

# PROCJEMBENI ELABORAT

## 2019/109117539325



NEKRETNINA: **STAN (E-3)**  
LOKACIJA: **PAŠMAN 168B, PAŠMAN**  
vlasnik: AGRAM-KAPTOL D.O.O., ZAGREB, NOVA VES 10

NARUČITELJ: **B2 KAPITAL d.o.o.**  
Radnička cesta, br. 41  
10 000 Zagreb

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ: Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 16. listopada 2019.

**0. SAŽETAK**

| SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA                           |                          |                                |
|--|--------------------------|--------------------------------|
| Naručitelj procjene:                                     | B2 KAPITAL d.o.o.        |                                |
| Adresa nekretnine  | Grad i poštanski broj    | 23262 Pašman                   |
|  | Naziv ulica i k.br.      | PAŠMAN 168B                    |
|  | Gradska četvrt           | Pašman                         |
|  | Zemljopisne koordinate   |                                |
| Tip nekretnine:  | Stan u zgradi            |                                |
| Namjena nekretnine:                                      | Stambena                 |                                |
| Zemljišnik   | uložak zemljišne knjige: | 1980                           |
|  | poduložak:               | 4                              |
|  | zk. čestica, br.:        | 328/2                          |
|  | katastarska općina:      | PAŠMAN                         |
| Katastar   | posjedovni list, br:     | 1395                           |
|  | k. čestica, br.:         | 328/2                          |
|  | katastarska općina:      | PAŠMAN                         |
| Katnost:   | prizemlje / pr+2         |                                |
| Pripadak:  |                          |                                |
| Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:                    | 1.240,00                 |                                |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]: | 71,55                    |                                |
| <b>Tržišna vrijednost nekretnine:</b>                    |                          | <b>96.000,00 €</b>             |
| Legalitet:   | legalno                  |                                |
| Odobrenje za građenje:                                   | nije dostavljeno         |                                |
| Uporabna dozvola:  | postoji - nije priložena |                                |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu:                  | DA                       |                                |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:    | DA                       |                                |
| Godina završetka izgradnje:                              | 2012                     |                                |
| Godina adaptacije:                                       | ///                      |                                |
| Procjenitelj   | Naziv tvrtke:            |                                |
|  | Za tvrtku procijenio:    | Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. |



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-78/17  
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

---

# PROCJEMBENI ELABORAT

|                 |
|-----------------|
| S A D R Ž A J : |
|-----------------|

## 0. SAŽETAK

### IMENOVANJE

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE
2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA  
Gospodarsko stanje u RH  
Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI  
fotografije  
zk izvadak  
posjedovni list

---

|   |
|---|
| <b>1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE</b> |
|---|

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

● Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

● Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

● Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

● Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

● HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● Važeći građevinski normativi i propisi u RH

● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

---

**2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi stan, koja se nalazi u ulici PAŠMAN 168B, PAŠMAN.

| Zemljišni odjel Suda |            |           |                    |                 |               | odgovara | Ured za katastar i geodetske poslove |                    |                 |
|----------------------|------------|-----------|--------------------|-----------------|---------------|----------|--------------------------------------|--------------------|-----------------|
| z.k. čestica         | zk. uložak | poduložak | katastarska općina | opis nekretnine | površina /m2/ |          | k. čestica                           | katastarska općina | posjedovni list |
| 328/2                | 1980       | 4         | PAŠMAN             | zgrada          | 1240,00       |          | 328/2                                | PAŠMAN             | 1395            |

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 16.10.2019.  
DAN KAKVOĆE: 16.10.2019.  
DAN VREDNOVANJA: 16.10.2019.

**NAPOMENA:** Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

---

|   |
|---|
| <b>3.      <u>PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI</u></b> |
|---|

**Dokumentacija:** - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 1980, poduložak, br. 4, k.o. Pašman, Zemljišnoknjižnog odjela Biograd na moru, Općinskog suda u Zadru, od 19.10.2019. godine,  
- posjedovni list, br. 1395, k.o. Pašman, Područni ured za katastar Zadar, Odjel za katastar nekretnina Biograd na moru od 19.10.2019. godine.

