Površina stana za procjenu 62,98.
3. Stan na prvom katu površine za procjenu od 117,25 m² s dva pripadajuća parkirna mjesta u garaži.

Vrijednost predmetne nekretnine se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

1.15. ISKAZ NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

STAN 1 - PRIZEMLJE			
OPIS	podna površina (m ²)	koef.	neto površina (m ²)
ULAZ / HODNIK	5,94	1,00	5,94
KUHINJA	5,24	1,00	5,24
BLAGOVAONICA I BORAVAK	20,94	1,00	20,94
SOBA	11,17	1,00	11,17
KUPAONICA	4,86	1,00	4,86
UKUPNO			48,15

terasa 21,8 m² x 0,25 = 5,45 m²

Garažno parkirno mjesto 13,75 m² x 0,5 = 6,88 m²

Sveukupno stan 60,48 m²

STAN 2 - PRIZEMLJE			
OPIS	podna površina (m ²)	koef.	neto površina (m ²)
ULAZ / HODNIK	7,68	1,00	7,68
WC	2,72	1,00	2,72
KUHINJA	5,85	1,00	5,85
BLAGOVAONICA	7,03	1,00	7,03
DNEVNI BORAVAK	14,05	1,00	14,05
SOBA	11,34	1,00	11,34
SOBA	7,89	1,00	7,89
KUPAONICA	3,44	1,00	3,44
NENATKRIVENA TERASA	11,90	0,25	2,98
UKUPNO			62,98

Garažno parkirno mjesto 13,75 m² x 0,5 = 6,88

Sveukupno stan = 69,86 m²

STAN 3 - PRVI KAT			
OPIS	podna površina (m2)	koef.	neto površina (m2)
ULAZ	3,91	1,00	3,91
KUHINJA	7,32	1,00	7,32
GOSPODARSTVO	5,49	1,00	5,49
BLAGOVAONICA	8,08	1,00	8,08
DNEVNI BORAVAK	16,39	1,00	16,39
RADNA SOBA	4,32	1,00	4,32
WC	2,70	1,00	2,70
HODNIK	7,68	1,00	7,68
SOBA	10,88	1,00	10,88
GARDEROBA	3,96	1,00	3,96
KUPAONICA	5,88	1,00	5,88
SOBA	11,55	1,00	11,55
SOBA	11,34	1,00	11,34
KUPAONICA	3,44	1,00	3,44
NATKRIVENA TERASA	17,57	0,50	8,79
NATKRIVENA TERASA	5,77	0,50	2,89
NATKRIVENA TERASA	5,28	0,50	2,64
UKUPNO			117,25

Garažno parkirno mjesto x 2 = 13,75 x 2 = 27,50x 0,5 = 13,75 m2

Sveukupno stan 131 m2.

5. Rezultati očevid

5.1. Datum pregleda

„Dan vrednovanja“ predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

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

Dan vrednovanja: 15. svibnja 2026.g.

Dan kakvoće (stanje nekretnine): 15. svibnja 2026

Sudionici: Željko Predovan d.i.a.

Vrsta nekretnine: Stanovi u zgradi

5.2. Osnovne informacije i lokacija

x	Izvadak iz z.k.	Rješenje o izvedenom stanju	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor	Troškovnik		Ukupni prihodi
x	Izvadak iz katastra (geoportal.dgu.hr)	Geodetski snimak – skica mjerenja		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	Izračun površina		Operativni troškovi

Arhitektonski snimak izvedenog stanja	Tehnički opis		Izloženost
Postojeće procjene	Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
Procjena neovisnog procjenitelja	Atesti	x	Situacija – šire područje

5.3. Identifikacija (zemljišna knjiga)

Z.K. izvadak: Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Zemljišnoknjižna k.o.: Zadar

Zemljišnoknjižni uložak: 5662

Zemljišnoknjižna čestica: 853/4

Katastarska općina: Zadar

Katastarska čestica: 853/4

Opis nekretnine po z.k.: Čestica zemlje 587 m² u naravi pašnjak. Zgarad koja je izgrađena nema uporabnu dozvolu i nije upisana u katastar ni zemljišnu

Vlasnik: Prema priloženom ZK izvadku

Teret: Prema priloženom ZK izvadku

Prema pr

Legalni status Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako predmetna zgrada izgrađena na č.z. 853/4 k.o. Zadar nije upisana u zemljišnu knjigu, za istu je izdana građevinska dozvola klasa Up I -361-03/14-01/50 od 05. veljače 2015. godine.

