

R-667/2017

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA**

u svrhu ažurnog monitoringa rizika

PONOVljena PROCJENA ZA POTREBE PERIODIČNOG VREDNOVANJA NEKRETNINA  
PRETHODNO IZRAĐENI ELABORAT R-564/2016

**POSLOVNA ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM**

ZADAR, TRG KARDINALA ALOJZIJA STEPINCA BB

NARUČITELJ – ZAGREBAČKA BANKA d.d.

KLIJENT – KERUM d.o.o.



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

**11.538.048 kn ILI 1.530.000,00 EUR**

IZRADA:

**ZANE d.o.o. , Poslovnica Split**, Gundulićeva 26a, 21000 Split

Odjel procjena i konzaltinga poslovnih nekretnina

Split, 30.11.2017. godine

Specijalist za procjene

**Nikša Šarić**, ing.građ.



KONTROLA:

Voditeljica poslovnice

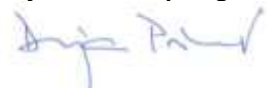
**Jagoda Britvić**, dipl.ing.građ.



OVJERA

Voditeljica odjela

**Dunja Primer**, dipl.ing.arh.



**ZANE** d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17.  
Poslovnica Split 2

**SAŽETAK**

Ozn. Elaborata:	R-667/2017	Z-488395/2017	
<b>PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU</b>			
1	Naručitelj	ZAGREBAČKA BANKA d.d.	
2	Adresa naručitelja	Savska 62, Zagreb 10000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrt/Ime i prezime)	KERUM d.o.o.	
<b>PODACI O NEKRETNOSTI</b>			
4	Tip nekretnosti	poslovni objekt revizija	
5	Vrsta nekretnosti	poslovna	
6	Opis nekretnosti	nedovršena poslovna građevina sa zemljištem u M1p, M1, IS i Z1 zoni	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnost	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnosti	Zadar, Trg Kardinale Alojzija Stepinca bb	
9	Kvart (za određene gradove)	Borik	
<b>PODACI O DOKUMENTACIJI</b>			
10	Vrsta izvadka (ZK izvadak)	ZK izvadak	
11	Općinski sud/ZK odjel	Zadar	
12	Katastarska općina	Zadar	
13	Broj ZK uložaka/poduloška/zk tijela	12139 i 12386	
14	Broj čestice	1189/1, 1191/2, 1192/1, 1192/2, 1192/3, 1192/4, 1193/2, 1196/3, 1197/4, 1199/2, dio 1190/2	
15	Vlasništvo	KERUM d.o.o.	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnosti	-	
18	Vrsta izvadka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Katastarski ured	Zadar	
20	Katastarska općina	Zadar	
21	Broj posjedovnog lista	10491, 185	
22	Broj čestice	1189/1, 1191/2, 1192/1, 1192/2, 1192/3, 1192/4, 1193/2, 1196/3, 1197/4, 1199/2, dio 1190/2	
<b>STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNOSTI</b>			
23	Status u zemljišnim knjigama	upisana	
24	Status u katastarskom operatu	učetana	
25	Zakonitost nekretnosti	zakonita	
26	Zabilježba	nije upisana	
<b>PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA</b>			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja	R-564/2016, ZANE d.o.o.	
28	Napomena	Da, ista kao i u 2017. godini	
29	Zakonitost nekretnosti	zakonita	
30	Datum procjene	18.10.2016.	
31	Tržišna vrijednost	1.560.000,00	EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela	1.560.000,00	EUR
<b>PREDMET PROCJENE</b>			
34	Katnost	po: -1, pr, kat: 1	
35	Godina izgradnje	1986	
36	NP (m2)	1.820,00	m2
37	BP (m2)	2.107,00	m2
38	KP (m2)	1.800,00	m2
39	Površina zemljišta (m2)	5.077,00	m2
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja		
42	Ugrađena klima/hlađenje	ne	
43	Komunalni priključci		
44	Građevinski materijal koji prevladava	beton, opeka	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO -	
46	Stanje nekretnosti	nije dovršena i nije za upotrebu	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	NE	
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b>			
48	Tržišna vrijednost nekretnosti	1.530.000,00	EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnosti		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja	411.743,00	EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	troškovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	30.11.2017.	
55	Datum kakvoće	10.10.2016.	
56	Datum izrade	30.11.2017.	
57	Napomena	Da	

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

Ponovni obilazak nekretnine nije izvršen. Procjena je izrađena pod pretpostavkom da se stanje nekretnine nije promijenilo u odnosu na činjenice i ocjene kvalitete sa lica mjesta utvrđene prilikom obilaska nekretnine na dan kakvoće.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

**SADRŽAJ**

<b>RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....</b>	<b>4</b>
<b>POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....</b>	<b>5</b>
<b>OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>5</b>
<b>UVOD .....</b>	<b>6</b>
<b>OPIS NEKRETNINE (PREUZETO IZ PRETHODNOG ELABORATA R-564/2016).....</b>	<b>7</b>
<b>LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI .....</b>	<b>8</b>
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>	<b>11</b>
<b>PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....</b>	<b>11</b>
<b>PROCJENA.....</b>	<b>12</b>
<b>DOKUMENTACIJA .....</b>	<b>17</b>

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**

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

Broj: 4 Su- 307/16  
Zagreb, 25. ožujka 2016.

**RJEŠENJE**

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

**riješio je**

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Vcs 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

**Obrazloženje**

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

**POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA****POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- 9) 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)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

**KORIŠTENA LITERATURA**

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb

**IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 5) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

**OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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

**POREDBENA METODA**

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

**PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

## UVOD

Na temelju Zahtjeva naručitelja ZAGREBAČKE BANKE d.d., a za klijenta tvrtku KERUM d.o.o. predmet ovog Elaborata je procjena vrijednosti nekretnina za potrebe periodičnog vrednovanja nekretnina sukladno članku 69. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

### Predmet procjene

su nekretnine upisane u zk ul.br. 12139 r.br. 1. – 10. i zkul.br. 12386 sve k.o. Zadar, u naravi nedovršen poslovni objekt u Zadru, ex Opskrbni centar Borik, uključivo i teren oko objekta, prema kopiji zemljišnoknjižnih izvadaka – neslužbena kopija i kopije katastarskog plana, građevinske dozvole, te preglednika katastarskih podataka u prilogu elaborata.