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Projektna dokumentacija</b> | <b>nije priložena</b>          |
| <b>Građevinska dozvola</b>     | <b>nije priložena</b>          |
| <b>Uporabna dozvola</b>        | <b>postoji, nije priložena</b> |

Stanje u zemljišniku i katastru je usklađeno.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Nekretnina je u uporabljivom stanju.

#### POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Nalazi se uz glavnu cestu.

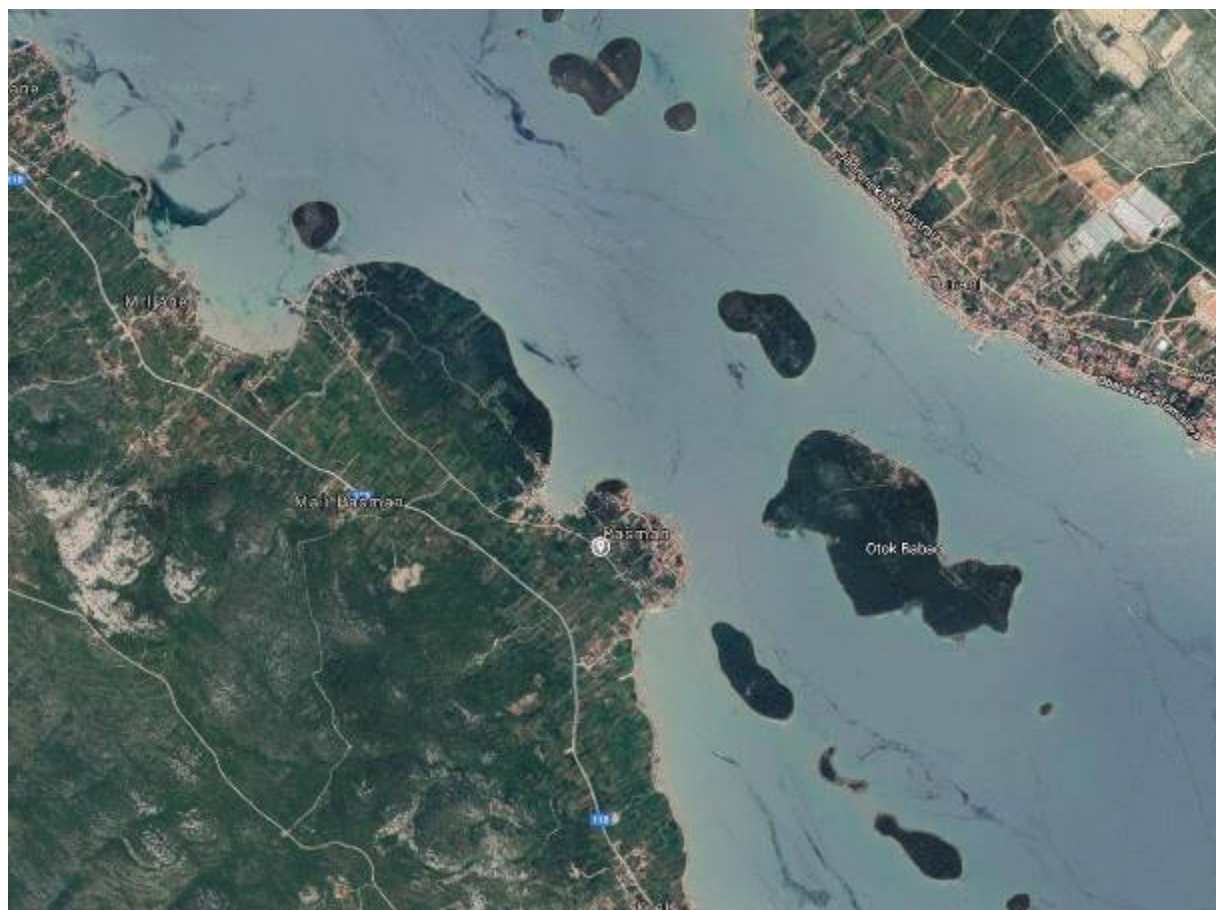
#### DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Pašman je otok na Hrvatskom jadrano, južno od Zadra. Nekretnina se nalazi u mjestu Pašman, koje se nalazi na sjeveroistočnoj strani otoka. Prema popisu iz 2011. godine mjesto je imalo 392 stanovnika.