5.4. Položaj i lokacija

- lokacija predmetne nekretnine označena je žutom bojom

=

geoportal.dgu.hr



5.5. Opis lokacije

Predmetne nekretnine, u naravi stanovi s pripadajućim parkirnim mjestima nalaze se u prizemlju i na prvom katu zgrade, čest.zem.br. 853/4, k.o. Zadar. Zgrada je u potpunosti komunalno opremljena.

.6. Tehnički opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Stambena zgrada
Tlocrtna koncepcija:	Zgrada tlocrtno razvedenog oblika katnosti Po+p+2
Godina izgradnje:	2016. godina
Konstrukcija:	AB konstrukcija
Temelji:	Armirano betonska temeljna ploča
Krovnna konstrukcija:	AB ploča
Pročelje:	Ožbukano i obojano
Stolarija:	Vanjska pvc, duplo staklo, unutarnja drvena
Podne obloge:	Keramika i parket
Grijanje i ventilacija:	Klime
Sanitarije-kupaonica:	Srednja standard
Parkiralište:	Vanjsko parkiralište i garaža u podrumu
Održavanje:	Slabo
Nedostaci gradnje:	Vidljiva oštećenja i neodržavanje

Certifikat energetske učinkovitosti: nema

5.7. Iskaz površina

Stan broj 1. u prizemlju zgrade prema podacima iz projekta ima neto korisnu površinu od 53,6 m² i parkirno mjesto u garaži površine 13,75 m². Sveukupno s koeficijentom je 60,48 m².

Stan broj 2. u prizemlju zgrade prema podacima iz projekta ima neto korisnu površinu 62,98 m². Stanu pripada i garažno mjesto u podrumu površine 13,75 m². Sveukupno s koeficijentom je 69,86 m².

Stan broj 3. na prvom katu zgrade prema podacima iz projekta ima neto korisnu površinu 117,25 m². Stanu pripadaju i dva garažna mjesta u podrumu površine 27,5 m². Sveukupno s koeficijentom je 131 m².

6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Kategorija zemljišta (lokacije) prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina : 1. kategorija.

Karakteristike nekretnine

Oblik: stan, prostorije pravilnih oblika

Pozicija: Prizemlje i prvi kat,

Emitiranje

U blizini nema štetnih emitiranja.

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Srednja.

Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

6.1. Dobra obilježja predmetne nekretnine

Nekretnina se nalazi u širem centru grada, na frekventnoj lokaciji s dostupnim potrebnim sadržajima za ugodno stanovanje

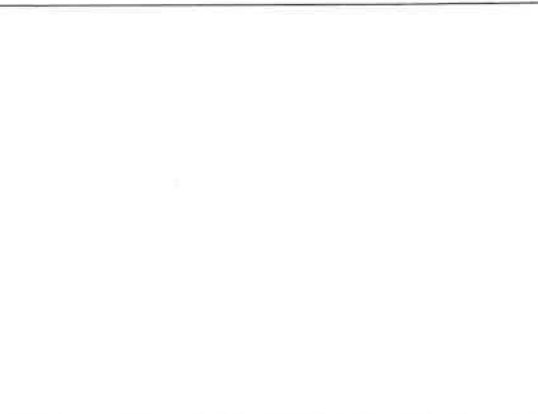
6.2. Loša obilježja predmetne nekretnine

Nema uočenih loših obilježja

6.3. Fotografije

6.3. Fotografije





7. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

Stanje tržišta prema Državnom zavodu za statistiku (DZS)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2 %. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9 %, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2 %.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9 %, za Jadran, za 0,5 %, i za Ostalo, za 4,0 %. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8 %, za Jadran za 9,2 %, a za Ostalo za 17,1 %.

Budući da je u trenutku izrade elaborata (15. svibnja 2026.g.) dostupan indeks cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2025.g., objavljen priopćenjem , kao aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje promijeniti će se indeks za

Q3 2025 = 213,36 ICSN: 213,36

8. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Analiza tržišnih cijena :

Za potrebe ovog procjembenog elaborata izvadio sam podatke iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID izvataka : 1750839 od 25.05.2022. .

