



# Građevinar d.o.o.

Domovinskog rata 2, 23000 Zadar, OIB:85688431254

žiro račun: HR2623400091110179699 PBZ

## PROCJEMBENI ELABORAT – 09/2024



Nekretnina: **Stan E-4, E-5, E-6, E-7, E-8 ( k.č. 328/1 k.o. Pašman )**  
**Stan E-2, E-3 ( k.č. 328/2 k.o. Pašman )**

Lokacija: **23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2**  
( k.č. 328/1 k.o. Pašman ) ( E-4, E-5, E-6, E-7, E-8 )  
**23262 Pašman, Put Pocolje kbr. 28**  
( k.č. 328/2 k.o. Pašman ) ( E-2, E-3 )

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

**Direktor:**  
**Građevinar d.o.o.**  
**Oliver Jadrijević, dipl.ing.građ.**

**Izradio :**  
**Stalni sudski vještak**  
**Oliver Jadrijević, dipl.ing.građ.**

  
**GRAĐEVINAR d.o.o.**  
**ZADAR 2**





Zadar, 08.03.2024.

**NARUČITELJ:** B2 Kapital d.o.o.

**VLASNIK:** Prema priloženim izvatcima iz zemljišne knjige

**IZVRŠITELJ:** GRAĐEVINAR d.o.o., 23000 Zadar, Domovinskog rata 2

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

<b>Nekretnine:</b>	Stan E-4, E-5, E-6, E-7, E-8 ( k.č. 328/1 k.o. Pašman )
	Stan E-2, E-3 ( k.č. 328/2 k.o. Pašman )
<b>Adresa:</b>	23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2
	23262 Pašman, Put Pocelje kbr. 28
<b>Zk katastarska općina:</b>	Pašman
<b>Zemljišnoknjižni uložak:</b>	1724, 1980
<b>Zemljišnoknjižne čestice:</b>	328/1, 328/2
<b>Katastarska općina:</b>	Pašman
<b>Katastarska čestica:</b>	328/1, 328/2
<b>Namjena:</b>	Stambena
<b>Datum pregleda građevine (vanjski pregled):</b>	07.03.2024.
<b>Svrha procjenjivanja:</b>	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnina
<b>Pretpostavka procjenjivanja:</b>	Potrebe naručitelja

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4 Su-577/2020-2  
Zadar, 9. studenog 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina, donosi

RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar, Domovinskog rata 2, OIB: 85688431254, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te mu se odobrava obavljanje poslova vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

2. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlenik Građevinara d.o.o. Zadar.

Obrazloženje

Trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar podnijelo je dana 3. studenog 2020. zahtjev za ponovno imenovanje pravnom osobom za obavljanje poslova vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, rješenje ovog suda broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017., policu Croatia osiguranja broj 078180017148, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis izvršenih vještačenja i uvjerenje o nekažnjavanju za pravnu osobu Građevinar d.o.o. Zadar.

U postupku je izvršen uvid u predmet ovog suda broj 4 Su-914/16 te je uvidom u rješenje broj 4 Su-914/16-2 od 8. studenog 2016. utvrđeno je da je pravnoj osobi Građevinar d.o.o. Zadar odobreno obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Iz priložene dokumentacije utvrđeno je da je trgovačko društvo Građevinar d.o.o. Zadar upisano u sudski registar gdje je između ostalog registrirano i za obavljanje vještačenja i procjenu nekretnina. Nadalje, utvrđeno je da Građevinar d.o.o. Zadar ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl.ing.građ. Olivera Jadrijeva, kojeg je imenovao ovaj sud rješenjem broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017. na rok od četiri godine. Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180017148 utvrđeno je da je osiguranik Građevinar d.o.o. Zadar osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za razdoblje od 24.1.2020. do 24.1.2021. na iznos od 500.000,00 kuna.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovano trgovačko društvo ispunjava uvjete propisane člancima 4., 9. i 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

**Vrijeme potpisivanja:**

09-11-2020

12:34:56

**Pomislav Jurlina**

107408

S-JURINA

©TOMSON

DIMITRIOS J. APPELIS

1000

### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana. Žalba se dostavlja putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka.

DNA:

- GRAĐEVINAR d.o.o. Zadar, Domovinskog rata 2, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn
- Ministarstvo pravosuđa i uprave





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
URED PREDSEDNIKA  
Broj: 4 Su-211/2021-4  
Zadar, 27. travnja 2021.

## RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina,

### riješio je

1. Oliver Jadrijev, dipl.ing.građ. iz Zadra, Put Petrića 49B, rođen 03. veljače 1965. u Zadru, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 27. travnja 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje

Dana 14. travnja 2021. godine Oliver Jadrijev podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio policu Croatia osiguranja broj 078180021696, uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zaposlenju i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-404/17-4 od 27. travnja 2017. utvrđeno je da je Oliver Jadrijev imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina dana 27. travnja 2017., na rok od četiri godine.

Uvidom u policu Croatia osiguranja broj 078180021696 utvrđeno je da je osiguranik Oliver Jadrijev osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 13. travnja 2021. do 13. travnja 2022.

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

Dokument je elektronički potpisan:  
TOMISLAV JURLINA  
Vrijeme potpisivanja:  
27-04-2021  
08:15:20

DIC:  
DHR  
O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
I.S.A.37\*FP130D48523339383730343634363533  
L=ZADAR  
S=JURLINA  
O=TOMISLAV  
DN=TOMISLAV JURLINA

Predsjednik suda  
Tomislav Jurlina

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana. Žalba se dostavlja putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka.

DNA:

1. Oliver Jadrijević, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave,
3. Pismohrana – ovdje

Broj zapisa: eb2fa-3af58

Kontrolni broj: 08929-61aeb-7c477

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija



## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19, 128/22)

### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 154/22)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave	
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

### • Stručna literatura:

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

Bilten 287, Hrvatska narodna banka, studeni 2023.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, listopad 2022.

Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2023. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 10.01.2024.

### • Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz ZK-a, broj uloška 1724 s upisanom pozitivnom zabilježbom, od 07.03.2024.
2. e-Izvadak iz ZK-a, broj uloška 1980 s upisanom pozitivnom zabilježbom, od 07.03.2024.
3. e-Prijepis posjedovnog lista, broj lista 1218 od 07.03.2024.
4. e-Prijepis posjedovnog lista, broj lista 1395 od 07.03.2024.
5. e-izvod iz katastarskog plana od 08.03.2024. (2x)

### Napomene i ograde:

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.**

**Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnina: stana oznake E-4, stana oznake E-5, stana oznake E-6, stana oznake E-7 i stana oznake E-8, smještenih u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/1 k.o. Pašman, na adresi Put sv. Marije kbr. 2, Pašman, otok Pašman te stana oznake E-2 i stana oznake E-3 smještenih u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/2 k.o. Pašman, na adresi Put Pocelje kbr. 28, Pašman, otok Pašman, na temelju vanjskog pregleda stambenih zgrada u kojima se predmetne nekretnine nalaze te podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 07.03.2024.

Datum kakvoće: 07.03.2024.

Datum vrednovanja: 07.03.2024.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, zemljišno knjižni odjel Biograd na Moru
Zk katastarska općina:	Pašman
Zemljišnoknjižni uložak:	1724, 1980
Zemljišnoknjižna čestica:	328/1, 328/2
Katastarska općina:	Pašman
Katastarska čestica:	328/1, 328/2
Opis nekretnine:	Stan E-4, E-5, E-6, E-7, E-8 ( k.č. 328/1 k.o. Pašman ) Stan E-2, E-3 ( k.č. 328/2 k.o. Pašman )
Vlasnik:	Prema priloženim izvatcima iz zemljišne knjige
Teret:	Teret prema izvatku iz zk u prilogu elaborata !

### **Legalitet:**

***Kao dokaz legaliteta za stambenu zgradu izgrađenu na k.č. 328/1 k.o. Pašman u kojoj su smješteni predmetni stanovi oznake E-4, E-5, E-6, E-7 i E-8, dostavljen je izvadak iz zemljišne knjige, broj uložka 1724 sa upisanom pozitivnom zabilježbom za Uporabnu dozvolu, KLASA: UP/I-361-05/11-01/29, URBROJ: 2198/1-11-2/1-12-11 od 22. ožujka 2012. godine.***

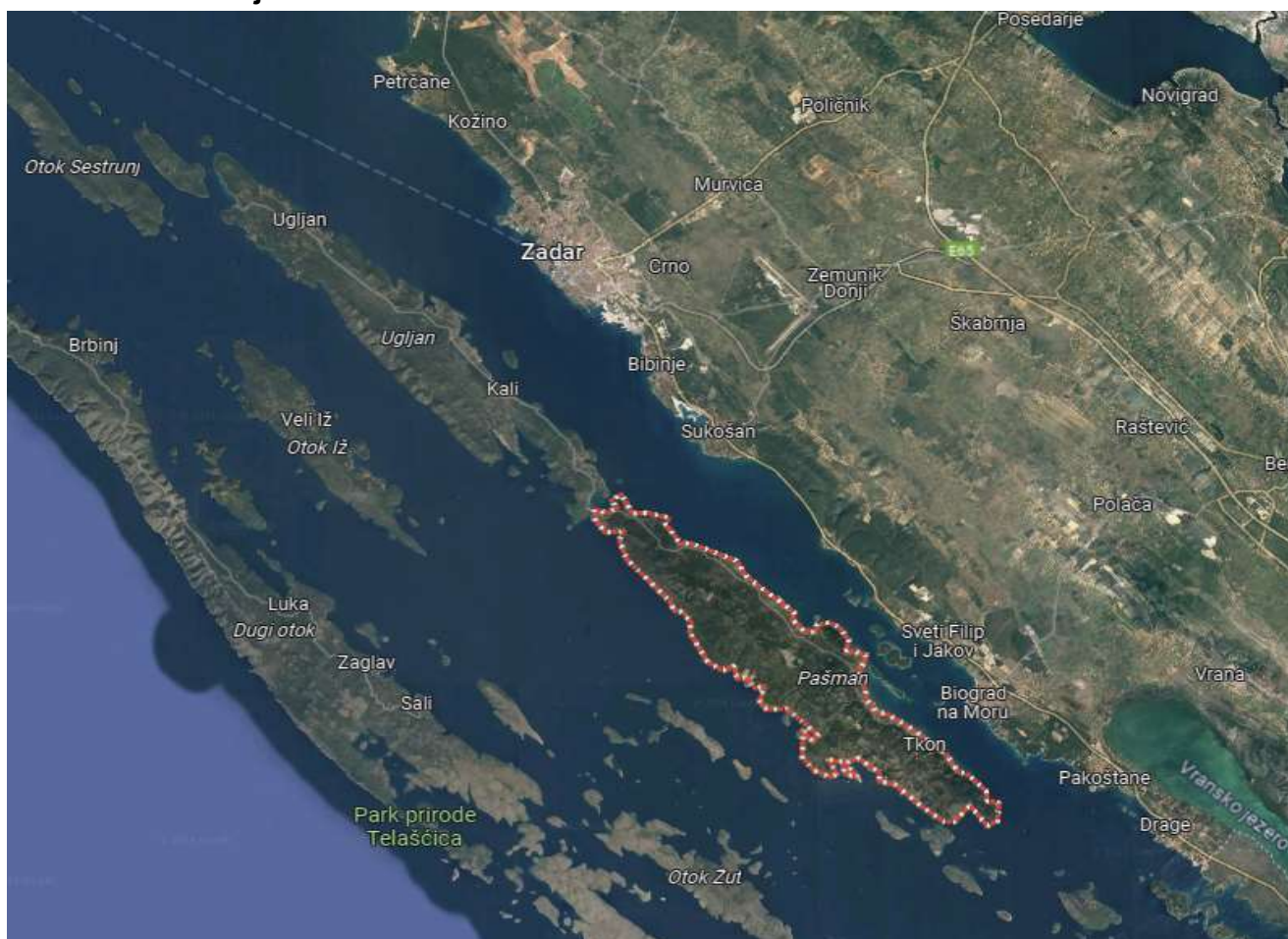
***Kao dokaz legaliteta za stambenu zgradu izgrađenu na k.č. 328/2 k.o. Pašman u kojoj su smješteni predmetni stanovi oznake E-2 i E-3, dostavljen je izvadak iz zemljišne knjige, broj uložka 1980 sa upisanom pozitivnom zabilježbom za Uporabnu dozvolu, KLASA: UP/I-361-05/11-01/30, URBROJ: 2198/1-11-2/1-12-11 od 22. ožujka 2012. godine.***