Nekretnina je u naravi stan u prizemlju stambene zgrade. Zgrada je udaljena cca 170 metara od mora. Stan se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, dvije sobe i kupaonice, neto korisne površine 47,82 m<sup>2</sup>, lođe površine 7,90 m<sup>2</sup> te pripadajućeg parkirnog mjesta površine 12,50 m<sup>2</sup> i vrta površine 153,02 m<sup>2</sup>. Ukupna neto korisna površina stana iznosi 71,55 m<sup>2</sup>. Objekt je okružen zgradama slične katnosti i namjene. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom prometnicom.

Godina izgradnje: 2012.









---

|   |
|---|
| <b>4.      <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u></b> |
|---|

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- Procjena vrijednosti nekretnine, Dražen Knežević, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, 7.8.2017.
- zk izvadak

**ZATEČENO STANJE**

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 16.10.2019.  
Pristup nekretnini je izravno s javne površine.

**STANJE NEKRETNINE**

Razina održavanja zgrade je zadovoljavajuća. Razina održavanja stana nije poznata.

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### TEHNIČKI OPIS

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Godina gradnje:     | 2012                  |
| Godina adaptacije:  | ///                   |
| Katnost građevine:  | prizemlje / pr+2      |
| Namjena po etažama: | Stambeno              |
| Uporaba građevine:  | Građevina se koristi. |
| Pripadak:           | parkirno mjesto       |

### Konstrukcija zgrade

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Temelji:                | ab                        |
| Nosiva konstrukcija:    | ab zidovi, stupovi, grede |
| Međukatna konstrukcija: | ab ploča                  |
| Krovište:               | kosa ab ploča             |
| Pokrov:                 | crijep                    |
| Pregradni zidovi:       | opeka                     |
| Pročelja:               | ožbukano i obojeno        |
| Limarija:               | pocinčana                 |
| Vanjska stolarija:      | PVC                       |

### Interijeri

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Podovi:              | nije poznato |
| Zidovi:              | nije poznato |
| Stropovi:            | nije poznato |
| Unutarnja stolarija: | nije poznato |

### Instalacije

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Niskonaponska elektromreža: | Da            |
| Vodoopskrba:                | Da            |
| Odvodnja:                   | septička jama |
| Plin:                       | Ne            |
| Toplovod:                   | Ne            |
| Telefon:                    | Da            |
| Klimatizacija:              | Da            |
| Protupožarni sustav         | nije poznato  |
| Protuprovalni sustav:       | nije poznato  |