Usporedba 1 – Stan- Put Petrića ID izvataka : 1750839 .

Datum ugovora:	25.05.2022.
Površina iz zk. ul. (m ²):	125,45
Površina u prometu (m ²):	125,45
Cijena (€/m ²):	1594,26
Namjena:	Stambena namjena
Indeks cijena DZS:	151,52

Usporedba 2 – Stan Belafuža ID izvataka : 2509582

Datum ugovora:	19.02.2026.
Površina iz zk. ul. (m ²):	69,20
Površina u prometu (m ²):	69,20
Cijena (€/m ²):	4407,5
Namjena:	Stambena
Indeks cijena DZS:	213,36

Usporedba 3 – Stan Belafuža ID izvatka : 2481771

Datum ugovora: 18.06.2025.
Površina iz zk. ul. (m²): 71,24
Površina u prometu (m²): 71,24
Cijena (€/m²): 2240,7
Namjena: Stambena
Indeks cijena DZS: 212,31

9. Procjena vrijednosti nekretnine

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

9.1. Poredbena metoda

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

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

9.2. Prihodovna metoda

Kod prihodovne metode, vrijednost nekretnine se dobiva zbrajanjem diskontirane vrijednosti građevine sa prometnom vrijednosti zemljišta.

Diskontirana vrijednost građevine utvrđuje se na osnovu ukupnog godišnjeg prihoda, odnosno visine najamnine za predmetnu nekretninu.

9.3. Troškovna metoda

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishodu dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od

te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima

po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama.
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine.
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa.
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora.
5. Troškovi ishoda dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura).
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode, uz poštivanje značaja koji daje pojedina metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

9.4. Obrazloženje za odabir metode procjene

S obzirom na vrstu nekretnine, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene poredbenom metodom iz dostupnih podataka – odabrana metoda za zemljište prema čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DSZ-a 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.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti (čl. 4. Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provodi se sa usporednim nekretninama. Očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao :

- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od +/- dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Kako u ovom slučaju imamo usporedne nekretnine koje se nalaze na istoj lokaciji, približno istih površina, istih parametara građenja i iste komunalne opremljenosti ovaj utjecaj se ne očekuje ili je minimalan.

10. Izračun vrijednosti

10.1. Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

10.1.1. Međuvremensko izjednačavanje općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

	Lokacija	Stan	Datum kupoprodaje	Kupoprodajna cijena	Površina	namjena	EUR/m ²
1	Zadar	Pu Petrića	25.05.2022	200.000,00	125,45	stambena	1594,26
2	Zadar	Belafuža	19.02.2026.	305.000,00	69,20	stambena	4.407,5
3	Zadar	Belafuža	18.06.2025.	159.625,00	71,24	stambena	2240,7

Željko Predovan d.i.a.
stalni sudski vještak za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina Županijskog suda u Zadru

Lokacija	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Cijena Eur	Površina nekretnosti	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenska izjednačena cijena EUR	Eur/m ²	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka
1	1750839	25.05.2022	200.000,00	125,45	151,52	213,36	1,41	282.000,00	2247,91	24 %	
2	2509582	19.02.2026.	305.000,00	69,20	213,36	213,36	1	305000,00	4407,5	-49 %	
3	2481771	18.06.2025.	159.625,00	71,24	212,31	213,36	1,005	160423,00	2251,9	24 %	

Prosjeck 2.965,37

Napomena:

transakcije koje odstupaju više od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja se izbacuju to je transakcija broj 2.