***Slijedom navedenog, nekretnine su legalne.***

## LOKACIJA

Pašman je općina u Hrvatskoj, na otoku Pašmanu s mjestima Banj, Barotul, Dobropoljana, Kraj, Mrljane, Neviđane, Pašman i Mali Pašman, Ždrelac. Općina Pašman nalazi se na istoimenom otoku. Središte joj je mjesto Pašman. Povezana je s kopnom preko Biograda na Moru i mjesta Preko na otoku Ugljanu koji je povezan s trajektnom lukom Gaženica u Zadru. Površine je 63 km<sup>2</sup>. Pašman je 12. otok po veličini te 11. po broju stanovnika u RH. Sa 70 km razvedene obale ubraja se među veće hrvatske otoke. S otokom Ugljanom povezan je mostom u prolazu Ždrelac, a od kopna ga dijeli Pašmanski kanal koji je na pojedinim mjestima širok svega 2 km. Time je ujedno i jedan od otoka koji su najbliže kopnu. Nalazi se u zadarskom arhipelagu, između gradova Zadra i Biograda. Mediteranska klima je razvila bogati svijet flore i faune, mnoge vrste ljekovitog i aromatičnog bilja, a podmorje čuva i sve vrste školjaka i riba hrvatskog Jadrana. More je čisto, plaže su šljunčane i kamenite, s bezbroj malih mulića. Kod Pašmana se morske struje mijenjaju svakih 6 sati i zbog toga je ovdašnje more među najčišćim na Jadranu. Na istočnoj strani otoka može se kupati među prirodnim stijenama s dugim kamenim platoima i kristalno čistim morem. Većina objekata nalazi se direktno uz samo more i plažu.

### Prikaz makrolokacije nekretnine

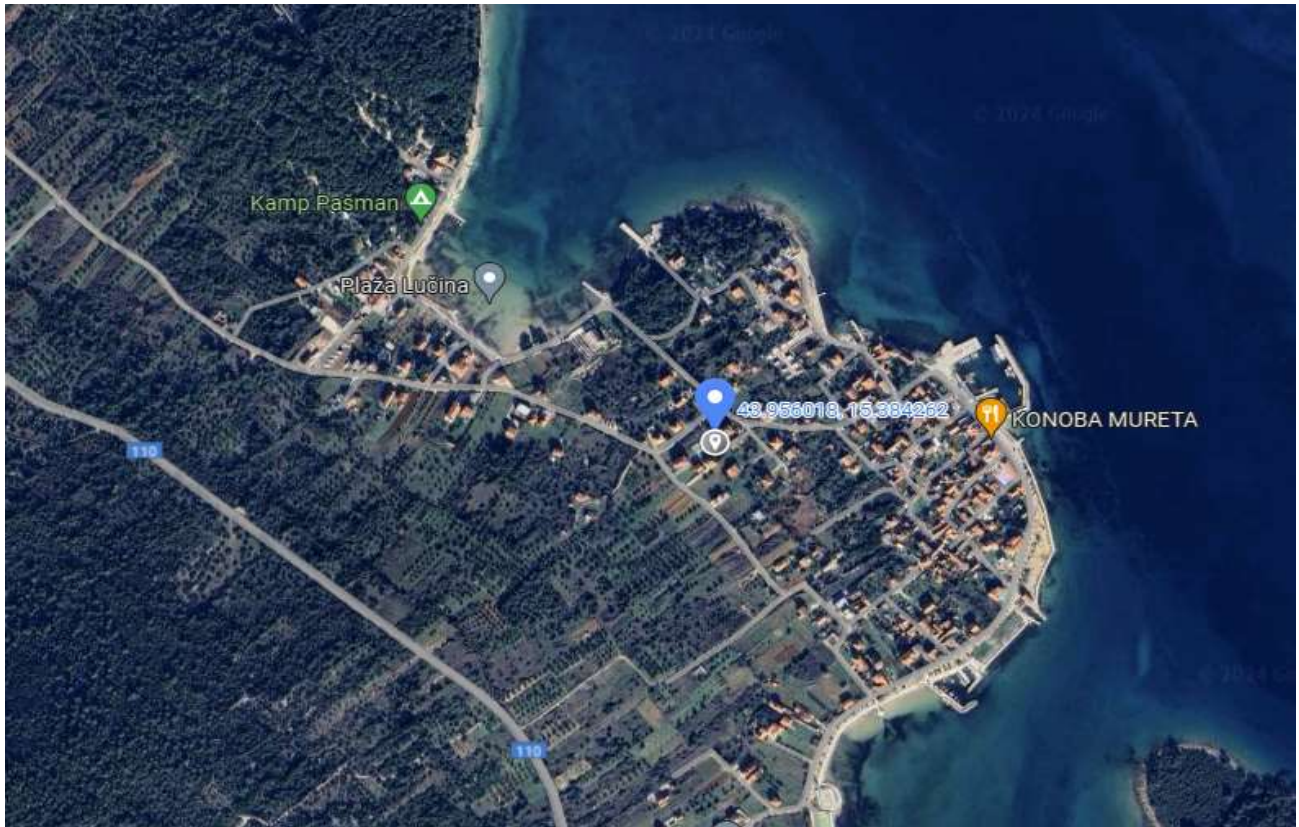


izvor: <https://www.google.com/maps>



### Prikaz mikrolokacije nekretnine

Stambene zgrade u kojima se nalaze predmetni stanovi locirani su na otoku Pašmanu, naselje Pašman, unutar ulice Put sv. Marije kbr. 2 te ulice Put Pocelje kbr. 28. Mikrolokacija zgrade sadrži sve bitne sadržaje poput javnog prijevoza, trgovine i sličnog. Parkiranje je omogućeno na privatnom parkingu ispred zgrada na označenim parking površini.



izvor: <https://www.google.com/maps/>



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Vanjskim pregledom na licu mjesta dana 07.03.2024. godine, identificirana je stambena zgrada 1 izgrađena na k.č. 328/1 k.o. Pašman te stambena zgrada 2 izgrađena na k.č. 328/2 k.o. Pašmana. Unutar stambene zgrade 1 izgrađene na k.č. 328/1 k.o. Pašman, nalazi se predmetni **stan oznake E-4** smješten na prvom katu, a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice, lođe te parking mjesta PM 4, sveukupne neto korisne površine u iznosu od 56,17 m<sup>2</sup>, **stan oznake E-5** smješten na prvom katu, a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice, lođe i parking mjesta PM5, sveukupne neto korisne površine u iznosu od 53,58 m<sup>2</sup>, **stan oznake E-6** smješten na prvom katu, a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice, lođe i parking mjesta PM6, sveukupne neto korisne površine u iznosu od 56,17 m<sup>2</sup>, **stan oznake E-7** smješten na drugom katu, a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice, lođe i parking mjesta PM7, sveukupne neto korisne površine u iznosu od 56,17 m<sup>2</sup> te **stana oznake E-8** smještenog na drugom katu, a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice, lođe i parking mjesta PM8, sveukupne korisne površine u iznosu od 53,68 m<sup>2</sup>. Unutar stambene zgrade 2 izgrađene na k.č. 328/2 k.o. Pašman, nalazi se predmetni **stan oznake E-2** smješten u prizemlju, a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice, lođe, parking mjesta PM2 i vrta V2, sveukupne neto korisne površine u iznosu od 53,63 m<sup>2</sup> i **stan oznake E-3** smješten u prizemlju, a koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kupaoalice, lođe, parking mjesta PM3 i vrta V3, sveukupne neto korisne površine u iznosu od 71,55 m<sup>2</sup>.

#### NAPOMENA:

**Očevid unutrašnjosti predmetnih stanova nije obavljen, jer pristup nije bio omogućen.**

Stoga je pretpostavka procjenitelja, da tehničko stanje interijera stanova odgovara tehničkom stanju zajedničkih dijelova zgrade.

Fotografije snimljene vanjskim pregledom stambenih zgrada nalaze se u prilogu elaborata.



## 4.2. Tehnički opis nekretnine

### OPĆENITO - STAMBENA ZGRADA 1 I 2

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	2012
Katnost:	P+2
Vertikalna komunikacija:	unutrašnje stubište

### KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski temelji
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska konstrukcija sa ispunom od blok opeke
Pregradni zidovi:	šuplja opeka
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov:	koso drveno krovište, pokrov crijep

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	Etics sustav
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	pretpostavka keramičke pločice
Obrada zidova:	pretpostavka ožbukano i soboslikano, dijelom postavljena keramika
Obrada stropova:	pretpostavka ožbukano i soboslikano
Unutarnja stolarija:	pretpostavka drvena standardna
Vanjska stolarija:	PVC

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	pretpostavka - instalacija i priključak na vodovodnu mrežu
Kanalizacija:	pretpostavka instalacija i priključak na septičku jamu
Struja:	pretpostavka - instalacija i priključak na ee mrežu
Plin:	nepoznato
Telefon:	pretpostavka - instalacija i priključak na tk mrežu
Grijanje:	pretpostavka - električna energija
Dodatne instalacije:	/

### STANJE - ODRŽAVANJE

Stambena zgrada je uredna i održavana.

### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je solidna - u blizini se nalazi autobusna stanica koja je povezana sa trajektnim pristaništem.

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine oznake E-4, smještene u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/1 k.o. Pašman, preuzeta je iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, broj uložka 1724, sa napravljenom korekcijom trenutno važećih neto i bruto koeficijenata.