### Prethodno izrađeni elaborat procjene

U skladu sa člankom 68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) od strane ZANE d.o.o. prethodno je izrađen Elaborat R-564/2016.

Dan kakvoće 10.10.2016.g.

Vlasništvo: KERUM d.o.o.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

### NAPOMENA:

- Za zatečeni objekt na k.č. 1192/2 k.o. Zadar ishođen je akt za gradnju, građevinska dozvola broj Upl 05-5927/1985, od 23.05. 1986.g. kopija koje je dana u prilogu elaborata.
- Nismo dobili na uvid projektnu dokumentaciju koja je sastavni dio navedenog akta za gradnju.
- Procjena napravljena uz pretpostavku pune legalnosti predmetne nekretnine te nesmetanog upisa pozitivne zabilježbe u zemljišnik nakon dovršenja iste.
- Građevina je izgrađena do razine grubih građevinskih radova, ali nije u cijelosti dovršena (zatvorena), pa su netto i brutto površine, kao i brutto volumen objekta ocijenjeni iskustveno, i to na temelju markice objekta, kao i podataka upisanih u katastarski operat.
- Potencijal zemljišta obračunat temeljem odrednica važećeg prostornog plana Grada Zadra odnosno odrednica UPU-a Vitrenjak II. Prema navedenom planu, dio predmetnog obuhvata nalazi se u zoni javnih zelenih površina, a dio pod kolnim i pješačkim prometnicama.

**OPIS NEKRETNINE** (preuzeto iz prethodnog elaborata R-564/2016)

**Opis lokacije**

Predmetne nekretnine nalaze se u sjeverozapadnom dijelu Zadra, između gradskih područja Borik i Dražanica. Atraktivna lokacija nedaleko od morske obale, dijelom neizgrađena, a dijelom izgrađena stambenim i poslovnim objektima namjenjenim stanovanju ili turizmu.

Lokacija predmetnog kompleksa je u potpunosti komunalno opremljena, u pristupnoj prometnici nalaze se priključci na elektro mrežu, vodovod i kanalizaciju. Nedovršeni poslovni objekt nije priključen na komunalnu infrastrukturu.

Lokacija je atraktivna zbog blizine morske obale, nema mnogo gospodarskih i javnih objekata sadržaja u bližem okruženju, okolni objekti namjenjeni su stanovanju ili turizmu, te nekretninu ocjenjujemo kao srednjeročno utrživom.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	Oznaka zemljišta	kat.čbr.	m <sup>2</sup>
k.o. Zadar	1189/1	nepodno	1189/1	420,00
	1191/2	nepodno	1191/2	69,00
	1192/1	nepodno	1192/1	862,00
	1192/2	robna kuća-zgrada sa zemljištem	1192/2	935,00
	1192/3	nepodno	1192/3	396,00
	1192/4	nepodno	1192/4	1.653,00
	1193/2	pašnjak	1193/2	188,00
	1196/3	pašnjak	1196/3	85,00
	1197/4	pašnjak	1197/4	289,00
	1199/2	oronica	1199/2	102,00
	dio 1190/2	nepodno	dio 1190/2	78,00
<b>UKUPNO</b>				<b>5.077,00</b>

**Opis nedovršene građevine**

Poslovna građevina je nedovršena, izgrađena do razine niski rohbau, katnosti podrum, prizemlje, kat i nadgrađe. Prema građevinskoj dozvoli u podrumu je predviđeno sklonište, u prizemlju prodavaonice, mesnica, banka, sanitarni čvorovi i garderobe, na katu planiran prodajni prostor, dok je u prostoru nadgrađa planiran smještaj klima komore i strojarne. Vertikalna komunikacija između etaža izvedena je s dva unutarnja armiranobetonska stubišta, a izvedeno je i armiranobetonsko okno za dizalo. Projektnu dokumentaciju nismo imali na uvid, pregradni zidovi nisu izvedeni, te su površine ocjenjene iskustveno, na temelju markice objekta i podataka upisanih u katastar i zemljišnik.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina	KP korisna površina
	m3	m2	m2	m2
POSLOVNI OBJEKT	11.040,00	2.107,00	1.820,00	1.800,00
	<b>11.040,00</b>	<b>2.107,00</b>	<b>1.820,00</b>	<b>1.800,00</b>

Za zatečeni objekt na k.č. 1192/2 k.o. Zadar ishođen je akt za gradnju, građevinska dozvola broj Upl 05-5927/1985, od 23.05. 1986.g. kopija koje je dana u prilogu elaborata.



## LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

### UPU ZONE MJEŠOVITE NAMJENE VITRENJAK II u ZADRU

sl.gl. 05/2015

Prema donesenom UPU Vitrenjak II predmetni obuhvat zemljišta nalazi se u zoni M1-mješovita namjena. Nedovršeni poslovni objekt označen je kao M1p – zona mješovite namjene, pretežito poslovna - planirano. Dio predmetnog obuhvata se nalazi u zoni M1 – zona mješovite namjene, pretežito stambena – planirano, dio je u zoni IS – prometna infrastruktura – kolne, kolno-pješačke i pješačke površine – planirano, a dio se nalazi u zoni Z1 – javna zelena površina – uređene parkovne površine.