Nakon izbacivanja prosjek je 2244,31 Eura

10.2. Interkvalitativno izjednačenje odstupanja u kakvoći

	Procjenjivana nekretnina stan	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba3
Lokacija	Put Nina	Belafuža	Belafuža	Belafuža
Vrsta nekretnine	Stan	Stan	Stan	Stan
Izvor podataka				
Vrsta podataka		KP kupoprodaja	KP kupoprodaja	KP kupoprodaja
Vrijednost iz ugovora Eur		200.000		159.625
Površina u prometu		125,45		71,24
Jedinična cijena Eur/m ²		1594,26		2240,7
Datum transakcije	2Q2026	25.05.2022		18.06.2025
Indeks CSN	213,36	151,52		212,31
Prilagodba indeks CSN		1,41		1,005
Prilagođena prodajna cijena		2247,91		2240,67

INTERKVALITATIVNO IZJADNJEČENJE

Koeficijent katnosti stana	1	N/a	n/a	n/a
Pravilnik prilog 5	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena m ²		2247,91		2240,67
Koeficijent orijentacije stana-ko	obostrano	n/a	n/a	n/a
Pravilnik prilog 5	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena m ²		2247,91		2240,67
Koeficijent geografskog položaja stana	Istok-zapad	n/a	n/a	n/a
Pravilnik, prilog 5		1		1
Prilagođena prodajna cijena		2247,91		2240,67
Koeficijent utjecaja okoliša	Prosječni standard	n/a	n/a	n/a

Željko Predovan d.i.a.
 stalni sudski vještak za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina Županijskog suda u Zadru

(pogled na okoliš)				
Pravilnik Prilog 5	1	1		1
Prilagođena prodajna cijena stana		2247,91		2240,67
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja-ksks	Nije pod utjecajem	n/a	n/a	n/a
Pravilnik prilog 5	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		2247,91		2240,67
Usklađena jedinična cijena po m2	2.244,29	2247,91		2240,67

Odstupanje u odnosu na cijene prije interkvalitativnog izjednačenja (< 40%)	29,08 %		0 %
	U redu	u redu	U redu

Napomena:

Transakcije koje odstupaju više od 40% u odnosu na cijene prije interkvalitativnog izjednačenja se isključuju iz daljnjeg izračuna. Nema ih

Prosjeck je ostao 2.244,29 eura.

10.3. Statistička obrada i izračun

		Prosječna cijena EUR/m2	Usporedba 1	Usporedba 2	
Statistička obrada i izračun		2244,29	2247,91		
Odstupanje od prosjeka			-3,62	3,62	
Odstupanje od prosjeka %			0 %	0 %	
Kvadrat odstupanja			13,10	13,10	
Standardno odstupanje	3,62	0 %	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standardno odstupanje	7,24	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	

Prosječna vrijednost stana na predmetnoj lokaciji: 2.244,29 €/m2.

11. Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem kupoprodajnih cijena nekretnina sličnih karakteristika i slične namjene, posebno uzimajući u obzir lokaciju, razvoj i prostorno uređenje.

Stan 1 ukupne površine 60,48 m² x 2.244,29 €/m² = 135.734,66 €

Stan 2 ukupne površine 69,86 x 2.244,29 €/m² = 156.786,10 €

Stan 3 ukupne površine 131 m² x 2.244,29 €/m² = 294.002 €

Tržišna vrijednost stanova u zgradi izgrađenoj na čestici 8953/4 k.o. Zadar je

Stan 1 , 135.735,00 € (zaokruženo)

Stan 2, 156.786,00 € (zaokruženo)

Stan 3, 294.002,00 € (zaokruženo)

Napomena:

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina. Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eur kao službene valute u RH od 08.05.2023.- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Izradio:

Željko Predovan dipl.inž.arh.

*Stalni sudski vještak za područje arhitekture
i procjene vrijednosti nekretnina*



- Prilozi: - Zemljišno knjižni izvadak
 - Geodetska podloga
 - Orto-foto podloga lokacije s pozicijom zgrade i usporednih nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
 Stanje na dan: 18.05.2026. 21:27

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39223/2024
 Aktivne plombe: Z-23856/2025, Z-13521/2026