### 5.1.1. Netto korisna površina (NKP)

<b>STAN (E-4)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<i>zatvoreni stambeni dio</i>	47,37	1,00	47,37
<i>otvoreni dio - loggia</i>	8,40	0,75	6,30
<i>parking mjesto PM4</i>	12,50	0,20	2,50
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>68,27</b>		<b>56,17</b>

$$\text{NKP} = 56,17 \text{ m}^2$$

### 5.2.1. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{array}{lcl} \text{BRP} = & \text{NKP} & \times \quad k \\ \text{BRP} = & 56,17 & \times \quad 1,18 \end{array}$$

$$\text{BRP} = 66,28 \text{ m}^2$$

### 5.3.1. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{array}{lcl} \text{BVO} = & \text{BRP} & \times \quad h \\ \text{BVO} = & 66,28 & \times \quad 2,80 \end{array}$$

$$\text{BVO} = 185,59 \text{ m}^3$$

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>56,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>66,28</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>185,59</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Površine predmetne nekretnine oznake E-5, smještene u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/1 k.o. Pašman, preuzeta je iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, broj uložka 1724, sa napravljenom korekcijom trenutno važećih neto i bruto koeficijenata.

#### 5.1.2. Netto korisna površina (NKP)

<b>STAN (E-5)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<i>zatvoreni stambeni dio</i>	44,46	1,00	44,46
<i>otvoreni dio - loggia</i>	8,96	0,75	6,72
<i>parking mjesto PM5</i>	12,50	0,20	2,50
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>65,92</b>		<b>53,68</b>

$$\text{NKP} = 53,68 \text{ m}^2$$

#### 5.2.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 53,68 \times 1,18 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 63,34 \text{ m}^2$$

#### 5.3.2. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 63,34 \times 2,80 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 177,36 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>53,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>63,34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>177,36</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Površine predmetne nekretnine oznake E-6, smještene u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/1 k.o. Pašman, preuzeta je iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, broj uložka 1724, sa napravljenom korekcijom trenutno važećih neto i bruto koeficijenata.

### 5.1.3. Netto korisna površina (NKP)

<b>STAN (E-6)</b>	<b>m2</b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<i>zatvoreni stambeni dio</i>	<i>45,91</i>	<i>1,00</i>	<i>45,91</i>
<i>otvoreni dio - loggia</i>	<i>8,57</i>	<i>0,75</i>	<i>6,43</i>
<i>parking mjesto PM6</i>	<i>12,50</i>	<i>0,20</i>	<i>2,50</i>
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>66,98</b>		<b>54,84</b>

$$\text{NKP} = 54,84 \text{ m}^2$$

### 5.2.3. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 54,84 \times 1,18 \\ \text{BRP} &= 64,71 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

### 5.3.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 64,71 \times 2,80 \\ \text{BVO} &= 181,18 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>54,84</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>64,71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>181,18</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Površine predmetne nekretnine oznake E-7, smještene u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/1 k.o. Pašman, preuzeta je iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, broj uložka 1724, sa napravljenom korekcijom trenutno važećih neto i bruto koeficijenata.

#### 5.1.4. Netto korisna površina (NKP)

<b>STAN (E-7)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<i>zatvoreni stambeni dio</i>	47,37	1,00	47,37
<i>otvoreni dio - loggia</i>	8,40	0,75	6,30
<i>parking mjesto PM7</i>	12,50	0,20	2,50
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>68,27</b>		<b>56,17</b>

$$\text{NKP} = 56,17 \text{ m}^2$$

#### 5.2.4. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 56,17 \times 1,18 \\ \text{BRP} &= 66,28 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### 5.3.4. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 66,28 \times 2,80 \\ \text{BVO} &= 185,59 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>56,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>66,28</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>185,59</b>	<b>m<sup>3</sup></b>



Površine predmetne nekretnine oznake E-8, smještene u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/1 k.o. Pašman, preuzeta je iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, broj uložka 1724, sa napravljenom korekcijom trenutno važećih neto i bruto koeficijenata.

#### 5.1.5. Netto korisna površina (NKP)

<b>STAN (E-8)</b>	<b>m2</b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<i>zatvoreni stambeni dio</i>	44,46	1,00	44,46
<i>otvoreni dio - loggia</i>	8,96	0,75	6,72
<i>parking mjesto PM8</i>	12,50	0,20	2,50
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>65,92</b>		<b>53,68</b>

$$\text{NKP} = 53,68 \text{ m}^2$$

#### 5.2.5. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 53,68 \times 1,18 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 63,34 \text{ m}^2$$

#### 5.3.5. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 63,34 \times 2,80 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 177,36 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>53,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>63,34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>177,36</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Površine predmetne nekretnine oznake E-2, smještene u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/2 k.o. Pašman, preuzeta je iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, broj uložka 1980, sa napravljenom korekcijom trenutno važećih neto i bruto koeficijenata.

#### 5.1.6. Netto korisna površina (NKP)

<b>STAN (E-2)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<i>zatvoreni stambeni dio</i>	35,17	1,00	35,17
<i>otvoreni dio - loggia</i>	9,29	0,75	6,97
<i>parking mjesto PM2</i>	12,50	0,20	2,50
<i>vrt V2</i>	89,89	0,10	8,99
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>146,85</b>		<b>53,63</b>

$$\text{NKP} = 53,63 \text{ m}^2$$

#### 5.2.6. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 53,63 \times 1,18 \\ \text{BRP} &= 63,28 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### 5.3.6. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 63,28 \times 2,80 \\ \text{BVO} &= 177,18 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>53,63</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>63,28</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>177,18</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Površine predmetne nekretnine oznake E-3, smještene u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 328/2 k.o. Pašman, preuzeta je iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, broj uložka 1980, sa napravljenom korekcijom trenutno važećih neto i bruto koeficijenata.

#### 5.1.7. Netto korisna površina (NKP)

<b>STAN (E-3)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<i>zatvoreni stambeni dio</i>	47,82	1,00	47,82
<i>otvoreni dio - loggia</i>	7,90	0,75	5,93
<i>parking mjesto PM3</i>	12,50	0,20	2,50
<i>vrt V3</i>	153,02	0,10	15,30
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>221,24</b>		<b>71,55</b>

$$\text{NKP} = 71,55 \text{ m}^2$$

#### 5.2.7. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 71,55 \times 1,18 \\ \text{BRP} &= 84,43 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### 5.3.7. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 84,43 \times 2,80 \\ \text{BVO} &= 236,39 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>71,55</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>84,43</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>236,39</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

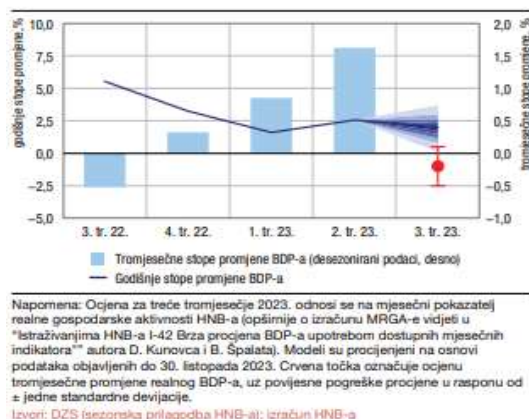
Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u Hrvatskoj, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena, u listopadu se usporila na 6,7% sa 7,4% u rujnu, što odražava usporavanje inflacije cijena hrane i energije.

Inflacija cijena hrane (uključujući alkohol i duhan) usporila se na 8,5% s 10,0% u rujnu, što je gotovo upola niža stopa u usporedbi s vrhuncem od 16% dosegnutim u posljednjem tromjesečju prošle godine. Tendencija kontinuiranog smanjivanja inflacije cijena hrane rezultat je brojnih činitelja, kao što su prelijevanje nižih cijena energenata, gnojiva i prehrambenih sirovina na svjetskom tržištu na uvozne i domaće proizvođačke cijene hrane, normalizacija globalnih lanaca opskrbe, povoljni učinci baznog razdoblja zbog snažnog porasta cijena hrane tijekom 2022., kao i mjere Vlade RH kojima su ograničene cijene određenih esencijalnih proizvoda. Nadalje, smanjenje inflacije cijena energije u listopadu na -0,5% s 2,8% u rujnu rezultat je pada tih cijena u usporedbi s prethodnim mjesecom kao i povoljnog učinka baznog razdoblja (zbog mjesečnog porasta tih cijena u listopadu prošle godine). Prosječna cijena sirove nafte tipa Brent na svjetskom tržištu u listopadu je iznosila 91,4 USD te je bila za 2,8% niža u odnosu na rujnu. Porast cijena sirove nafte nakon izbijanja sukoba na Bliskom istoku bio je kratkotrajan te su se cijene ubrzo stabilizirale, međutim, moguće povećanje tih cijena zbog geopolitičkih napetosti i nadalje je znatan rizik za kretanje inflacije u budućnosti. Temeljna inflacija (pri čijem se izračunu isključuju cijene energije i hrane) u listopadu se neznatno povećala na 7,4% sa 7,3% u rujnu, što odražava ubrzavanje inflacije cijena industrijskih proizvoda (na 5,4% s 4,8%) nakon znatnog smanjenja u rujnu, dok je inflacija cijena usluga ostala nepromijenjenom (9,2%). Različiti pokazatelji temeljne inflacije smanjuju se, ali su još na povišenoj razini, čemu uvelike pridonose domaći činitelji, odnosno inflacijski pritisci proizašli iz rasta plaća. Zamasi (momenti) ukupne i temeljne inflacije (tromjesečne stope promjene na godišnjoj razini) smanjuju se dva mjeseca zaredom, i to zahvaljujući slabijem zamahu inflacije cijena hrane, usluga i industrijskih proizvoda, dok se zamah inflacije cijena energije povećava kontinuirano od početka drugog tromjesečja.