### Napomene:

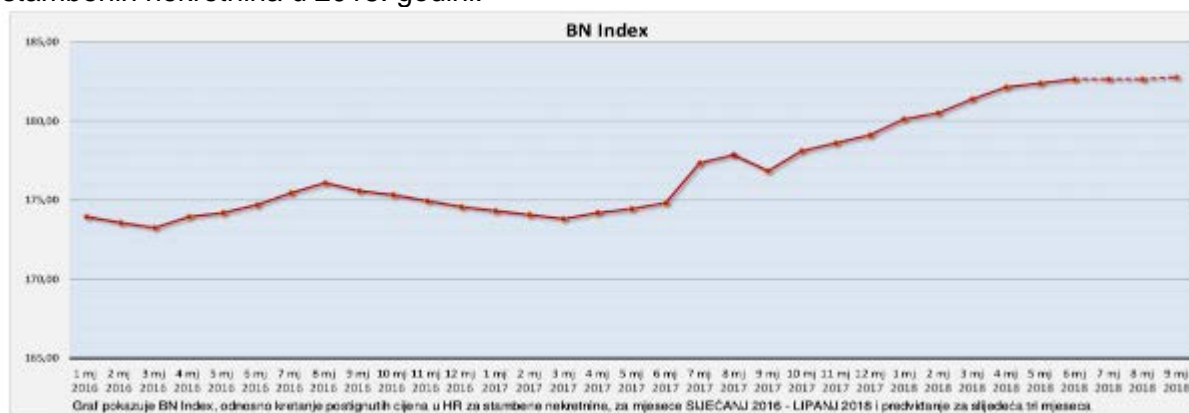
## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacija HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 5 i Bilten, br. 249*: Prema prvoj procjeni Državnog zavoda za statistiku realni je BDP u posljednjem tromjesečju 2018. godine stagnirao na tromjesečnoj razini. Tako se krajem 2018. godine godišnja stopa rasta realnog BDP-a smanjila na 2,3%, dok je za cijelu 2018. godinu iznosila 2,6%. Sukladno prognozi HNB-a, stopa rasta BDP-a trebala bi se u 2019. godini zadržati na sličnoj razini kao i prethodne godine. Stagnacija gospodarske aktivnosti posljedica je nepovoljnih izvoznih rezultata, dok je domaća potražnja ojačala. Godišnja stopa ukupne inflacije potrošačkih cijena smanjila se s 1,3% u studenome na 0,8% u prosincu, dok je stopa ukupne inflacije u godišnjem prosjeku viša za 1,5% u odnosu na 2017. godinu. Povoljna kretanja na tržištu rada nastavila su se i u četvrtom tromjesečju 2018. godine, i to nešto jačim intenzitetom nego tijekom prethodna tri mjeseca. Stoga je ukupan broj zaposlenih bio za 0,7% veći u odnosu na prethodno tromjesečje. Tijekom 2019. godine očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada. Likvidnost domaćeg bankovnog sustava zbog ekspanzivne je monetarne politike HNB-a dosegla dosad najviše razine. Višak kunske likvidnosti na kraju 2018. godine iznosio je 33,2 mlrd. kuna.

### TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina ([www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo prošlogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

---

**7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova.

| Opis             | Površina poda [m <sup>2</sup> ] | koeficijent | Površina korisna [m <sup>2</sup> ] | GBP [m <sup>2</sup> ] | Volumen [m <sup>3</sup> ] |
|------------------|---------------------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Stan u prizemlju | 47,82                           | 1,00        | 47,82                              | 57,38                 | 154,94                    |
| loggia           | 7,90                            | 0,75        | 5,93                               | 9,48                  | 25,60                     |
| vrt              | 153,02                          | 0,10        | 15,30                              |                       |                           |
| parkirno mjesto  | 12,50                           | 0,20        | 2,50                               |                       |                           |
| <b>Sveukupno</b> |                                 |             | <b>71,55</b>                       | <b>66,86</b>          | <b>180,53</b>             |

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.



---

|  |
|--|
| <b>8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI</b> |
|--|

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

#### OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u stambene nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom.

#### PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je stambene namjene, te je niz godina u neprekinutom korištenju! Izvor poredbenih cijena je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.



## UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

| Redni broj | ID ZKC  | Opis nekretnine | Površina (m2) | Cijena po m2 (€) | Datum transakcije |
|------------|---------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| 1          | 471297  | Stan            | 50,95         | 1524,7           | 10.05.2013        |
| 2          | 1092777 | Stan            | 63,82         | 1254,3           | 29.04.2019        |
| 3          | 953850  | Stan            | 44,03         | 965,0            | 15.06.2018        |

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje 119,24  
 Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Redni broj | Lokacija         | Opis nekretnine | Površina (m2) | Cijena po m2 (€) | Bazni indeks na dan sklapanja ugovora | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) |
|------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---|
| 1          | predmetna zgrada | Stan            | 50,95         | 1524,7           | 105,24                                | 119,24                          | 1,13              | 1727,50                                 |
| 2          | Pašman           | Stan            | 63,82         | 1254,3           | 119,24                                | 119,24                          | 1,00              | 1254,30                                 |
| 3          | Pašman           | Stan            | 44,03         | 965,0            | 109,33                                | 119,24                          | 1,09              | 1052,46                                 |