Iz grafičkog dijela prijedloga UPU VITRENJAK II

korištenje i namjena površina



KAZALO	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	ZONA MJEŠOVITE NAMJENE - stambena (planirano)
	ZONA MJEŠOVITE NAMJENE - stambena (privredno namjeni)
	ZONA MJEŠOVITA NAMJENA - pretežito stambena (planirano)
	ZONA MJEŠOVITA NAMJENA - pretežito poslovna (privredno namjeni)
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - vjerska (privredno namjeni)
	PROMETNA INFRASTRUKTURA - kolne, kolno-pješačke i pješačke površine (planirano)
	JAVNA ZELENA POVRŠINA - uređene parkovne površine

način i uvjeti gradnje



KAZALO	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	OZNAKA I GRANICA OBUHVATA GRAĐEVNE CJELINE
	GRADIVO DIO GRAĐEVNE CJELINE
	OBEZNI GRAĐEVINSKI PRAVAC
	NAJMANJA (NE I OBAVEZNA) UDALJENOST OD MEDE GRAĐEVNE ČESTICE
	Po+P(S)+1
	DOPUŠTENA KATNOST GRAĐEVINE
	MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE
	DOVRŠENI DIO NASELJA - URBANA OBNOVA, ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA
	NOVA GRADNJA/UREĐENJE
	PODRUČJE U KOJEM SE MOŽE FORMIRATI GRAĐEVNA ČESTICA U DRUGOM REDU OD PROMETNE POVRŠINE

uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina



KAZALO	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	REGULACIJSKI PRAVAC
	GRADIVO DIO GRAĐEVNE CJELINE
	NEGRADIVO DIO GRAĐEVNE CJELINE
	PARKOVNO UREĐENJE I ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA
	POVRŠINA S KARAKTEROM JAVNOG TRGA
	UREĐENJE POVRŠINA S NEDRUGIM I VISOKIM RASLOJENJEM

iz tekstualnog dijela plana

Prema UPU-a VITRENJAK II, vidljivo je da se dio predmetne nekretnine nalazi u zoni javnih zelenih površina ili u zoni prometne infrastrukture. Nedovršeni poslovni objekt zadržava poslovnu namjenu, dio površina iskoristiv je u svrhu rješenja kolnog prometa u mirovanju, a manji dio predmetnog obuhvata namjenjen je izgradnji građevina pretežito stambene namjene.

## 2.1. UVJETI ZA GRAĐENJE GOSPODARSKIH GRAĐEVINA I UREĐENJE POVRŠINA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA (M1)

### Članak 29.

- (1) U zoni **mješovite namjene** - pretežito stambena (M1), uz stambene zgrade mogu se planirati i gospodarske zgrade, a prema članku 4. ovih Odredbi.
- (2) Sadržaji iz prethodnog stavka mogu se smjestiti u jednoj ili više zasebnih građevina koje čine građevnu i funkcionalnu cjelinu. Uz građevine koje se mogu planirati unutar ove zone mogu se planirati i natkrivene ili nenatkrivene terase, te sadržaji za rekreaciju i zabavu (bazeni, oprema za dječju igru i rekreaciju i sl.).
- (3) Za izgradnju gospodarske zgrade u zoni **mješovite namjene** - pretežito stambena (M1) primjenjuju se uvjeti utvrđeni za pojedinu građevnu cjelinu, a prema tablice koja slijedi:

www.grad-zadar.hr

Str.: 56 broj: 5

GLASNIK GRADA ZADRA

24. travnja 2015.

## 2.2. UVJETI ZA GRAĐENJE GOSPODARSKIH GRAĐEVINA I UREĐENJE POVRŠINA U ZONI MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO POSLOVNA (M1P)

### Članak 30.

- (1) U zoni **mješovite namjene** - pretežito poslovna (M1P) mogu se planirati gospodarske zgrade, a prema članku 5. ovih Odredbi.
- (2) Sadržaji iz prethodnog stavka mogu se smjestiti u jednoj građevini.
- (3) Za izgradnju građevine u zoni **mješovite namjene** - pretežito poslovna (M1P) primjenjuju se uvjeti koji slijede:
  - a) najmanja površina građevne čestice je 900 m<sup>2</sup>
  - b) najmanja širina građevne čestice na mjestu građevinskog pravca je 20,0 m
  - c) postojeća zgrada zadržava se u postojećim gabaritima. Nije dozvoljena nadogradnja zgrade u smislu povećanja tlocrta (kig) ili visine,
  - d) najviši broj nadzemnih etaža je 3, i visine 10m
  - e) u smislu udaljenosti od građevinskog pravca i od međa susjednih građevnih čestica zadržava se zatečeno stanje, a prema kartografskom prikazu Plana (list 4. uvjeti i način gradnje),
  - f) građevna čestica mora imati kolni pristup minimalne širine 6,0 m
  - g) na građevnoj čestici ili na zasebnoj uređenoj čestici zemlje u neposrednoj blizini, mora biti osiguran prostor za promet u mirovanju,
  - h) nije dozvoljeno puštanje glazbe na otvorenom iznad normi utvrđenih za stanovanje, a prema posebnim propisima.

Str.: 61 broj: 5

GLASNIK GRADA ZADRA

24. travnja 2015.

## Članak 40.

 (1) Za izgradnju stambene zgrade u zoni **mješovite namjene** - pretežito stambena (**M1**) primjenjuju se uvjeti utvrđeni za pojedinu građevnu cjelinu, a prema tablice koja slijedi:

građevna cjelina <sup>1.</sup>		osnovni uvjeti za građenje stambene zgrade (maksimalni iznosi)			ostali uvjeti (maksimalni iznosi)	
oznaka građevne cjeline	namjena	koeficijent izgrađenost građevne estice	koeficijent iskoristivost nadzemnih etaža građevne estice	ukupni koeficijent iskoristivost građevne estice	visina	broj nadzemnih etaža
		(k <sub>ig</sub> )	(k <sub>isn</sub> )	(k <sub>is</sub> )		
A.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3
B.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3
C.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3
D.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3
E.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3
F.	M1	0,3	1,2	2,5	12 m	4
G.	M1	0,3	1,2	2,5	12 m	4
H.	M1	0,4	1,6	2,5	12 m	4
I.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3
J.	M1	0,3	1,2	2,5	12 m	4
K.	M1	0,3	1,2	2,5	12 m	4
M.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3
N.	M1	0,3	0,9	1,5	10 m	3

<sup>1.</sup> pojedine građevne cjeline prikazane su u kartografskom prikazu Plana list 4. na in i uvjeti gradnje.

a) Ostali uvjeti za građenje stambene zgrade u zoni (M1) elijede.

OSNOVNI PARAMETRI DOPUŠTENE IZGRADNJE za M1	
POVRŠINA OBUHVATA	m2
max. izgrađenost - k <sub>ig</sub>	0,30
max. iskorištenost - k <sub>isn</sub>	1,2
etažnost	pr+3
zelenilo	-



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Pod utjecajem duboke gospodarske krize, cijene nekretnosti u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine. Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov polagani rast na što utječe stanje u gospodarstvu općenito.

#### Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretnostima.

#### Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.dzs.hr

Nakon recesije koja je od 2008. godine potresala hrvatsko gospodarstvo, 2015. godina završila je s pozitivnom stopom gospodarskog rasta. Prema najnovijim podacima BDP za četvrto tromjesečje 2016. godine relano je veći za 3,4% u odnosu na isto tromjesečje 2015. godine.

U građevinskom sektoru, koji je usko povezan sa stanjem gospodarstva, od početka 2016. godine primjećuje se zaustavljanje negativnih trendova što se očituje u povećanom broju izdanih građevinskih dozvola.

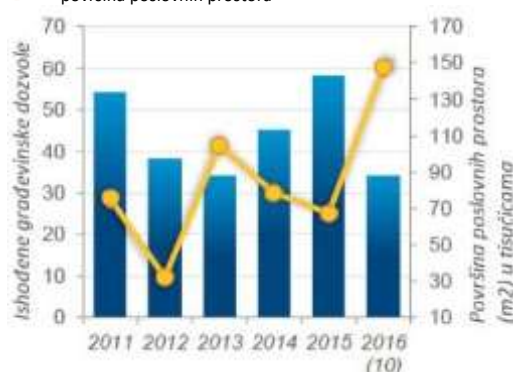
#### Kretanje cijena poslovnih nekretnosti

Izvori: Colliers International – Research&forecast report Croatia, 2016 Overview, ZANE istraživanja

Prema provedenim istraživanjima, u 2016. godini zabilježen je polagani rast potražnje za uredskim prostorima. Tržišne aktivnosti se i dalje pretežito odnose na transakcije zakupa, i to značajnim dijelom na prelazak postojećih zakupaca u kvalitetnije prostore uz povoljnije uvjete. Sukladno tome, u većim gradovima (Zagreb, Split, Rijeka) smanjuje se stopa nepopunjenosti u kvalitetno opremljenim prostorima, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rast stope nepopunjenosti.

Potražnja za poslovnim prostorima - lokalima unutar stambenih naselja prati kretanje tržišta stambenih nekretnosti kod kojih je zabilježen blagi oporavak. Veća potražnja i dalje postoji za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih hrvatskih gradova i njihova popunjenost i realizirane cijene su vrlo visoki i dalje rastu sukladno povećanju potrošačke moći.

■ ishođene građevinske dozvole  
● površina poslovnih prostora

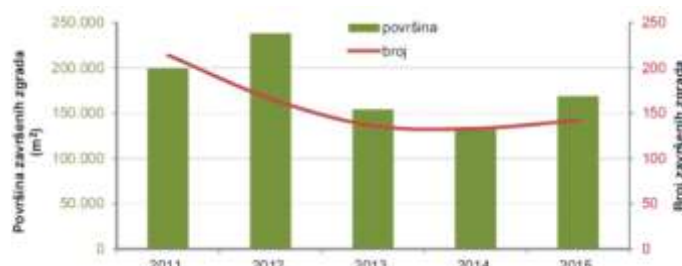


Ishođene građevinske dozvole za uredske zgrade i planirana površina za izgradnju (Colliers International)



Promet u trgovini na malo i ekonomski rast

Tržište poslovnih prostora u sektoru industrije i logistike zabilježilo je gotovo neprimjetan rast u protekloj godini, unatoč dobrom geografskom položaju Hrvatske i vrlo dobroj prometnoj povezanosti sa Središnjom Europom. Postojeći fond ove vrste nekretnosti i dalje je uglavnom u funkciji vlasnika prostora, koji se sve češće zbog nedostatka adekvatnih prostora za zakup odlučuju na izgradnju logističkih centara za vlastite potrebe.



Površina (m<sup>2</sup>) i broj završenih industrijskih zgrada i skladišta (ZANE istraživanja)

Iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnosti u Hrvatskoj, snažnije pokretanje potražnje za nekretnostima ipak nije izgledno u kratkom roku.

## PROCJENA

Procjena predmetne nekretnine izvršena je troškovnom metodom koja je koeficijentima prilagođena tržišnoj vrijednosti, a uobičajena je za procjenu ove vrste nekretnina.

### TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	NP m <sup>2</sup>	BP m <sup>2</sup>	OG m <sup>3</sup>	Godina izgradnje
30.11.2017.	ZADAR	NEDOVrŠENA POSLOVNA GRAĐEVINA	5.077,00	1.820,00	2.107,00	11.040,00	1987.

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltene IGH.

#### A ZEMLJIŠTE namjena EUR/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> 802.404EUR

građevinska parcela	M1p, IS	199,80		2.035	406.597EUR
	M1	199,80		920	183.818EUR
	Z1	99,90	50%	840	83.917EUR
prometne površine		99,90	50%	1.282	128.073EUR

#### B DOPRINOSI Kn/m<sup>3</sup> EUR/m<sup>3</sup> OG 212.244EUR

Komunalni doprinos	128,25	17,01		11.040,00	187.752EUR
Vodni doprinos	16,73	2,22		11.040,00	24.492EUR

#### C PRIKLJUČCI Kn/m<sup>2</sup> EUR/m<sup>2</sup> BP 0EUR

	0	0,00		2.107,00	0EUR
--	---	------	--	----------	------

#### D GRAĐENJE - NV nova vrijednost D1+D2+D3 575.155EUR

#### E GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost E1+E2+E3 411.743EUR

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m <sup>2</sup>	n/N	%	EUR/m <sup>2</sup>	udio
konstrukcija	100%	290,00	0,24	0,24	218,98	100%
zatvaranje	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
završni radovi	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
instalacije	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
cen.pogon.uređaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>ukupno</b>	<b>100%</b>	<b>290,00</b>		<b>0,24</b>	<b>218,98</b>	<b>100%</b>
godina procjene	2017.	n - starost	30 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1987.	N - max vijek	70 god.			
<b>D1 NV nova vrijednost</b>		290,00	umanjenje	NP	527.800,00 EUR	
<b>E1 SV sadašnja vrijednost</b>		218,98	24%	1.820,00	398.542,86 EUR	

Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost
asfaltne površine		15,00		1.760,00	26.400EUR
D2 NV nova vrijednost			umanjenje		26.400,00EUR
E2 SV sadašnja vrijednost			50%		13.200,00EUR
Ostalo		EUR/m <sup>2</sup>		BP	vrijednost
Projekti		6,00		2.107,00	12.642EUR
		%		EUR	vrijednost
Razno		1,50%		554.200	8.313EUR
D3 NV nova vrijednost			umanjenje		20.955,00EUR
E3 SV sadašnja vrijednost			100%		0,00EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja					
Godina procjene	2017.			Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1987.			A	1,5
Starost zgrade G	30 god.			B	1,5
OVK	70 god.			C	2,0
Relativna starost Rs=G/OVK	43%			2,0	
OOVK	0,61	43 god.			
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK	27 god.			Umanjenje	39%
F GRAĐENJE - umanjena vrijednost	D-umanjenje			350.844,55EUR	
G NOVA VRIJEDNOST	A+B+C+D				1.589.804EUR
H SADAŠNJA VRIJEDNOST	A+B+C+E				1.426.392EUR
I PRELIMINARNA VRIJEDNOST	A+B+C+F				1.365.493EUR

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Koeficijenti prilagodbe tržištu i njihovi udjeli utvrđeni su iskustveno praćenjem odnosa troškova građenja i utrivosti te stanja na tržištu nekretnina.							
Preliminarna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu					Koeficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	Parcela	Specifičnost građevine	Mikrolokacija/ Okruženje	Dodatni sadržaji	Potencijal		
1.365.493	1	1	1,3	1,3	1	1,12	1.529.353

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrivost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

#### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

##### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.č.br. k.o. Zadar	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja kism	Kategorija zemljišta
30.11.2017.	ZADAR	11 čestica	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	5.077,00	M1, M1p, IS, Z1	120%	1

Za izvođenje poredbenih cijena koristili smo realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju hedonističkog indeksa objavljenog u Biltenu HNB-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti položajnih obilježja utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.



##### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci dobiveni iz Službe za vrednovanje nekretnina / Podaci iz baze ZANE podataka / Podaci iz baze ZANE podataka i dostupnih medija

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja kism	Kategorija zemljišta
	<b>ZADAR</b>						
1	Zadar, Vitrenjak II	svi.17	197,89	1.668	M1	120%	1.
2	Zadar, Vitrenjak II	vlj.16	170,66	1.205	M1	120%	1.
3	Zadar, Vitrenjak II	vlj.14	203,79	1.003	M1	120%	1.

##### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	<b>ZADAR</b>				23.10.2017.		
1	Zadar, Vitrenjak II	svi.17	197,89	106,58	106,58	1,00	197,89
2	Zadar, Vitrenjak II	vlj.16	170,66	101,77		1,05	178,73
3	Zadar, Vitrenjak II	vlj.14	203,79	103,26		1,03	210,34

	II						
--	----	--	--	--	--	--	--

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>ZADAR</b>	Položajna obilježja				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura		
1	Zadar, Vitrenjak II	Vitrenjak, 450 m od mora	pravilan	ravno	u prometnici, pristup neizveden	0,88	1,00
		0,80	1,00	1,00	0,70		
2	Zadar, Vitrenjak II	Vitrenjak, 200 m od mora	pravilan	ravno	u prometnici, pristup neizveden	0,95	1,00
		1,10	1,00	1,00	0,70		
3	Zadar, Vitrenjak II	Vitrenjak, 300 m od mora	pravilan	ravno	u prometnici, pristup neizveden	0,90	1,00
		0,90	1,00	1,00	0,70		

predmetna nekretnina	ZADAR	1,00	0,80	1,00	0,90	0,93	1,00
----------------------	-------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>ZADAR</b>	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Zadar, Vitrenjak II	197,89	0,88	226,16	-4,70%	-10,16	103,18
2	Zadar, Vitrenjak II	178,73	0,95	188,13	12,90%	27,87	776,71
3	Zadar, Vitrenjak II	210,34	0,90	233,71	-8,20%	-17,71	313,70

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
216,00	19,95	9,23	0,93	199,80

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.



**Rekapitulacija i zaključak**

Split, 30.11.2017. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,541208kn

<b>TROŠKOVNA METODA</b> procjena tržišne vrijednosti	EUR	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
---	-----	-------------------	-----------------------

ZEMLIŠTE	802.404	1.820,00	441
DOPRINOSI	212.244		117
PRIKLJUČCI	0		0
GRAĐENJE	575.155		316
<b>NOVA VRIJEDNOST</b>	<b>1.589.804</b>		<b>874</b>

<b>PRELIMINARNA VRIJEDNOST</b>	<b>1.365.493</b>	umanjenje	<b>750</b>
		39%	

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>1.529.353</b>	koeficijent prilagodbe	<b>840</b>
		1,12	

<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
	<b>1.530.000 EUR</b>	1.820,00	<b>841</b>
7,541208	11.538.048 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

<b>TROŠKOVNA METODA</b> procjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	<b>NOVA VRIJEDNOST EUR</b>	umanjenje %	<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR</b>
PRIKLJUČCI	0		0
GRAĐENJE	575.155	28,41%	411.743
Građevina	527.800	24,49%	398.543
Vanjsko uređenje	26.400	50,00%	13.200
Ostalo	20.955	100,00%	0
<b>UKUPNO</b>	<b>575.155</b>	<b>28,41%</b>	<b>411.743</b>

## **DOKUMENTACIJA**

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- katastarski plan i posjedovni list s identifikacijom čestice
- kopija uvjerenja

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 22.10.2017, 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 12139

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4076/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1189/1	NEPLODNO			420	
2.	1191/2	NEPLODNO			69	
3.	1192/1	NEPLODNO			862	
4.	1192/2	ROBNA KUĆA - ZGRADA SA ZEMLJIŠTEM			935	
5.	1192/3	NEPLODNO			396	
6.	1192/4	NEPLODNO			1653	
7.	1193/2	PAŠNJAK			188	
8.	1196/3	PAŠNJAK			85	
9.	1197/4	PAŠNJAK			289	
10.	1199/2	ORANICA			102	
		UKUPNO:			4999	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "KERUM" D.O.O. MB3502848, SPLIT	
1.2	Zaprimljeno 21.10.2013.g. pod brojem Z-13891/2013  ZABILJEŽBA. Temeljem Rješenja FINE, Regionalnog centra Zagreb, Klasa:UP-I/110-07/13-01/4615, Ur. broj:04-06-13-4615-18, Ngodbeno vijeće HR03 od 15. listopada 2013. godine i čl. 50. Zakna o financijskom poslovanju i prestečajnoj nagodbi (NN 108/12 i 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na teret čest.br. 1189/1, 1191/2, 1192/1, 1192/2, 1192/3, 1192/4, 1193/2, 1196/3, 1197/4, 1199/2 uknjiženog vlasništva Kerum d.o.o., za cijelo.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-4076/2017  ZABILJEŽBA, ČINJENJA VIDLJIVIM ZABILJEŽBE OVRHE POD C 7.1.	na 1 (1.1)