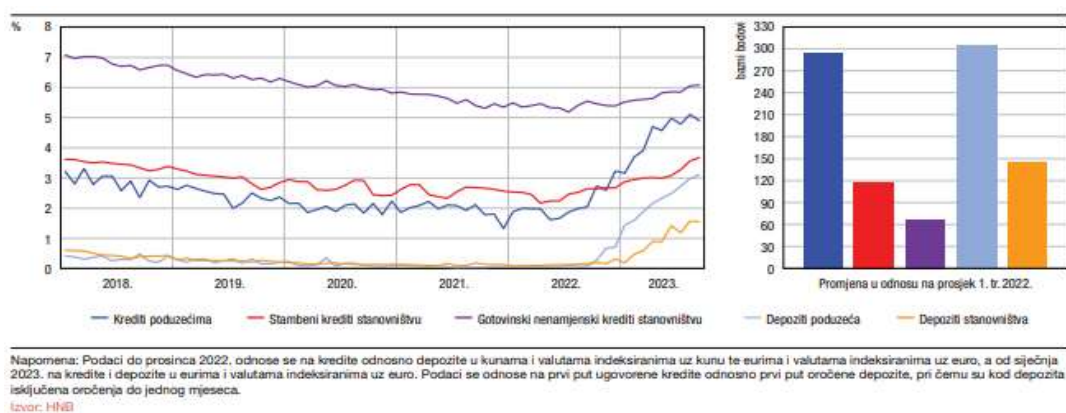
Upravno vijeće ESB-a odlučilo je na sastanku održanom 26. listopada da će tri ključne kamatne stope ostati nepromijenjene. U skladu s tim, kamatna stopa na novčani depozit kreditnih institucija kod središnje banke (trenutačno relevantan pokazatelj monetarne politike ESB-a) ostaje na razini od 4,0%. Upravno vijeće pritom je naglasilo kako će i razdoblje povišene inflacije predugo trajati te da domaći cjenovni pritisci ostaju snažni, iako se prema posljednjim raspoloživim podacima za rujnu inflacija osjetno usporila te se nastavilo usporavanje pokazatelja temeljne inflacije. Također, Upravno vijeće ESB-a smatra da su ključne kamatne stope na razinama na kojima će, zadržane dovoljno dugo, znatno pridonijeti pravodobnom povratku inflacije na ciljnu razinu. Buduće odluke Upravnog vijeća osigurati će da ključne kamatne stope ESB-a budu na dovoljno restriktivnim razinama koliko god bude potrebno, pri čemu će se odluke i nadalje zasnivati na pristiglim podacima (engl. data-dependent approach).

Izvor: HNB, Informacije o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima; HNB, Bilten br. 287, str. 3-6

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Slika 2. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. Kredite



## 6.2 Građevinski sektor

U studenome 2023. izdane su 1 102 građevinske dozvole, što je više za 23,0% u odnosu na studeni 2022.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do studenoga 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 5,9%.

U studenome 2023.:

- prema vrstama građevina, 86,8% dozvola izdano je za zgrade, a 13,2% za ostale građevine
- prema vrstama radova, 80,9% dozvola izdano je za novogradnju, a 19,1% za rekonstrukcije.

Prema izdanim građevinskim dozvolama u studenome 2023., predviđeno je građenje 1 751 stana s prosječnom površinom od 98,0 m<sup>2</sup>.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u studenom 2023., 15. siječnja 2023.



### 6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9 posto. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30 posto, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7 posto. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova. Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine. Za usporedbu, taj je udio 2021. godine iznosio 14, a 2020. godine 11. posto.

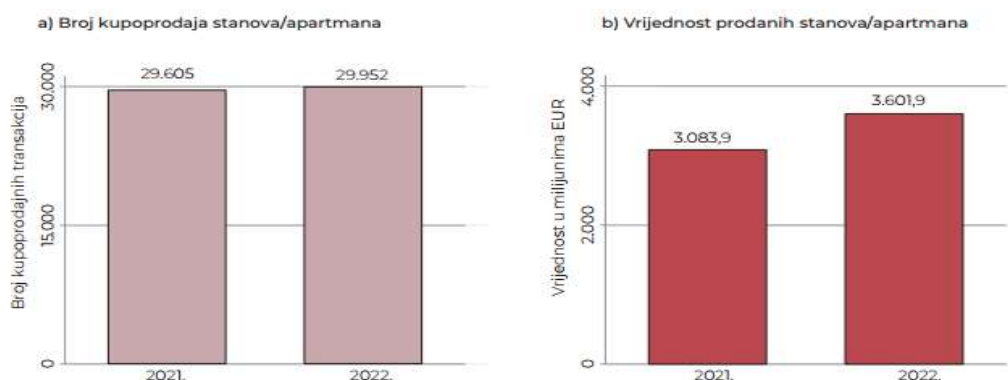
Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Ekonomski institut Zagreb

#### Stanovi

U 2022. godini ostvareno je 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 120.255,7 eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Ekonomski institut Zagreb

Slika 3. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Slika 4. Indeks cijena stambenih objekata

#### 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	VII. – IX. 2023. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII. – IX. 2023. IV. – VI. 2023.	VII. – IX. 2023. VII. – IX. 2022.
<b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b>	<b>180,09</b>	<b>0,3</b>	<b>10,9</b>
Novi stambeni objekti	158,63	2,5	12,3
Postojeći stambeni objekti	184,39	-0,1	10,6
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	204,40	2,4	12,1
Jadran <sup>2)</sup>	168,50	-1,4	8,2
Ostalo <sup>2)</sup>	162,69	-1,9	16,5

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu pod naslovom Cijene.

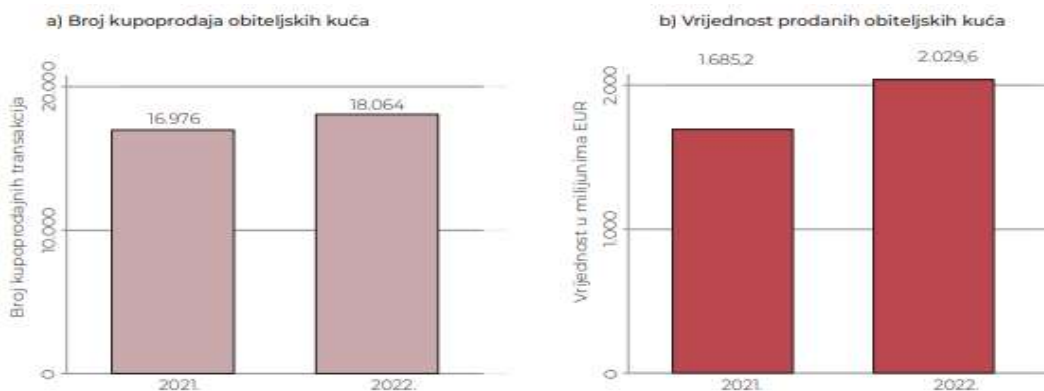
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

### 6.3.2 Kuće

U Hrvatskoj su 2022. godine ostvareno 18.064 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2022. godini iznosila 112.356 eura, a godinu dana ranije 99.258 eura.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 5. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima EUR u 2021. i 2022. godini



Izvori: EIZ i MPGL

### **6.3.3 Poslovni prostori**

U Republici Hrvatskoj su u 2022. godini zabilježeno 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaja poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2021., poslovni prostori i gospodarske zgrade zabilježili su blago povećanje broja kupoprodaja, dok su poslovne zgrade ostvarile neznatno smanjene broja kupoprodaja. Ukupno gledajući, u 2022. je bilo zabilježeno 2.683 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 0,49 posto u odnosu na 2021., kada ih je bilo ostvareno 2.670. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2022. dosegla 589 milijuna eura, što je smanjenje od 6,1 posto u odnosu na 2021. godinu.

*Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., MHIPU I HIZ*

### **6.3.4 Zemljišta**

U 2022. godini ostvareno je 20.479 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od 1,46 milijardi eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2022. godini ostvareno je 13,4 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta bila je za 19,6 posto manja nego prethodne godine. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije smanjila se sa 76.799 eura po transakciji u 2021. godini na 71.244 eura u 2022. godini. U 2021. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 1,82 milijarde eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 44.112 kupoprodaja građevinskih zemljišta ukupne vrijednosti 3,28 milijardi eura.

*Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., MHIPU I HIZ*

## **6.4 Turistički sektor**

U studenome 2023. ostvareno 2,7% više noćenja turista u odnosu na studeni 2022.

U komercijalnim smještajnim objektima u studenome 2023. ostvareno je 369 tisuća dolazaka i 823 tisuće noćenja turista, što je dvoznamenkasti porast dolazaka, i to za 13,8% i porast noćenja za 2,7% u odnosu na studeni 2022.

Domaći turisti ostvarili su 155 tisuća dolazaka i 298 tisuća noćenja, što je za 10,9% više dolazaka i za 8,4% više noćenja turista u odnosu na studeni 2022.

Strani turisti ostvarili su 213 tisuća dolazaka i 525 tisuća noćenja, što je za 15,9% više dolazaka, ali za 0,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2022.

U strukturi ukupno ostvarenih noćenja turista 36,2% čine noćenja domaćih turista, a 63,8% noćenja stranih turista.

*Izvori: <https://www.dzs.hr>, Turizam u studenome 2023.*

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2023.

**Hotel**

Zupanija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	38	3193	6410
3*	291	18424	36531
4*	364	31868	61845
5*	56	7426	14628
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>749</b>	<b>60911</b>	<b>119414</b>
Hotel baština (heritage)	30	638	1279
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	31	644	1368
Hotel posebnog standarda	6	1512	3032
<b>ukupno RH:</b>	<b>818</b>	<b>63737</b>	<b>125155</b>

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

## 6.5 Industrijska proizvodnja

Ukupni sezonski i kalendarski prilagođen promet industrije<sup>1</sup>) u Republici Hrvatskoj u studenome 2023. u usporedbi s listopadom 2023. porastao je za 3,1%. Ako usporedimo tržišta, u istom razdoblju na domaćem tržištu porastao je za 2,2%, a na nedomaćem tržištu za 3,0%.

Ukupni kalendarski prilagođen promet industrije<sup>2</sup>) u Republici Hrvatskoj u studenome 2023. u usporedbi sa studenim 2022. porastao je za 6,1%. Ako usporedimo tržišta, u istom razdoblju na domaćem tržištu porastao je za 8,4%, a na nedomaćem tržištu za 6,8%.

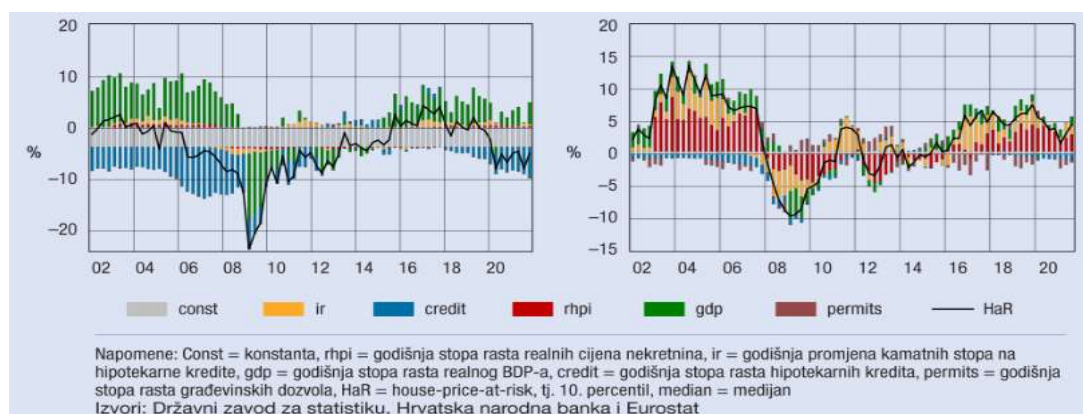
Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58365>