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5662

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	853/4	MOCIRE			587	
		PAŠNJAK			587	
		UKUPNO:			587	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 359/484		
BOROVI DOKOZA D.O.O., OIB: 55403081793, ZADAR, PUT MURVICE 44		
5.2	Zaprimljeno 22.11.2021.g. pod brojem Z-32660/2021 Prvenstveni red upisa: Z-10789/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju čl. 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama (NN.91/96 i dr.), a po prijedlogu predlagatelja Ante-Toni Kapović iz Zadra, upisuje se zabilježba spora na č. zem. 853/4 k.o. Zadar, koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru pod poslovnim brojem P-922/18, radi utvrđenja prava vlasništva.	na 1 (1.2)
5.3	Zaprimljeno 22.11.2021.g. pod brojem Z-32660/2021 Prvenstveni red upisa: Z-24255/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Dopunskog rješenja Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba u Šibeniku posl. br. St-499/2017 od 3. lipnja 2019. godine zabilježuje na čest. zem. 853/4 otvaranje stečaja nad stečajnim dužnikom Borovi Dokoza d.o.o. u stečaju, Zadar, Put Murvice 44, OIB: 55403081793.	na 2 (2.1), 2 (2.3)
5.4	Zaprimljeno 22.11.2021.g. pod brojem Z-32660/2021 Prvenstveni red upisa: Z-22549/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju prijedloga Kapović Ante pod gornjim poslovnim brojem, i čl. 86 Zakona o zemljišnim knjigama (NN-63/19), zabilježuje se spor koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru pod posl.broj: P-343/2020 sve do okončanja parnice ili druge odluke suda.	na 2 (2.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5662

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.5	Zaprimljeno 22.11.2021.g. pod brojem Z-32660/2021 Prvenstveni red upisa: Z-9048/2021 ISPRAVAK, Na temelju čl. 342 zakona o pamičnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19), a u svezi čl. 134 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), vrši se ispravak provedbe Rješenja ovoga suda pod posl. br. Z-24255/2019 u dijelu u kojem je izvršen upis prvenstvenog reda upisa na način da je umjesto Z-13671/2019, ornaškom upisan prvenstveni red upisa Z-24255/2019.	na 4 (4.3)
5.7	Zaprimljeno 12.03.2021.g. pod brojem Z-6748/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Zadru po sucu Igoru Berghausu, pod posl.broj: Z-6748/2021 od 18. siječnja 2022. godine, i čl. 145.st.4.ZZK-a, zabilježuje se odbijeni prigovor na rješenje Općinskog suda u Zadru pod posl.br.Z-22549/20 od 26. veljače 2021. godine	na 5 (5.4)
5.8	Zaprimljeno 14.02.2022.g. pod brojem Z-3935/2022 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl. 148 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama (NN-63/19) zabilježuje se žalba BOROVI DOKOZA d.o.o. u stečaju, OIB: 55403081793, Zadar; Put Murvice 44, zastupan pp Odvjetnik Filip Stanić, iz Zadra, na rješenje Općinskog suda u Zadru pod posl. broj: Z-6748/21 od 18. siječnja 2022. godine, na nekretnini i to: čest.zem. 853/4 pašnjak površine 587 m ² ,	na 5 (5.7)
7. Suvlasnički dio: 125/968		
KAPOVIĆ ADRIAN ANTONIO, OIB: 34517990500, STARI PUT 86, 23234 VIR		
8. Suvlasnički dio: 125/968		
OŠTRIĆ ANTE, OIB: 19089284651, ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA 28F, 23000 ZADAR		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.09.2013.g. pod brojem Z-11825/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina sastavljenog dana 09. rujna 2013. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Suzane Hrabra u Zadru dana 10. rujna 2013. godine, pod brojem OV-6883/13 i pod brojem OV-6889/13 i Ugovora sastavljenog u Zadru dana 09. rujna 2013. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Suzane Hrabra u Zadru dana 10. rujna 2013. godine, pod brojem OV-6881/13, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 140.000,00 EUR-a (slovima: stotinučetrdesettisuća eur-a) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, u korist: MARKULIN DANIJELA, OIB: 39109678651, PETRČANE ULICA I 5C, PETRČANE 23000 ZADAR	140.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 29.06.2017.g. pod brojem Z-14935/2017 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, koji postupak se vodi kod Općinskog suda u Zadru pod poslovnim brojem P-1133/17 u pravnoj stvari tužiteljice Markulin Danijele, OIB: 39109678651, Koprivnica, Miroslava Krleže 22 protiv tuženika Borovi Dokoza d.o.o., OIB: 55403081793, iz Zadra, Put Murvice 44, kao vlasnika nekretnine u A-Posjedovnici.		na 1.1
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5662