Katastarska općina: 335193, ZADAR

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 12139

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 01.10.2008. broj Z-9779/08 Na temelju Ugovora o založnom pravu sklopljenog u Splitu, 29. rujna 2008. godine solemniziranog pod brojem Ov-6532/08 po javnom bilježniku Vedrani Bilan u Splitu, uknjižuje se zajedničko založno pravo na teret nekretnina u A posjedovnici, kao glavnom uložku, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.080.000,00 EUR s ugovorenom kamatom prema Odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke dd (kamatna stopa promjenjiva) odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeća do namirenja potraživanja, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, u korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA DD, ZAGREB, PAROMLINSKA 2,</b>	2.080.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.			
3.1	Zabilježuje se da je zk. uložak broj 12386 k. o. Zadar sporedni uložak ove hipoteke.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.09.2012.g. pod brojem Z-10792/2012 ZABILJEŽBA, ODBUJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, založnog prava u korist Koteks d.d.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.12.2012.g. pod brojem Z-14651/2012 ZABILJEŽBA, Joker d.o.o. za uknjižbu založnog prava na čest.br. 4820/12 u zk. ul. 9624 k.o. Zadar te čest.br. 1189/1, 1191/2, 1192/1, 1192/3, 1192/4, 1193/2, 1196/3, 1197/4, 1199/2 u zk. ul. 12139 k.o. Zadar.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 31.07.2013.g. pod brojem Z-9980/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE-OBVEZE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OV-9426/12 27.11.2012, ANEKS SPOARZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE-OBVEZE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OV-5915/13 19.07.2013, u iznosu od 24.086.121,10 EUR plativo u EUR ili u protivvrijednosti iznosa iskazanog u EUR obračunatog po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan plaćanja, uz kamatnu stopu u visini tromjesečnog EURIBORA uvećanog za 2,25 % godišnje, promjenjiva, s rokom dospijeća do 01.01.2019. god, u korist: <b>JOKER D.O.O., OIB: 49168006090, SPLIT, PUT BRODARICA 6</b>	24.086.121,10 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 31.07.2013.g. pod brojem Z-9980/2013 ZABILJEŽBA, da je zk ul 16048 k.o Split (podul 1) određeni kao GLAVNI ULOŽAK, zk ul 7144 (poduložak 2,3) k.o Split, zk ul 2345 (podul 11) k.o Split, zk ul 5539 (podul 6) k.o Split, zk ul 1286 k.o Stobreč, zk ul 2703 k.o Donja Podstrana, zk ul 3351 k.i Milna, zk ul 3352 k.o Milna, zk ul 1555 k.o Milna, zk ul 2620 k.o Milna, zk ul 489 k.o Milna, zk ul 326 k.o Milna, zk ul 2092 k.o Jelsa, zk ul 1051 k.o Supetar, zk ul 2467 k.o Supetar, zk ul 1504 k.o Drniša, zk ul 1651 k.o Drniš, zk ul 19306 k.o Grad Zagreb, zk ul 3802 k.o Grad Zagreb (podul 7), zk ul 12860 k.o Grad Zagreb određeni kao SPOREDNI ULOŽAK.		na 6.1
7.			

Katastarska općina: 335193, ZADAR

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 12139

 C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-4076/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM 72 OVR-2258/2016-2, OD DANA 20.02.2017, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, radi namirenja i isplate vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2017.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 22.10.2017. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 12386

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4076/2017

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1190/2	NEPLODNO			155	
		UKUPNO:			155	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 465/1860	ANTIŠIN MARIJA UD. DINKA	
3. Suvlasnički dio: 465/1860	ČAKARUN SILVANA Ž. VLADE	
4. Suvlasnički dio: 155/1860	NIKPALJ ĐENO SIN KRSTE	
5. Suvlasnički dio: 155/1860	VRDOLJAK SILVANA KĆI KRSTE	
6. Suvlasnički dio: 155/1860	KNEZ MARIJA KĆI KRSTE	
8. Suvlasnički dio: 936/1860	KERUM D.O.O., OIB: 66124057408, SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 68	
8.1	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-4076/2017 ZABILJEŽBA, ČINJENJA VIDLJIVIM ZABILJEŽBE OVRHE POD C 3.1.	na 8 (1.1)
10. Suvlasnički dio: 465/5580	BARIĆ SILVIO POK. ROMANA, ZADAR, PUT DIKLA 5	
11. Suvlasnički dio: 465/5580	BARIĆ ARSEN POK. ROMANA, ZADAR, PUT DIKLA 5	
11.2	Zaprimljeno 27.05.2011.g. pod brojem Z-5256/2011 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju prijedloga Barić Silvia, a sukladno odredbama čl. 81.st.1,2,3 te čl. 83.st. 1 i 2 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), zabilježuje se spor koji se vodi pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-964/11, na teret čest. zem. 1190/2, uknjiženog prava vlasništva Barić Arsen.	na 11 (1.1)