## 6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Slika 7. prikazuje činitelje koji utječu na rast cijena pri riziku (HaR), kao i medijalni rast. Može se uočiti da je u posljednjih nekoliko godina povećan rizik HaR (lijevi panel). Također, vidljivo je postupno povećavanje tog rizika tijekom 2000. godine, kao i naglo povećanje tijekom globalne financijske krize. Prije same krize, povoljna ekonomska situacija pridonosila je smanjivanju rasta pri riziku, dok je kreditna dinamika imala suprotan učinak. No, u samoj krizi dolazi do obrata učinka rasta BDP-a te se izgubio učinak kreditne dinamike. Od 2012. godine dolazi do oporavka rasta pri riziku, sve do 2017. godine, otkada se pogoršava, zbog povećavanja kreditne dinamike i neizravnog učinka niskih kamatnih stopa. Dodatno, u navedenom razdoblju uveden je državni program subvencioniranja stambenih kredita. Međutim, rast pri riziku na puno je manjim razinama u odnosu na krizno razdoblje 2008.–2009. godine, što upućuje na to da je hrvatska ekonomija trenutno na zdravijim makrofinancijskim uvjetima.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr),

Slika 7. Činitelji koji utječu na rast cijena pri riziku (HaR) (lijevo) i medijalni rast cijena (desno) u Hrvatskoj



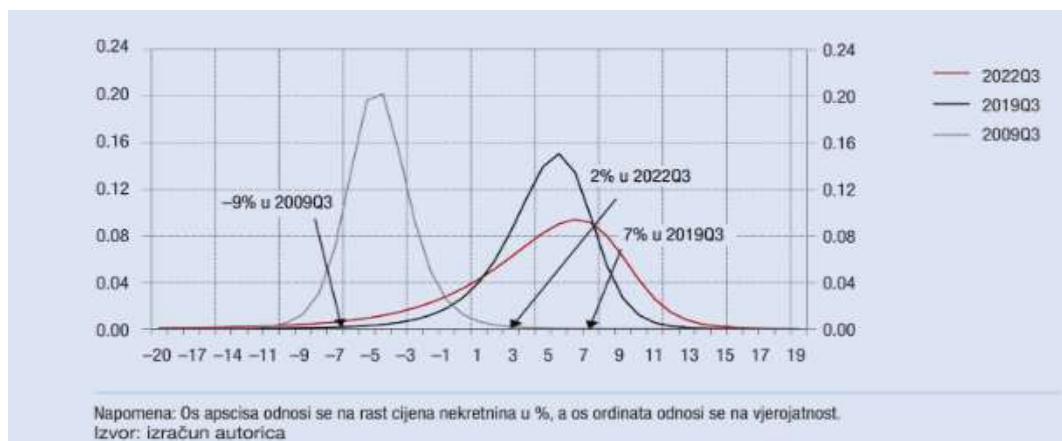
Autoregresivna komponenta u modelu (rhpi) važnija je za medijalni rast cijena te ima pozitivan učinak i pri medijanu i na 10. percentilu, što je očekivano i u skladu s povezanom literaturom. Promjene kamatnih stopa znatnije utječu na srednji rast cijena nekretnina te imaju manji učinak na dinamiku HaR-a. To je u skladu s prethodnim istraživanjima koja naglašavaju utjecaj kamatnih stopa na cijene nekretnina, osobito u okružju niskih kamatnih stopa koje su bile prisutne od 2015. godine do početka normalizacije monetarne politike ESB-a. Utvrđeno je da rast BDP-a ima pozitivan učinak i na HaR i na medijalni rast, s izraženijim utjecajem na 10. percentil, što je također u skladu sa sličnim istraživanjima za slučaj zemalja Srednje i Istočne Europe (Cevik i Naik (2022.)).

Kreditna dinamika ima utjecaj na vrijednosti HaR-a, odražavajući važnost kreditnog rasta u razdoblju prije globalne financijske krize, posebno tijekom procvata tržišta nekretnina. Međutim, treba imati na umu ograničenje vezano uz samu varijablu dinamike kredita. U modelu se nalazi promjena stanja kredita umjesto novih poslova zbog ograničenja dostupnosti podataka. Nadalje, povratna sprega između cijena nekretnina i rasta kredita nije tako jaka u Hrvatskoj kao u zemljama u kojima dominira udio varijabilne kamatne stope na stambene kredite. Dodatno utjecaj dinamike građevinskih dozvola na rizike pada cijena nekretnina nije važan pri 10. percentilu i samo "umjereno" utječe na medijalni rast cijena, što je u skladu s prethodnim istraživanjima koja naglašavaju ograničen utjecaj strane ponude na dinamiku cijena nekretnina.

U istraživanju se predlaže dodatan način praćenja promjena u dinamici rasta cijena nekretnina tijekom vremena. Slika 8. prikazuje distribucije za određene točke u vremenu, koje se zasnivaju na prognoziranoj s dostupnim podacima iz prethodne godine. Dakle, distribucije su prognoze za odabrano razdoblje te se stvarne realizacije uspoređuju s razdobljem na koje se sama distribucija odnosi. Ističu se tri ključna opažanja.



Slika 8. Usporedbe odabranih distribucija vjerojatnosti za prognozirane stope rasta cijena nekretnina



Prvo, stvarni realni rast cijena (vrijednost dana u pravokutnicima) usklađen je s centrima distribucije. To upućuje na to da su najvjerojatnije prognoze i one u neposrednoj blizini korisne u svrhu prognoziranja. Drugo, promjena distribucije (oblik i položaj) tijekom vremena je značajna, i treće, širina distribucije je također važna informacija, s obzirom na to da se tijekom pada tržišta nekretnina (npr. tijekom globalne financijske krize) distribucija sužava, a njezin rep smanjuje. Nasuprot tome, ako se distribucije prije krize uzrokovane pandemijom usporede s posljednjom točkom (2022Q3), potonja je šira, a uzrok može biti u povećanoj neizvjesnosti uzrokovanoj i samom pandemijom, a kasnije i visokom inflacijom itd.

Izvor: [https://www.hnb.hr/web/guest/analize-i-publikacije/povremene-publikacije/html/-/asset\\_publisher/ifaTaizWMhG/content/easier-said-than-done-predicting-downside-risks-to-house-prices-in-croatia?articleid=4767432&p\\_p\\_state=maximized](https://www.hnb.hr/web/guest/analize-i-publikacije/povremene-publikacije/html/-/asset_publisher/ifaTaizWMhG/content/easier-said-than-done-predicting-downside-risks-to-house-prices-in-croatia?articleid=4767432&p_p_state=maximized)

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem 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.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu 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. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

### 7.2. Odabir metode procjenjivanja

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.***

***Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.***

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka  
MGIPO RH - eNekretnine:

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4812027

Lokacija: Pašman, Stanovac kbr. 14

Datum ugovora: 07.07.2022.

ICSN: 155,80

K.č.: 521/4

K.o.: Pašman

Površina (m²): 60,15

Cijena (€): 110.000,00

Cijena (€/m²): 1.828,76

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1748838
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4812027
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.09.2022
Površina u prometu	60,15
Vrijednost nekretnine (KN)	826.998,59
Vrijednost nekretnine (EUR)	110.000,00
Datum ugovora	07.07.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PAŠMAN - GRAĐEVINSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4593011

Lokacija: Pašman, ulica Lučina kbr. 13

Datum ugovora: 28.10.2021.

ICSN: 142,51

K.č.: 4635/2

K.o.: Pašman

Površina (m²): 56,25

Cijena (€): 100.000,00

Cijena (€/m²): 1.777,78

Informacije

NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1586797
Datum pregleda	8.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4593011
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.02.2022
Površina u prometu	56,25
Vrijednost nekretnine (KN)	752.124,70
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	28.10.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PAŠMAN - GRAĐEVINSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

**Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4816899**

**Lokacija:** Tkon, ulica Kaševica kbr. 3

**Datum ugovora:** 01.09.2022.

**ICSN:** 155,80

**K.č.:** 179

**K.o.:** Tkon

**Površina (m²):** 85,31

**Cijena (€):** 130.000,00

**Cijena (€/m²):** 1.523,85

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1739589
Datum pregleda	8.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4816899
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.09.2022
Površina u prometu	85,31
Vrijednost nekretnine (KN)	975.885,95
Vrijednost nekretnine (EUR)	130.000,00
Datum ugovora	01.09.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TKON, UGRINIČ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

**Usporedba 4 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4694515**

**Lokacija:** Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5

**Datum ugovora:** 17.02.2022.

**ICSN:** 147,28

**K.č.:** 1811/2

**K.o.:** Tkon

**Površina (m²):** 57,16

**Cijena (€):** 90.000,00

**Cijena (€/m²):** 1.574,53

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1620254
Datum pregleda	8.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4694515
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2022
Površina u prometu	57,16
Vrijednost nekretnine (KN)	677.396,16
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00
Datum ugovora	17.02.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TKON, UGRINIČ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**


**ICSN:** 168,50



## 8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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 (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog 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, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

		Indeksi (Ø 2015. = 100)2) Indices (Ø 2015 = 100)2)					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Pašman, Stanovac kbr. 14	110.000,00	155,80	168,50	1,0815	118.966,62	1.977,83
Pašman, ulica Lučina kbr. 13	100.000,00	142,51		1,1824	118.237,32	2.102,00
Tkon, ulica Kaševica kbr. 3	130.000,00	155,80		1,0815	140.596,92	1.648,07
Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5	90.000,00	147,28		1,1441	102.967,14	1.801,38

### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

<b>STAN E-4</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	<i>Usporedba 4</i>
<b>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</b>	<i>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</i>	<i>Pašman, Stanovac kbr. 14</i>	<i>Pašman, ulica Lučina kbr. 13</i>	<i>Tkon, ulica Kaševica kbr. 3</i>	<i>Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5</i>
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<i>Međuvremenski izjednačena cijena</i>	--	118.966,62	118.237,32	140.596,92	102.967,14
<i>Netto korisna površina</i>	56,17	60,15	56,25	85,31	57,16
<i>Cijena po metru kvadratnom</i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	12	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	slično	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>Lokacija</b>	prosječna	slična	bolja	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.829,77	1.977,83	1.891,80	1.648,07	1.801,38
<b>Veličina prostora</b>	56,17	60,15	56,25	85,31	57,16
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	slična	bolja	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<b>Ostale prilagodbe</b>	-	-	-	-	-
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</i>		0%	-15%	5%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.826,72</b>	<b>1.977,83</b>	<b>1.797,21</b>	<b>1.730,47</b>	<b>1.801,38</b>

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		-151,11	29,52	96,25	25,34
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		8%	2%	5%	1%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>		22.834	871	9.264	642
<i>Standardno odstupanje:</i>	91,67	5%	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	183,33	2-sigma	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>	<i>zadovoljava</i>

**Vrijednost nekretnine:**

**102.607,12 €**

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**

\* pretpostavka procjenitelja na temelju položaja zgrade

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Geografski položaj stana	<b>istok ili zapad</b>
Orijentacija stana	<b>dvostrano-poprečno</b>
Položaj u objektu:	<b>1. kat</b>
Utjecaj okoliša:	<b>prosječan</b>
Utjecaj smanjenog komfora:	<b>ne</b>