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 16.09.2015.g. pod brojem Z-13333/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ALKICI KOLEGA ZUBČIČ IZ ZADRA POD BROJEM OV-11535/15 28.08.2015, uknjižuje se založno pravo na teret čest. 853/4, uknjiženog prava vlasništva na ime Borovi Dokoza d.o.o., OIB: 55403081793, Zadar, Put Murvice 44, za cijelo, radi osiguranja novčane tražbine na iznosu od 900.000,00 kuna (slovima: devetstotisućakuna), ugovornih kamata u visini od 7 posto godišnje, eventualnih zakonskih zateznih kamata kao i svih troškova realizacije ovrhe, sudskih pristojbi, troškova vještačenja te svih drugih troškova ovršnog postupka, temeljem ovog ugovora, za korist: TONI NEKRETNINE D.O.O., OIB: 71525120975, UL. ADMIRALA JAKOVA ŠUBIČA OD CEZANA 18, 23000 ZADAR	900.000,00 KN	VIDI 3.2.
2.2	Zaprimljeno 29.01.2016.g. pod brojem Z-1703/2016 Na temelju Ugovora o ustupu prava prvenstva i zamjeni prvenstvenog reda uknjiženih založnih prava sastavljenog u Zadru dana 27. siječnja 2016. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Vera Marčina u Zadru, dana 28. siječnja 2016. godine pod brojem Ov-776/16, i kod javnog bilježnika Vera Marčina u Zadru, dana 29. siječnja 2016. godine pod brojem Ov-806/16 i kod javnog bilježnika Vera Marčina u Zadru, dana 29. siječnja 2016. godine pod posl. brojem Ov-812/16, i čl. 46 i 47 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), upis ustupa prvenstvenog reda na način da: ustup prvenstvenog reda (stupanje natrag) založnog prava uknjiženog u korist TONI NEKRETNINE d.o.o., OIB: 71525120975, u iznosu od 900.000,00 KN, pod posl. brojem Z-13333/15, i upis istog, iza založnog prava uknjiženog u korist Čurjurić Rudić Josipa, OIB: 19336873166, u iznosu od 40.000,00 EUR-a, pod posl. brojem Z-1194/16.		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 11.02.2016.g. pod brojem Z-2700/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-1156/16 10.02.2016. Na temelju Ugovora o ustupu prava prvenstvenog reda uknjiženog založnog prava-hipoteke, sklopljenog u Zadru, dana 10. veljače 2016. godine ovjerenog kod Javnog bilježnika Danije Grigillo-Ramljak u Zadru pod posl.broj: Ov-1156/16 i prijedloga, -ustup prvenstvenog reda (stupanje natrag) založnog prava uknjiženog u korist: TONI NEKRETNINE d.o.o. OIB: 71525120975, u iznosu od 900.000,00 Kn pod posl.brojem Z-1333/15 i upis istog, iza založnog prava uknjiženog u korist: Mery Skroče, OIB: 88869637242, u iznosu od 45.000,00 EUR-a, pod posl.broj: Z-2700/16 odnosno pod. C-4.1,		
3.			
3.1	Zaprimljeno 22.01.2016.g. pod brojem Z-1194/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 19.01.2016, Na temelju Sporazuma o osnivanju založnog prava-hipoteke sklopljenog u Zadru, dana 19.01.2016.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Vera Marčina iz Zadra pod Broj:OV-551/16, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 40.000,00 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a., na dan sklapanja ugovora, radi osiguranja tražbine iz Sporazuma, i eventualnih zakonskih zateznih kamata kao i svih troškova realizacije ovrhe sudskih pristojbi, troškova vještačenja te svih drugih troškova ovršnog postupka temeljem ovog ugovora, u korist: ČURJURIĆ RUDIĆ JOSIPA, OIB: 19336873166, POLJANA DRAGUTINA DOMJANIČA 44, 23000 ZADAR	40.000,00 EUR	VIDI 2.2.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