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

| Stan                             | Procjenjivana nekretnina |  | Usporedba 1      | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|----------------------------------|--------------------------|--|------------------|-------------|-------------|
|                                  | PAŠMAN 168B              |  | predmetna zgrada | Pašman      | Pašman      |
| <b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>     |                          |  |                  |             |             |
| Međuvremenski izjednačena cijena | --                       |  |                  |             |             |
| Površina (m2)                    | 71,55                    |  | 50,95            | 63,82       | 44,03       |
| Cijena po m <sup>2</sup>         | --                       |  | 1727,50          | 1254,30     | 1052,46     |
| Indikator vrijednosti €/m2       | 1344,75                  |  | 1727,50          | 1254,30     | 1052,46     |

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

|                                    |        |         |             |             |             |
|------------------------------------|--------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka:            |        |         | 382,74      | -90,45      | -292,29     |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: |        |         | 28%         | -7%         | -22%        |
| Kvadrat odstupanja:                |        |         | 146493,36   | 8181,87     | 85433,93    |
| Standardno odstupanje:             | 282,91 | 21%     | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje:   | 565,81 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

---

**9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koja je u naravi stan u ulici PAŠMAN 168B, PAŠMAN, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

| metoda procjene               |                   | iznos [€]                   |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| poredbena metoda - stan       |                   | 96.213,14 €                 |
| procjenjena vrijednost:       |                   | 96.213,14 €                 |
| tržišna vrijednost nekretnine | 96.000,00 € tj.   | 1.341,78 €/m <sup>2</sup>   |
|                               | 720.000,00 kn tj. | 10.063,32 kn/m <sup>2</sup> |

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

---

|  |
|--|
| <b>10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI</b> |
|--|

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina  
4 Su-78/17



**Zagreb, 16. listopada 2019.**

---

|                                |
|--------------------------------|
| <b>11.      <u>PRILOZI</u></b> |
|--------------------------------|

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list

---

## **REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA**



**ZK IZVADAK**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU  
Stanje na dan: 19.10.2019. 12:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN

Broj ZK uložka: 1980

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1704/2017  
Aktivne plombe: Z-27236/2018 (E-3)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta       | Površina |     |      | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------|----------|-----|------|-----------|
|      |                               |                        | jutro    | čhv | m2   |           |
| 1.   | 328/2                         | DVOR I STAMBENA ZGRADA |          |     | 1240 |           |
|      |                               | DVORIŠTE               |          |     | 1021 |           |
|      |                               | STAMBENA ZGRADA        |          |     | 219  |           |
|      |                               | UKUPNO:                |          |     | 1240 |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
|      | Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5012/2012   |           |
| 2.1  | Prvenstveni red upisa: Z-4156/2012<br>ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 268. a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na č. zem. 328/2 priložena pravomoćna Uporabna dozvola izdana od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, Ispostava Biograd na Moru, klasa:UP/I-361-05/11-01/30, Ur. Broj:Z198/1-11-2/1-12-11 od 22. ožujka 2012. godine. |           |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba  |
|------|--|------------|
| 4.   | Suvlasnički dio: 2225/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)<br>STAN 3 lociran u prizemlju zgrade, korisne površine 47,82 m2, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 7,90 m2, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM 3 površine 12,50 m2, i vrt oznake V3 površine 153,02 m2, što čini ukupnu korisnu površinu od 221,24 m2 i sve označeno punom linijom plave boje. |            |
|      | AGRAM-KAPTOL D.O.O., OIB: 97488511912, ZAGREB, NOVA VES 10   |            |
| 4.7  | Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014<br>ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ovršivost tražbine pdo C-25.1.  | na 4 (4.1) |
| 4.8  | Zaprimljeno 06.10.2014.g. pod brojem Z-14028/2014<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB, KL:UP-110/07/14-01/229 UR. BR. 04-06-14-7229-13 01.10.2014, predstečajne nagodbe   | na 4 (4.1) |