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.			VRIJEDNOST:
stan	stan	€/m2	€
ukupno NKP: 56,17			
Ostvariva cijena prodaje po m2		1.826,725 €	
Ostvariva cijena prodaje stana:			102.607,12 €
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a		0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b		0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka	c		0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d		0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e		0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)			1,00
Koeficijent katnosti stana	Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent orijentacije stana	Ko - 0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka	Kgps - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	Kuo - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	Kuo - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: x Kk + b x Ko + c x Kgps + d x Kuo + e x Ksks		Kp=a	1,03
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):			105.644,29 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€) ZAOKRUŽENO:			106.000,00 €



<b>STAN E-5</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	<i>Usporedba 4</i>
<b>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</b>	<i>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</i>	<i>Pašman, Stanovac kbr. 14</i>	<i>Pašman, ulica Lučina kbr. 13</i>	<i>Tkon, ulica Kaševica kbr. 3</i>	<i>Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5</i>
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	118.966,62	118.237,32	140.596,92	102.967,14
<b>Netto korisna površina</b>	53,68	60,15	56,25	85,31	57,16
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	12	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	slično	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>Lokacija</b>	prosječna	slična	bolja	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.829,77	1.977,83	1.891,80	1.648,07	1.801,38
<b>Veličina prostora</b>	53,68	60,15	56,25	85,31	57,16
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	slična	bolja	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	doobar	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	doobar	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
<b>Ostale prilagodbe</b>	-	-	-	-	-
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-10%	5%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.850,37</b>	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		-151,11	-65,07	96,25	25,34
Odstupanje od prosjeka u postotku:		8%	4%	5%	1%
Kvadrat odstupanja:		22.834	4.234	9.264	642
Standardno odstupanje:	96,14	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	192,29	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>99.327,97 €</b>
-------------------------------	--------------------

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**

\* pretpostavka procjenitelja na temelju položaja zgrade

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Geografski položaj stana	<b>JI, JZ, J</b>
Orijentacija stana	<b>ugaono-dvostrano</b>
Položaj u objektu:	<b>1. kat</b>
Utjecaj okoliša:	<b>prosječan</b>
Utjecaj smanjenog komfora:	<b>ne</b>

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.</b>			<b>VRIJEDNOST:</b>	
stan	stan	€/m <sup>2</sup>		€
ukupno NKP:		53,68		
<b>Ostvariva cijena prodaje po m<sup>2</sup></b>		<b>1.850,372 €</b>		
<b>Ostvariva cijena prodaje stana:</b>				<b>99.327,97 €</b>
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana		a		0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana		b		0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. Boravka		c		0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša		d		0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja		e		0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)				1,00
Koeficijent katnosti stana		Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent orijentacije stana		Ko - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka		Kgps - 0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša		Kuo - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		Kuo - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: x Kk + b x Ko + c x Kgps + d x Kuo + e x Ksks		Kp=a		1,04
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):</b>				<b>103.301,09 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€) ZAOKRUŽENO:</b>				<b>103.000,00 €</b>

STAN E-6	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
<b>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</b>	23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2	Pašman, Stanovac kbr. 14	Pašman, ulica Lučina kbr. 13	Tkon, ulica Kaševica kbr. 3	Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	118.966,62	118.237,32	140.596,92	102.967,14
Netto korisna površina	54,84	60,15	56,25	85,31	57,16
Cijena po metru kvadratnom	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Starost	12	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
Tehničko stanje	dobro	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
Lokacija	prosječna	slična	bolja	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.829,77	1.977,83	1.891,80	1.648,07	1.801,38
Veličina prostora	54,84	60,15	56,25	85,31	57,16
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	bolja	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Ostale prilagodbe	-	-	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-15%	5%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.826,72</b>	<b>1.977,83</b>	<b>1.797,21</b>	<b>1.730,47</b>	<b>1.801,38</b>

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-151,11	29,52	96,25	25,34
Odstupanje od prosjeka u postotku:		8%	2%	5%	1%
Kvadrat odstupanja:		22.834	871	9.264	642
Standardno odstupanje:	91,67	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	183,33	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>100.173,01 €</b>
-------------------------------	---------------------

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**

\* pretpostavka procjenitelja na temelju položaja zgrade

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Geografski položaj stana	<b>JI, JZ, J</b>
Orijentacija stana	<b>ugaono-dvostrano</b>
Položaj u objektu:	<b>1. kat</b>
Utjecaj okoliša:	<b>prosječan</b>
Utjecaj smanjenog komfora:	<b>ne</b>

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.</b>			<b>VRIJEDNOST:</b>	
stan	stan	€/m2		€
ukupno NKP:		54,84		
<b>Ostvariva cijena prodaje po m2</b>		<b>1.826,725 €</b>		
<b>Ostvariva cijena prodaje stana:</b>				<b>100.173,01 €</b>
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana			<i>a</i>	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana			<i>b</i>	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. Boravka			<i>c</i>	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša			<i>d</i>	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja			<i>e</i>	0,14
Ukupno: $a+b+c+d+e=1$ (100%)				1,00
Koeficijent katnosti stana			<i>Kk</i> - 0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orijentacije stana			<i>Ko</i> - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka			<i>Kgps</i> - 0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent utjecaja okoliša			<i>Kuo</i> - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja			<i>Kuo</i> - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $x \times Kk + b \times Ko + c \times Kgps + d \times Kuo + e \times Ksks$		$Kp=a$		1,04
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):</b>				<b>104.179,93 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€) ZAOKRUŽENO:</b>				<b>104.000,00 €</b>

<b>STAN E-7</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>	<i>Usporedba 4</i>
<b>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</b>	<i>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</i>	<i>Pašman, Stanovac kbr. 14</i>	<i>Pašman, ulica Lučina kbr. 13</i>	<i>Tkon, ulica Kaševica kbr. 3</i>	<i>Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5</i>
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<i>Međuvremenski izjednačena cijena</i>	--	118.966,62	118.237,32	140.596,92	102.967,14
<i>Netto korisna površina</i>	56,17	60,15	56,25	85,31	57,16
<i>Cijena po metru kvadratnom</i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<i>Starost</i>	12	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<i>Tehničko stanje</i>	dobro	slično	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<i>Lokacija</i>	prosječna	slična	bolja	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.829,77	1.977,83	1.891,80	1.648,07	1.801,38
<i>Veličina prostora</i>	56,17	60,15	56,25	85,31	57,16
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
<i>Atraktivnost nekretnine</i>	prosječna	slična	bolja	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<i>Cestovni pristup i parkiranje</i>	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<i>Pristup sredstvima javnog prijevoza</i>	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<i>Komunalna infrastruktura</i>	dobra	slična	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<i>Ostale prilagodbe</i>	-	-	-	-	-
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</i>		0%	-15%	5%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.826,72</b>	<b>1.977,83</b>	<b>1.797,21</b>	<b>1.730,47</b>	<b>1.801,38</b>

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		-151,11	29,52	96,25	25,34
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		8%	2%	5%	1%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>		22.834	871	9.264	642
<i>Standardno odstupanje:</i>	91,67	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	183,33	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>102.607,12 €</b>
-------------------------------	---------------------

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**

\* pretpostavka procjenitelja na temelju položaja zgrade

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Geografski položaj stana	<b>istok ili zapad</b>
Orijentacija stana	<b>dvostrano - poprečno</b>
Položaj u objektu:	<b>2. kat</b>
Utjecaj okoliša:	<b>prosječan</b>
Utjecaj smanjenog komfora:	<b>ne</b>

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.</b>			<b>VRIJEDNOST:</b>	
stan	stan	€/m2		€
ukupno NKP:		56,17		
<b>Ostvariva cijena prodaje po m2</b>		<b>1.826,725 €</b>		
<b>Ostvariva cijena prodaje stana:</b>				<b>102.607,12 €</b>
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana			<i>a</i>	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana			<i>b</i>	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. Boravka			<i>c</i>	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša			<i>d</i>	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja			<i>e</i>	0,14
Ukupno: $a+b+c+d+e=1$ (100%)				1,00
Koeficijent katnosti stana		$Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08$		1,00
Koeficijent orijentacije stana		$Ko - 0,92-1,00-1,08$		1,08
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka		$Kgps - 0,92-1,00-1,08$		1,00
Koeficijent utjecaja okoliša		$Kuo - 0,92-1,00-1,08$		1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		$Kuo - 0,92-1,00-1,08$		1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $x Kk + b \times Ko + c \times Kgps + d \times Kuo + e \times Ksks$		$Kp=a$		1,01
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):</b>				<b>103.345,89 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€) ZAOKRUŽENO:</b>				<b>103.000,00 €</b>

STAN E-8	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
<b>23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2</b>	23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2	Pašman, Stanovac kbr. 14	Pašman, ulica Lučina kbr. 13	Tkon, ulica Kaševica kbr. 3	Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	118.966,62	118.237,32	140.596,92	102.967,14
Netto korisna površina	53,68	60,15	56,25	85,31	57,16
Cijena po metru kvadratnom	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Starost	12	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
Tehničko stanje	dobro	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38
Lokacija	prosječna	slična	bolja	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.829,77	1.977,83	1.891,80	1.648,07	1.801,38
Veličina prostora	53,68	60,15	56,25	85,31	57,16
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	bolja	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Ostale prilagodbe	-	-	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-15%	5%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.826,72</b>	<b>1.977,83</b>	<b>1.797,21</b>	<b>1.730,47</b>	<b>1.801,38</b>

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-151,11	29,52	96,25	25,34
Odstupanje od prosjeka u postotku:		8%	2%	5%	1%
Kvadrat odstupanja:		22.834	871	9.264	642
Standardno odstupanje:	91,67	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	183,33	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>98.058,58 €</b>
-------------------------------	--------------------

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**

\* pretpostavka procjenitelja na temelju položaja zgrade

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Geografski položaj stana	<b>JZ, JI, J</b>
Orijentacija stana	<b>ugaono-dvostrano</b>
Položaj u objektu:	<b>2. kat</b>
Utjecaj okoliša:	<b>prosječan</b>
Utjecaj smanjenog komfora:	<b>ne</b>

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.</b>			<b>VRIJEDNOST:</b>	
stan	stan	€/m2		€
ukupno NKP:		53,68		
<b>Ostvariva cijena prodaje po m2</b>		<b>1.826,725 €</b>		
<b>Ostvariva cijena prodaje stana:</b>				<b>98.058,58 €</b>
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana		a		0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana		b		0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. Boravka		c		0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša		d		0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja		e		0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)				1,00
Koeficijent katnosti stana		Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent orijentacije stana		Ko - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka		Kgps - 0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša		Kuo - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		Kuo - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: x Kk + b x Ko + c x Kgps + d x Kuo + e x Ksks		Kp=a		1,02
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):</b>				<b>99.784,41 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€) ZAOKRUŽENO:</b>				<b>99.800,00 €</b>