Katastarska općina: 335193, ZADAR

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 12386

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 465/5580 <b>BARIĆ ARSEN, OIB: 14188539248, ZADAR, PUT DIKLA 5</b>	
12.2	Zaprimljeno 27.05.2011.g. pod brojem Z-5256/2011  ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju prijedloga Barić Silvia, a sukladno odredbama čl. 81.st.1,2,3 te čl. 83.st. 1 i 2 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), zabilježuje se spor koji se vodi pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-964/11, na teret čest. zem. 1190/2, uknjiženog prava vlasništva Barić Arsena.	na 12 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 8 (936/1860)		
1.1	Zaprimljeno 01.10.2008. broj Z-9779/08 Na temelju Ugovora o založnom pravu sklopljenog u Splitu, 29. rujna 2008. godine, solemiziranog pod brojem Ov-6532/08 po javnom bilježniku Vedrani Bilan u Splitu, uknjižuje se zajedničko založno pravo na teret nekretnina u A posjedovnici, kao sporednom uložku, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.080.000,00 EUR s ugovorenim kamatom prema Odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke dd (kamatna stopa promjenjiva) odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeća do namirenja potraživanja, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, u korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA DD, ZAGREB, PAROMLINSKA 2,</b>	2.080.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je zk. uložak broj 12139 k. o. Zadar glavni uložak ove hipoteke.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 02.04.2013.g. pod brojem Z-4132/2013  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZADRU, BR. OVR. 675/13 OD 19. OŽUJKA 2013. GOD. 19.03.2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 25.658.307,69 Kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom prisilnim zasnivanjem založnog prava uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: RH, Ministarstvo financija - porezna uprava, područni ured Split	25.658.307,69 KN	
3.	Na suvlasnički dio: 8 (936/1860)		
3.1	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-4076/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM 72 OVR-2258/2016-2, OD DANA 20.02.2017. utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, radi namirenja i isplate vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223473.		vezano uz B 8 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2017.



- katastarski plan i posjedovni list preuzet sa katastar.hr

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZADAR, 335193  
k.č. br.: 1192/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 10.10.2016





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.10.2017. 23:06

**PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 10491

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KERUM D.O.O., ZRINSKO-FRANKOPANSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	66124057408

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1189/1	VITRENJAK	420	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	420			
		1191/2	VITRENJAK	69	63		
			DVORIŠTE	69			
		1192/1	VITRENJAK	862	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	862			
		1192/2	VITRENJAK	935	63		
			ZGRADA	935			
		1192/3	VITRENJAK	396	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	396			
		1192/4	VITRENJAK	1653	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	1653			
		1193/2	VITRENJAK	188	63		
			PAŠNJAK	188			
		1196/3	VITRENJAK	85	63		
			PAŠNJAK	85			
		1197/4	VITRENJAK	289	63		
			PAŠNJAK	289			
		1199/2	VITRENJAK	102	63		
			ORANICA	102			
		4820/12	JAZINE	118	84		
			DVORIŠTE	118			
Ukupna površina katastarskih čestica				5117			

NAPOMENA: Ovaj priljepljen posjedovni list nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 23.10.2017. 23:45

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 185

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	BARIĆ ROMANO, JOSIP, PUT DIKLA 19, ZADAR, HRVATSKA	70489711083
1/4	ANTIŠIN MARIJA, JOSIP, R. BARIĆ, PUT DIKLA (STARA) 14, ZADAR	72951829532
1/4	NIKPALJ BOŽICA, JOSIP, R. BARIĆ, ULICA BONIFACIJA PEROVIĆA 10, ZADAR	
1/4	ČAKARUN SILVANA, JOSIP, R. BARIĆ, ULICA ANTE STARČEVIĆA 14/E, ZADAR	25837767038

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1012	BRODARICA	996	58		
			PAŠNJAK	732			
			MOCIRA, GROMAČA	264			
		1190/2	VITRENJAK	155	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	155			
		1190/3	VITRENJAK	87	63		
			KUĆA I DVORIŠTE	87			
		2106	BRODARICA	949	68		
			ORANICA	849			
			MOCIRA, GROMAČA	100			
Ukupna površina katastarskih čestica				2187			

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

- kopija uvjerenja o godini gradnje

Općinski komitet za komunalne i stambene poslove, izgradnju i prestrane uređenje općine Zadar, na temelju člana 29. Zakona o izgradnji objekata ("Naredne novine" br. 52/81.), rješavajući po zahtjevu ROG "Ivan L. Lavčević" iz Splita OOOR "Gradjanje" iz Zadra za izdavanje gradjevinske dozvole za gradnju objekta opskrbnog centra "Berik" u Zadru, i z a d a j e

#### GRADJEVINSKU DOZVOLU

1. Odebrava se ROG "IVAN L. LAVČEVIĆ" iz Splita č OOOR "Gradjanje" iz Zadra gradnja - poslovnog objekta "Opškrbnog centra Berik" u Zadru ( Po+P+1) sa slijedećim sadržajem:

##### Podrum:

- sklenište osnove zaštite za 50 osoba;

##### Prizemlje:

- predajni prester sa skladištima za robu široke potrošnje;
- mesnica sa ugrađenom hladnjačom;
- banka sa nuspresterijama;
- gospodarski dio ( sanitarni čvori i garderobe);

##### Kat:

- predajni prester sa skladištem za bijelu tehniku i tekstil;
- administrativni dio sa sobom za sastanke i sanitarni čvor;

##### Krov:

- klima komora i strešnica;

sve ukupne neto površine oko 1.807 m<sup>2</sup>, na gradjevinskoj parceli "D PUP-a dijela NZ "Berik" na č.z. 1192/2 k.o. Zadar, sve u skladu s uvjetima uređenja prestera i ostalim priloženim suglasnostima, te odobrenog projekta koji se sastoji od:

- izvedbeni projekat opskrbnog centra broj t.d. 2194; (knjiga I)
  - izvedbeni projekat opskrbnog centra broj t.d. 2194; (knjiga II)
  - troškovnik gradjevinskih i zanajskih radova broj t.d. 2194;
  - statički račun opskrbnog centra broj t.d. TD/2-19;
  - projekat vodozavršetka i kanalizacije broj t.d. 2194;
  - projekat izmjene kanalizacije broj t.d. 2194;
  - projekat klimatizacije i ventilacije predajnog prestera, br. 31059
  - projekat elektroinstalacije jakе struje, telefona, zvučenja i grejnih instalacija broj t.d. 36192;
  - izvedbeni projekat skleništa broj t.d. 2194;
  - troškovnik skleništa broj t.d. 2194;
  - depuna statičkog računa broj TD/2-56;
  - projekat elektroinstalacije jakе i slabe struje skleništa, rb. 66073;
  - projekat ventilacije skleništa za 50 osoba, broj t.d. 66073,
- s time da se radovi moraju izvesti prema tehničkim propisima, normativima, jugoslavanskim standardima i ostalim propisima koji uređuju izvođenje te vrste radova.