18.05.2026. 21:30:13

Stranica: 3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5662C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 29.01.2016.g. pod brojem Z-1703/2016 Na temelju Ugovora o ustupu prava prvenstva i zamjeni prvenstvenog reda uknjiženih založnih prava sastavljenog u Zadru dana 27. siječnja 2016. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Vera Marčina u Zadru, dana 28. siječnja 2016. godine pod brojem Ov-776/16, i kod javnog bilježnika Vera Marčina u Zadru, dana 29. siječnja 2016. godine pod brojem Ov-806/16 i kod javnog bilježnika Vera Marčina u Zadru, dana 29. siječnja 2016. godine pod posl. brojem Ov-812/16, i čl. 46 i 47 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), upis ustupa prvenstvenog reda na način da: ustup založnog prava u iznosu od 40.000,00 EUR-a uknjiženog u korist Čurjurić Rudić Josipa, OIB:19336873166, pod posl. brojem Z-1194/16 (stupa naprijed) ispred založnog prava u iznosu od 900.000,00 KN u korist TONI NEKRETNINE d.o.o., OIB:71525120975, pod posl. brojem Z-13333/15.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.02.2016.g. pod brojem Z-2700/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-1153/16 10.02.2016, Na temelju Sporazuma o osnivanju založnog prava-hipoteke s ovršnom klauzulom sklopljenog u Zadru, dana 10. veljače 2016. godine, ovjerenog kod Javnog bilježnika Darije Grigillo-Ramljak u Zadru pod posl.broj: Ov-1153/16 I prijedloga, U k n j i ž u j e se založno pravo na teret čest.zem. 853/4 uknjiženog prava vlasništva Borovi Dokoza d.o.o., za cijelo, radi osiguranja tražbine, u iznosu od 45.000,00 EUR-a (slovima: četrdesetpetisućaeura) u protivvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan sklapanja ugovora, sve prema odredbama iz Sporazuma, u korist: SKROČE MARY, OIB: 88869637242, ZADAR, OBALA KNEZA BRANIMIRA 27	45.000,00 EUR	
4.2	Zaprimljeno 11.02.2016.g. pod brojem Z-2700/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE OV-1156/16 10.02.2016, Na temelju Ugovora o ustupu prava prvenstvenog reda uknjiženog založnog prava-hipoteke, sklopljenog u Zadru, dana 10. veljače 2016. godine ovjerenog kod Javnog bilježnika Darije Grigillo-Ramljak u Zadru pod posl.broj: Ov-1156/16 i prijedloga, upis ustupa prvenstvenog reda na način da: ustupa založnog prava u iznosu od 45.000,00 EUR-a, uknjižen u korist: Mery Skroče, OIB: 88869637242, pod posl.broje: Z-2700/16 (stupa naprijed) ispred založnog prava u iznosu od 900.000,00 Kn u korist: TONI NEKRETNINE d.o.o. OIB: 71525120975, pod posl.broj: Z-13333/15.		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 08.07.2016.g. pod brojem Z-14036/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE OV-6137/16 06.06.2016, založnog prava u 5 (petom) redu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.000,00 EUR-a u kunskoj protivvrijednosti, zajedno sa eventualnim zakonskim zateznim kamatama, troškovima ovrhe sudskih pristojbi, troškova vještačenja, i svih drugih troškova ovršnog postupka, u korist: LALIĆ MIRJANA, OIB: 60604444600, SUKOŠAN, PUNTA 18	5.000,00 EUR	
5.2	Zaprimljeno 08.07.2016.g. pod brojem Z-14036/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE OV-6137/16 06.06.2016, u iznosu od 47.000,00 KN, zajedno sa eventualnim zakonskim zateznim kamatama, troškovima ovrhe sudskih pristojbi, troškova vještačenja, i svih drugih troškova ovršnog postupka, u korist:	47.000,00 KN	na 5.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5662