STAN E-2	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	
23262 Pašman, Put Pocelje kbr. 28	23262 Pašman, Put Pocelje kbr. 28	Pašman, Stanovac kbr. 14	Pašman, ulica Lučina kbr. 13	Tkon, ulica Kaševica kbr. 3	Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5	
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--	118.966,62	118.237,32	140.596,92	102.967,14	
Netto korisna površina	53,63	60,15	56,25	85,31	57,16	
Cijena po metru kvadratnom	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38	
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	12	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38	
Tehničko stanje	dobro	slično	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38	
Lokacija	prosječna	slična	bolja	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.829,77	1.977,83	1.891,80	1.648,07	1.801,38	
Veličina prostora	53,63	60,15	56,25	85,31	57,16	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.850,37	1.977,83	1.891,80	1.730,47	1.801,38	
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	bolja	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38	
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38	
Ostale prilagodbe	-	-	-	-	-	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-15%	5%	0%	
Indikator vrijednosti		1.826,72	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.801,38

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-151,11	29,52	96,25	25,34
Odstupanje od prosjeka u postotku:			8%	2%	5%	1%
Kvadrat odstupanja:			22.834	871	9.264	642
Standardno odstupanje:	91,67	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	183,33	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>97.960,85 €</b>
-------------------------------	--------------------

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**

\* pretpostavka procjenitelja na temelju položaja zgrade

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Geografski položaj stana	<b>JZ, JI, J</b>
Orijentacija stana	<b>ugaono-dvostrano</b>
Položaj u objektu:	<b>prizemlje</b>
Utjecaj okoliša:	<b>prosječan</b>
Utjecaj smanjenog komfora:	<b>ne</b>

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.</b>			<b>VRIJEDNOST:</b>	
stan	stan	€/m <sup>2</sup>		€
ukupno NKP:		53,63		
<b>Ostvariva cijena prodaje po m<sup>2</sup></b>		<b>1.826,725 €</b>		
<b>Ostvariva cijena prodaje stana:</b>				<b>97.960,85 €</b>
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana		<i>a</i>		0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana		<i>b</i>		0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. Boravka		<i>c</i>		0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša		<i>d</i>		0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja		<i>e</i>		0,14
Ukupno: $a+b+c+d+e=1$ (100%)				1,00
Koeficijent katnosti stana		<i>Kk</i> - 0,84-0,92-1,00-1,08		0,92
Koeficijent orijentacije stana		<i>Ko</i> - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka		<i>Kgps</i> - 0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša		<i>Kuo</i> - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		<i>Kuo</i> - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $x Kk + b \times Ko + c \times Kgps + d \times Kuo + e \times Ksks$		$Kp=a$		1,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):</b>				<b>97.490,64 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€) ZAOKRUŽENO:</b>				<b>97.500,00 €</b>

STAN E-3	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	
23262 Pašman, Put Pocelje kbr. 28	23262 Pašman, Put Pocelje kbr. 28	Pašman, Stanovac kbr. 14	Pašman, ulica Lučina kbr. 13	Tkon, ulica Kaševica kbr. 3	Tkon, ulica Pod Mostir kbr. 5	
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--	118.966,62	118.237,32	140.596,92	102.967,14	
Netto korisna površina	71,55	60,15	56,25	85,31	57,16	
Cijena po metru kvadratnom	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38	
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	12	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38	
Tehničko stanje	dobro	slično	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.882,32	1.977,83	2.102,00	1.648,07	1.801,38	
Lokacija	prosječna	slična	bolja	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.829,77	1.977,83	1.891,80	1.648,07	1.801,38	
Veličina prostora	71,55	60,15	56,25	85,31	57,16	
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	1,05	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.804,21	1.977,83	1.797,21	1.730,47	1.711,32	
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	bolja	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.781,74	1.977,83	1.707,35	1.730,47	1.711,32	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.781,74	1.977,83	1.707,35	1.730,47	1.711,32	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.781,74	1.977,83	1.707,35	1.730,47	1.711,32	
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.781,74	1.977,83	1.707,35	1.730,47	1.711,32	
Ostale prilagodbe	-	-	-	-	-	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.781,74	1.977,83	1.707,35	1.730,47	1.711,32	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-19%	5%	-5%	
Indikator vrijednosti		1.781,74	1.977,83	1.707,35	1.730,47	1.711,32

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-151,11	119,38	96,25	115,41
Odstupanje od prosjeka u postotku:		8%	7%	5%	6%
Kvadrat odstupanja:		22.834	14.251	9.264	13.319
Standardno odstupanje:	122,14	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	244,27	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>127.478,31 €</b>
-------------------------------	---------------------

**KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**

\* pretpostavka procjenitelja na temelju položaja zgrade

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Geografski položaj stana	<b>JZ, JI, J</b>
Orijentacija stana	<b>ugaono-dvostrano</b>
Položaj u objektu:	<b>prizemlje</b>
Utjecaj okoliša:	<b>prosječan</b>
Utjecaj smanjenog komfora:	<b>ne</b>

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.</b>			<b>VRIJEDNOST:</b>	
stan	stan	€/m <sup>2</sup>	€	
ukupno NKP:		71,55		
<b>Ostvariva cijena prodaje po m<sup>2</sup></b>		<b>1.781,742 €</b>		
<b>Ostvariva cijena prodaje stana:</b>			<b>127.478,31 €</b>	
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana		a	0,28	
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana		b	0,09	
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. Boravka		c	0,22	
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša		d	0,27	
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja		e	0,14	
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)			1,00	
Koeficijent katnosti stana		Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08	0,92	
Koeficijent orijentacije stana		Ko - 0,92-1,00-1,08	1,00	
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka		Kgps - 0,92-1,00-1,08	1,08	
Koeficijent utjecaja okoliša		Kuo - 0,92-1,00-1,08	1,00	
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		Kuo - 0,92-1,00-1,08	1,00	
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: x Kk + b x Ko + c x Kgps + d x Kuo + e x Ksks		Kp=a	1,00	
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):</b>			<b>126.866,42 €</b>	
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€) ZAOKRUŽENO:</b>			<b>127.000,00 €</b>	

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stana oznake E-4

na adresi: 23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2

z.k.č.: 328/1

k.o.: Pašman

z.k.ul.: 1724

poduložak 5.

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

106.000,00 €

1.887,13 €

( prema 1 m2 )

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

67.000,00 €

---

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stana oznake E-5

na adresi: 23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2

z.k.č.: 328/1

k.o.: Pašman

z.k.ul.: 1724

poduložak 6.

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

103.000,00 €

1.918,78 €

( prema 1 m2 )

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

64.000,00 €

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

Stana oznake E-6

na adresi: 23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2

z.k.č.: 328/1

k.o.: Pašman

z.k.ul.: 1724

poduložak 7.

**utvrđene su sljedeće vrijednosti:****Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:****104.000,00 €****1.896,51 €***( prema 1 m2 )**U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:****66.000,00 €****Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

Stana oznake E-7

na adresi: 23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2

z.k.č.: 328/1

k.o.: Pašman

z.k.ul.: 1724

poduložak 8.

**utvrđene su sljedeće vrijednosti:****Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:****103.000,00 €****1.833,72 €***( prema 1 m2 )**U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:****67.000,00 €**

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

Stana oznake E-8

na adresi: 23262 Pašman, Put sv. Marije kbr. 2

z.k.č.: 328/1

k.o.: Pašman

z.k.ul.: 1724

poduložak 9.

**utvrđene su sljedeće vrijednosti:****Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:****99.800,00 €****1.859,17 €***( prema 1 m2 )**U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:****64.000,00 €**

---

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

Stana oznake E-2

na adresi: 23262 Pašman, Put Povelje kbr. 28

z.k.č.: 328/2

k.o.: Pašman

z.k.ul.: 1980

poduložak 3.

**utvrđene su sljedeće vrijednosti:****Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:****97.500,00 €****1.818,13 €***( prema 1 m2 )**U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:****64.000,00 €**



## Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stana oznake E-3

na adresi: 23262 Pašman, Put Pocelje kbr. 28

z.k.č.: 328/2

k.o.: Pašman

z.k.ul.: 1980

poduložak 4.

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

127.000,00 €

1.775,06 €

( prema 1 m<sup>2</sup> )

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

86.000,00 €

**Procjenu izradio:**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene  
nekretnina**

**Oliver Jadrijević, dipl.ing.grad.**



*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

Zadar, 08.03.2024.

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

***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.***

***Izjavu dao:***

***Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina***

***Oliver Jadrijević, dipl.ing.građ.***



Zadar, 08.03.2024.

## 11. Prilozi

## FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU  
Stanje na dan: 07.03.2024. 07:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN

Broj ZK uložka: 1724

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27236/2018  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Aktivne plombe: Z-14010/2020, Z-28837/2020 (E-4), Z-28837/2020 (E-5), Z-28837/2020 (E-6), Z-28837/2020 (E-7), Z-28837/2020 (E-8), Z-17492/2021 (E-4), Z-17492/2021 (E-5), Z-17492/2021 (E-6), Z-17492/2021 (E-7), Z-17492/2021 (E-8), Z-5443/2024 (E-4), Z-5443/2024 (E-5), Z-5443/2024 (E-6), Z-5443/2024 (E-7), Z-5443/2024 (E-8)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 6, 7, 8, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	328/1	DVOR I STAMBENA ZGRADA			1267	
		DVORIŠTE			1046	
		STAMBENA ZGRADA			221	
		UKUPNO:			1267	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.04.2012.g. pod brojem Z-4156/2012  ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 268. a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 90/11) 5.1 zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na č. zem. 328/1 priložena pravomoćna Uporabna dozvola izdana od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, Ispostava Biograd na Moru, klasa:UP/I-361-05/11-01/29, Ur. Broj:2198/1-11-2/1-12-11 od 22. ožujka 2012. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 662/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)  Stan 4, lociran na 1. katu građevine, korisne površine 47,37 m2, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,40 m2, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM 4 površine 12,50 m2, što čini ukupnu korisnu površinu od 68,27 m2 i sve označeno punom linijom narančaste boje.		
AGRAM-KAPTOL D.O.O., OIB: 97488511912, ZAGREB, NOVA VES 10		
5.3	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ovršivost tražbine pdo C-27.1.	na 5 (5.1)
5.4	Zaprimljeno 06.10.2014.g. pod brojem Z-14028/2014  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 5 (5.1)