2. Prije početka izvođenja radova poduzeti sve potrebne mjere radi sigurnosti saobraćaja, prolaznika, susjednih objekata i okoline.

3. Ova gradjevinska dozvola prestaje važiti ako se u radovima ne zapečeno u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti.

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor ROG "IVAN L. LAVČEVIĆ" Split - OOOR "Gradjanje" iz Zadra, podnio je dana 11.11.1985. godine zahtjev i depune zahtjeva od 3. i 23. 4. 1986. godine za izdavanje gradjevinske dozvole za

- 2 -

Uz molbu je priloženo:

- Tehničke dokumentacije u tri primjerka, a svaki primjerak se sastoji od 13 (trinaest) knjiga, koje je izradjena po:  
- BRO "DONAT" - Zadar, Medulećeva br. 2., broj t.d. 2194;  
- BRO "I.L.LAVČEVIĆ" SPLIT - OOUR "Projektne tehničke bare"  
Poslova jedinica Zadar, br. t.d. TD/Z-19 i TD/Z-56  
- RO za projektiranje i consulting "TEH PROJEKT" Rijeka - JUR  
Zadar, br. t.d. 31059, 36192, 66072 i 66073.
- Urbanističke uvjete gradnje br. 05-24/1148/79. od 15.08. 1979. godine izdan od Općinskog komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i presterne uređenje općine Zadar.
- Izvadak iz regulacionog plana "Berik" izdan od Općinskog saveza za katastar i geodetske poslove općine Zadar od 08.08.79.
- Obavijest Općinskog komiteta za komunalne i stambene poslove, izgradnju i presterne uređenje br. 05-27/686-83. od 5. rujna 1983. da je idejni projekt opskrbenog centra br. t.d. 2194 izradjen u skladu sa urbanističkim uvjetima gradnje br. 05-24/1148-79.
- Sanitarne suglasnost br. UP-I-02-505/84. od 28.03.1984. godine. Sanitarne inspekcije općine Zadar na tehničku dokumentaciju opskrbenog centra - Berik u Zadru.
- Potvrda Općinskog sekretarijata za unutrašnja poslove općine Zadar, broj: 02-935/84. od 10.04.1984. godine u vezi primjene pravila zaštite od požara.
- Predhodna elektrotehnička suglasnost br. 73-OP-6596/85. od 29.10.1985. godine sa odobrenom vršnom snagom od 200 kW, izdana od OOUR-a "Elektra Zadar" iz Zadra.
- Rješenje Skupštine općine Zadar br. UpI-08-M-94/1980. od 26.03.1980. godine o davanju na korištenje uz naknadu građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu radi izgradnje opskrbenog centra na č. zemlji 1192/2 k.o. Zadar u površini od 935 m<sup>2</sup>.
- Suglasnost inspekcije rada općine Zadar br. 02-317/1-1984. od 7.02.1984. godine u vezi primjene pravila zaštite na radu.
- Suglasnost RO "Vedovedni sjeverna dalmacije Zadar" iz Zadra br. 843/J od 16.10.1985. godine za priključak na mjesnu vedvednu mrežu i kanalizaciju preko sanitarne vedneprepusne septičke jame.
- Rješenje RO PTT PROMETA Zadar br. 02-421 od 9.05. 1984. godine za telefonsku instalaciju - projekt opskrbenog centra Berik.
- Izvještaji br. 4-3/84. od 16.02.1984. godine o tehničkoj kontroli dokumentacije u pogledu stabilnosti objekta na temelju člana 34. Zakona o izgradnji objekata izradjen od GEO "ZADAR" iz Zadra i broj 4-3/84. od 28.02.1984. godine o izvršenoj kontroli tehničke dokumentacije u pogledu fizikalnih svojstava objekta, ocjena izbora materijala i vijeka trajanja materijala, elemenata i uređaja sa prene člana 35. Zakona o izgradnji objekata izradjen po GEO "ZADAR" iz Zadra. Izvještaj u smislu čl. 34. Zakona o izgradnji objekata u pogledu stabilnosti skloništa osnovne zaštite izradjen po GEO "ZADAR" od 15.04.1986. godine, sa pozitivnim mišljenjima.
- Geotehnički elaborat br. 886/33 od svibnja 1981. godine izradjen po Gradjevinarskom institutu Zagreb - OOUR Fakultet gradjevinarskih znanosti Split.
- Investitor je dužan prije početka izvođenja radova sklopiti ugovor sa ZSIJ-om u stambeno-komunalnoj djelatnosti općine Zadar o financiranju izgradnje komunalnih objekata i uređaja.

Proglasedu molbe i priloga utvrdjeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz člana 32. i 33. Zakona o izgradnji objekata, pa je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja o gradjevinskoj dozvoli može se uložiti žalba (Sekretarijatu) Republičkom komitetu za gradjevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline Zagreb u roku od 15 dana od dana primitka, a dostavlja se ovom Komitetu pismom ili se izjavljuje usmeno na zapisnik.

Žalba se takaire po tbr. 2. ZOAT-a sa 20.- dinara.

Taksa po tbr. 1. OOOAT-a od 40.- dinara poništena je na podnesku, a po tbr. 40. OOOAT-a od 20.000.- dinara plaćena je na račun 35300-840-107-3091 Općinske administrativne takse SO Zadar.

**O P Ć I N A Z A D A R**

Općinski komitet  
za komunalne i stambene poslove  
izgradnju i prostorne uređenje

Broj: UpI 05-5927/1985.  
Zadar, 23. 05. 1986. godine

Ovl. REFERENT:

Gugić Tomislav ing. gradj.

**DOSTAVLJENO:**

1. ROG "I.L.LAVČEVIĆ"-OOOR "Gradjenje"  
Zadar, Prilaz oslobodjenja b.b.
2. Gradjevinska inspekcija - evdje
3. Sekretarijat za narednu obranu  
općine Zadar - na znanje
4. ZSIIZ-i u stambeno-komunalnoj djelatnosti  
na području općine Zadar - na znanje
5. Evidencija Komiteta 05 - evdje
6. Arhiva - 38,11 - evdje