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	LALIĆ MIRJANA, OIB: 60604444600, SUKOŠAN, PUNTA 18		
5.3	Zaprimljeno 02.12.2016.g. pod brojem Z-25984/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Lalić Nikolina za uknjižbu založnog prava u iznosu od 106.566,50 kuna .		na 5.1, 5.2
6.			
6.1	Zaprimljeno 25.10.2016.g. pod brojem Z-22115/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini sklopljenog dana 4.listopada 2016. ovjerenog kod javnog bilježnika Silvane Grdović u Zadru dana 20.listopada 2016. pod br.OV.9621/16,uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 20.000,00 EUR (slovima :dvadesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan sklapanja Ugovora i eventualnih zakonskih zateznih kamata ,kao i svih troškova realizacije ovrhe, sudskih pristojbi , troškova te svih drugih troškova ovršnog postupka , te svih drugih troškova ovršnog postupka , za korist : ČURJURIĆ RUDIĆ JOSIPA, OIB: 19336873166, POLJANA DRAGUTINA DOMJANIČA 44, 23000 ZADAR	20.000,00 EUR	
7.			
7.1	Zaprimljeno 21.12.2016.g. pod brojem Z-27706/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine sklopljenog u Zadru dana 10.studenog 2016.ovjerenog kod javnog bilježnika Silvane Grdović u Zadru dana 10.studenog 2016. pod br.OV.10514/16, Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine sklopljenog u Zadru dana 10.studenog 2016. ovjerenog kod javnog bilježnika Silvane Grdović u Zadru 10.prosinca dana 2016. pod br.OV.11451/16,uknjižuje se založno pravo u iznosu od 106.566,50 kuna (slovima:stošesttisućapetstošezdesetšestkuna i pedesetlpa) zajedno sa kamatom po visini eskontne stope Hrvatske narodne banke, za korist : LALIĆ NIKOLINA, OIB: 74828556761, DR. FRANJE TUĐMANA 156, DEBELJAK 23206 SUKOŠAN	106.566,50 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2026.

Željko Predovan d.i.a.

stalni sudski vještak za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina Županijskog suda u Zadru

Katastarska podloga



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

Stanje na dan: 20.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

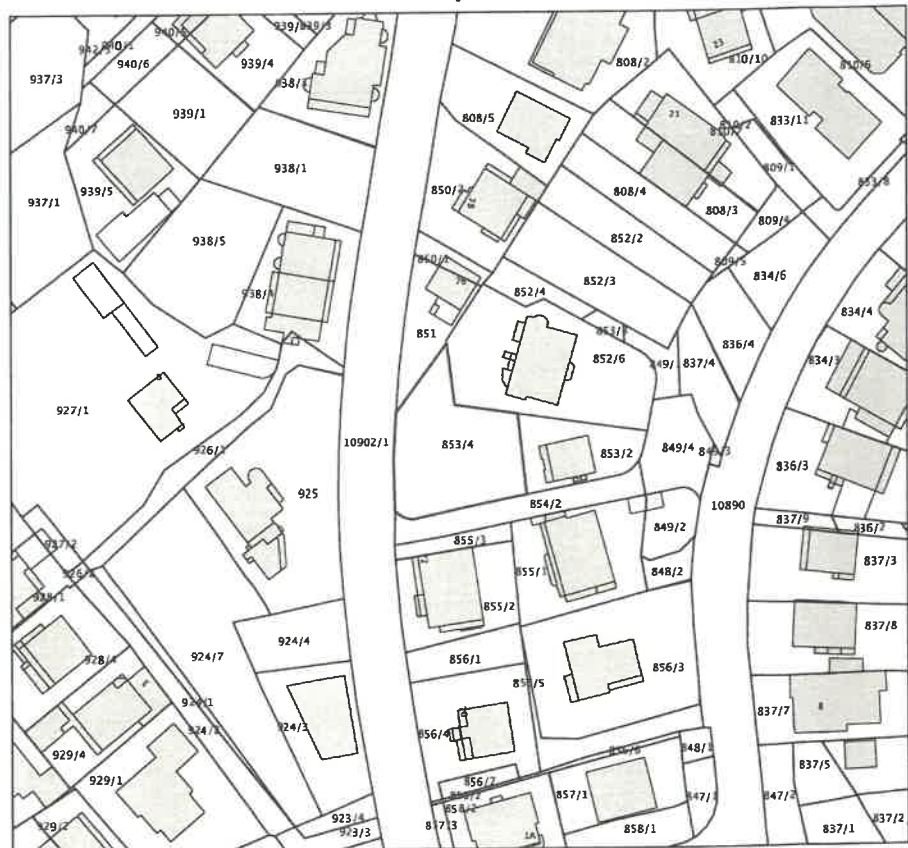
K.o. ZADAR

k.č.br.: 853/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Orto foto podloga