C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos            | Primjedba           |
|------|--|------------------|---------------------|
| 8.   | Na suvlasnički dio: 4 (2225/10000)   |                  |                     |
| 8.1  | Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5012/2012<br>Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012<br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o založnom pravu, sastavljenog u Zagrebu, dana 25. siječnja 2012. godine, ovjerenog od strane javnog bilježnika Nikole Tadića u Zagrebu, dana 14. ožujka 2012. godine pod OV-1553/12 i prijedloga, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnina u A listu radi osiguranja tražbine u iznosu od 10.500.000,00 KN (slovima: desetmilijunapetstotisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, u korist:<br>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2   | 10.500.000,00 KN | Sporedni uložak     |
| 8.2  | Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5012/2012<br>ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Prvenstveni red upisa Z-3262/2012 Zabilježuje se da je zk. ul. broj 247 k.o. Bešlićec određen kao SPOREDNI ULOŽAK   |                  | na 8.1              |
| 25.  | Na suvlasnički dio: 4 (2225/10000)   |                  |                     |
| 25.1 | Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014<br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Zadru, posl. br. Ovr-224/2014 od 03. veljače 2014. godine i prijedloga, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja, u iznosu od 925.639,17 kn (glavnica u iznosu od 865.756,04 kn i kamate u iznosu od 59.883,13 kn) sa zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od 16. listopada 2013. godine po stopi od 12 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, pa do konačne isplate, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 9.256,00 kuna, u korist:<br>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587  | 925.639,17 KN    |                     |
| 28.  | Na suvlasnički dio: 4 (2225/10000)   |                  |                     |
| 28.1 | Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017<br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017, radi dospjele novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 10.072.553,01 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na iznos dospjele glavnice od 6.290.761,01KN, teče od 17.08.2016. do namirenja, po stopi od 9,88 % (slovima:devetotijelaošamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, sukladno čl. 29. Zakona o obveznim odnosima, uvećanoj za 5 p.p. (slovima: pet postotnih poena) godišnje, a na iznos kamate po dospjeću 3.781.792,00 KN bez zatezne kamate, kao i radi naknade troškova ovršnog postupka sa zateznom kamatom u gore spomenutoj visini od dana kad su ti troškovi učinjeni, odnosno plaćeni do dana naplate. |                  | vezano uz B 4 (4.1) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.10.2019.



**POSJEDOVNI LIST**

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.10.2019. 12:38

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PAŠMAN (Mbr. 300837)

Posjedovni list: 1395

| Udio       | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------------|---|-------------|
| 679/10000  | BERC MARIO, HUM NA SUTLI 10/2 (VLASNIK)   | 39281066371 |
| 633/10000  | KRAMARIĆ SLAVEN, TRAKOŠĆANSKA 6, ZAPREŠIĆ (VLASNIK)                                 | 10634589194 |
| 686/10000  | SLADOVIĆ ŽELJKO, NOVA CESTA 34, ZAGREB (VLASNIK)                                    | 60377201586 |
| 633/10000  | SLADOVIĆ MARIJANA, NOVA CESTA 34, ZAGREB (VLASNIK)                                  | 66639428772 |
| 3702/10000 | AGRAM-KAPTOL D.O.O., NOVA VES 10, ZAGREB (VLASNIK)                                  | 97488511912 |
| 3667/10000 | MANDIĆ SOFIJA, ARIŠA 21, ZAGREB (VLASNIK)   | 13902936981 |

**Podaci o katastarskim česticama**

| Zgr                                  | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 328/2                    | POCELJE  | 1240        | 7         |                       |           |
|                                      |     |                          | STAMBENA ZGRADA, Pašman, PAŠMAN 168B   | 219         |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE   | 1021        |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 1240        |           |                       |           |

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