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>6. Suvlasnički dio: 639/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b>		
Stan 5, lociran na 1. katu građevine, korisne površine 44,46 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, sobe i kupaonice, loggie površine 8,96 m <sup>2</sup> , kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM 5 površine 12,50 m <sup>2</sup> , što čini ukupnu korisnu površinu od 65,92 m <sup>2</sup> i sve označeno punom linijom svijetloplave boje.		
AGRAM-KAPTOL D.O.O., OIB: 97488511912, ZAGREB, NOVA VES 10		
6.3	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ovršivost tražbine pdo C-28.1.	na 6 (6.1)
6.4	Zaprimljeno 06.10.2014.g. pod brojem Z-14028/2014  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 6 (6.1)
<b>7. Suvlasnički dio: 650/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b>		
Stan 6, lociran na 1. katu građevine, korisne površine 45,91 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,57 m <sup>2</sup> , kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM 6 površine 12,50 m <sup>2</sup> , što čini ukupnu korisnu površinu od 66,99 m <sup>2</sup> i sve označeno punom linijom ljubičaste boje.		
AGRAM-KAPTOL D.O.O., OIB: 97488511912, ZAGREB, NOVA VES 10		
7.3	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ovršivost tražbine pdo C-29.1.	na 7 (7.1)
7.4	Zaprimljeno 06.10.2014.g. pod brojem Z-14028/2014  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 7 (7.1)
<b>8. Suvlasnički dio: 662/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b>		
Stan 7, lociran na 2. katu građevine, korisne površine 47,37 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, dvije sobe i kupaonice, loggie površine 8,40 m <sup>2</sup> , kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM 7 površine 12,50 m <sup>2</sup> , što čini ukupnu korisnu površinu od 68,27 m <sup>2</sup> i sve označeno punom linijom smeđe boje.		
AGRAM-KAPTOL D.O.O., OIB: 97488511912, ZAGREB, NOVA VES 10		
8.3	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ovršivost tražbine pdo C-30.1.	na 8 (8.1)
8.4	Zaprimljeno 06.10.2014.g. pod brojem Z-14028/2014  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 8 (8.1)
<b>9. Suvlasnički dio: 639/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</b>		
Stan 8, lociran na 2. katu građevine, korisne površine 44,46 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, sobe i kupaonice, loggie površine 8,96 m <sup>2</sup> kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi: parkirno mjesto oznake PM 8 površine 12,50 m <sup>2</sup> , što čini ukupnu korisnu površinu od 65,92 m <sup>2</sup> i sve označeno punom linijom tamnozeleno boje.		
AGRAM-KAPTOL D.O.O., OIB: 97488511912, ZAGREB, NOVA VES 10		
9.3	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se ovršivost tražbine pdo C-31.1.	na 9 (9.1)



## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.4	Zaprimljeno 06.10.2014.g. pod brojem Z-14028/2014  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 9 (9.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>11. Na suvlasnički dio: 5 (662/10000)</b>			
11.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  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:	10.500.000,00 KN	Glavni uložak
11.3	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA, OV-8441/2018 06.07.2018 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>		na 11.1
11.4	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je zk. ul. 1724 k.o. Pašman određen kao GLAVNI ZK.ULOŽAK, a zk. ul. 1980 k.ol. Pašman određen kao SPOREDNI ZK. ULOŽAK.		na 11.1, 11.3
<b>12. Na suvlasnički dio: 5 (662/10000)</b>			
12.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je zk. uložak broj 247 k.o. Bešlinec određen kao SPOREDNI ULOŽAK.		
<b>13. Na suvlasnički dio: 6 (639/10000)</b>			
13.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  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:	10.500.000,00 KN	Glavni uložak
13.3	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA, OV-8441/2018 06.07.2018 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>		na 13.1



## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.4	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježu se da je zk. ul. 1724 k.o. Pašman određen kao GLAVNI ZK.ULOŽAK, a zk. ul. 1980 k.ol. Pašman određen kao SPOREDNI ZK. ULOŽAK.		na 13.1, 13.3
<b>14. Na suvlasnički dio: 6 (639/10000)</b>			
14.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  ZABILJEŽBA, Zabilježu se da je zk. uložak broj 247 k.o. Bešlinec određen kao SPOREDNI ULOŽAK.		
<b>15. Na suvlasnički dio: 7 (650/10000)</b>			
15.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  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:	10.500.000,00 KN	Glavni uložak
15.3	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA, OV-8441/2018 06.07.2018 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>		na 15.1
15.4	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježu se da je zk. ul. 1724 k.o. Pašman određen kao GLAVNI ZK.ULOŽAK, a zk. ul. 1980 k.ol. Pašman određen kao SPOREDNI ZK. ULOŽAK.		na 15.1, 15.3
<b>16. Na suvlasnički dio: 7 (650/10000)</b>			
16.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  ZABILJEŽBA, Zabilježu se da je zk. uložak broj 247 k.o. Bešlinec određen kao SPOREDNI ULOŽAK.		
<b>17. Na suvlasnički dio: 8 (662/10000)</b>			
17.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  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:	10.500.000,00 KN	Glavni uložak

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1724

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.3	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA, OV-8441/2018 06.07.2018 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>		na 17.1
17.4	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je zk. ul. 1724 k.o. Pašman određen kao GLAVNI ZK.ULOŽAK, a zk. ul. 1980 k.ol. Pašman određen kao SPOREDNI ZK. ULOŽAK.		na 17.1, 17.3
<b>18. Na suvlasnički dio: 8 (662/10000)</b>			
18.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je zk. uložak broj 247 k.o. Bešlinec određen kao SPOREDNI ULOŽAK.		
<b>19. Na suvlasnički dio: 9 (639/10000)</b>			
19.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  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:	10.500.000,00 KN	Glavni uložak
19.3	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA, OV-8441/2018 06.07.2018 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41</b>		na 19.1
19.4	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je zk. ul. 1724 k.o. Pašman određen kao GLAVNI ZK.ULOŽAK, a zk. ul. 1980 k.ol. Pašman određen kao SPOREDNI ZK. ULOŽAK.		na 19.1, 19.3
<b>20. Na suvlasnički dio: 9 (639/10000)</b>			
20.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5013/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je zk. uložak broj 247 k.o. Bešlinec određen kao SPOREDNI ULOŽAK.		
<b>27. Na suvlasnički dio: 5 (662/10000)</b>			



## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
27.1	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	925.639,17 KN	vezano uz B 5 (5.1)
<b>28. Na suvlasnički dio: 6 (639/10000)</b>			
28.1	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	925.639,17 KN	vezano uz B 6 (6.1)
<b>29. Na suvlasnički dio: 7 (650/10000)</b>			
29.1	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	925.639,17 KN	vezano uz B 7 (7.1)
<b>30. Na suvlasnički dio: 8 (662/10000)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
30.1	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	925.639,17 KN	vezano uz B 8 (8.1)
<b>31. Na suvlasnički dio: 9 (639/10000)</b>			
31.1	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  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: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	925.639,17 KN	vezano uz B 9 (8.1)
<b>33. Na suvlasnički dio: 5 (662/10000)</b>			
33.1	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017  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: devetcijelaoosamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatnoj 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 dospeljeću 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 5 (5.1)
<b>34. Na suvlasnički dio: 6 (639/10000)</b>			



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN

Broj ZK uložka: 1724

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
34.1	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017, radi dospelje novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 10.072,553,01 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na iznos dospelje glavnice od 6.290,761,01KN, teče od 17.08.2016. do namirenja, po stopi od 9,88 %(slovima: devetcijelaosamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatnoj 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 dospeljeću 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 6 (6.1)
<b>35. Na suvlasnički dio: 7 (650/10000)</b>			
35.1	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017, radi dospelje novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 10.072,553,01 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na iznos dospelje glavnice od 6.290,761,01KN, teče od 17.08.2016. do namirenja, po stopi od 9,88 %(slovima: devetcijelaosamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatnoj 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 dospeljeću 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 7 (7.1)
<b>36. Na suvlasnički dio: 8 (662/10000)</b>			
36.1	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017, radi dospelje novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 10.072,553,01 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na iznos dospelje glavnice od 6.290,761,01KN, teče od 17.08.2016. do namirenja, po stopi od 9,88 %(slovima: devetcijelaosamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatnoj 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 dospeljeću 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 8 (8.1)
<b>37. Na suvlasnički dio: 9 (639/10000)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
37.1	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017, radi dospelje novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 10.072,553,01 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na iznos dospelje glavnice od 6.290,761,01KN, teče od 17.08.2016. do namirenja, po stopi od 9,88 %(slovima: devetcijelaosamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatnoj 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 dospeljeću 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 9 (9.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU  
Stanje na dan: 07.03.2024. 07:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300837, PAŠMAN Broj ZK uložka: 1980

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27236/2018  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Aktivne plombe: Z-14010/2020, Z-20684/2020 (E-2), Z-20684/2020 (E-3), Z-28837/2020 (E-2), Z-28837/2020 (E-3), Z-17492/2021 (E-2), Z-17492/2021 (E-3), Z-5175/2024, Z-5443/2024 (E-2), Z-5443/2024 (E-3)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 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  Prvenstveni red upisa: Z-4156/2012  2.1 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 268. a Zakona o prostomom uređenju i gradnji (N.N. br. 90/11) zabilježu se da je za građevinu sagrađenu na č. zem. 328/2 priložena pravomoćna Uporabna dozvola izdana od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostomog uređenja i gradnje, Ispostava Biograd na Moru, klasa:UP/I-361-05/11-01/30, Ur. Broj:2198/1-11-2/1-12-11 od 22. ožujka 2012. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1477/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
STAN 2 lociran u prizemlju zgrade, korisne površine 35,17 m2, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, sobe i kupaonice, loggie površine 9,29 m2, kojemu pripadaju slijedeći sporedni dijelovi:parkirno mjesto oznake PM2 površine 12,50 m2, i vrt oznake V2 površine 89,89 m2, što čini ukupnu korisnu površinu od 146,85 m2 i sve označeno punom linijom zelene boje.		
AGRAM-KAPTOL D.O.O., OIB: 97488511912, ZAGREB, NOVA VES 10		
3.3	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  ZABILJEŽBA, Zabilježu se ovršivost tražbine pdo C-24.1.	na 3 (3.1)
3.4	Zaprimljeno 06.10.2014.g. pod brojem Z-14028/2014  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 3 (3.1)



## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>4. Suvlasnički dio: 2225/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>		
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  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  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
<b>6. Na suvlasnički dio: 3 (1477/10000)</b>			
6.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5012/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  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: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	10.500.000,00 KN	Sporedni uložak
6.2	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5012/2012  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Prvenstveni red upisa Z-3262/2012 Zabilježuje se da je zk. ul. broj 247 k.o. Bešlinec određen kao SPOREDNI ULOŽAK		na 6.1
<b>8. Na suvlasnički dio: 4 (2225/10000)</b>			
8.1	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5012/2012  Prvenstveni red upisa: Z-3262/2012  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: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	10.500.000,00 KN	Sporedni uložak

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 02.05.2012.g. pod brojem Z-5012/2012  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Prvenstveni red upisa Z-3262/2012 Zabilježuje se da je zk. ul. broj 247 k.o. Bešlinec određen kao SPOREDNI ULOŽAK		na 8.1
<b>24. Na suvlasnički dio: 3 (1477/10000)</b>			
24.1	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  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:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	925.639,17 KN	
<b>25. Na suvlasnički dio: 4 (2225/10000)</b>			
25.1	Zaprimljeno 10.02.2014.g. pod brojem Z-1978/2014  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:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ISPOSTAVA ZAGREB-CENTAR, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	925.639,17 KN	
<b>27. Na suvlasnički dio: 3 (1477/10000)</b>			
27.1	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017  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: devetcijelaosamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatnoj 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 dospelju 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 3 (3.1)
<b>28. Na suvlasnički dio: 4 (2225/10000)</b>			



## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
28.1	Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-1704/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 77 OVR-2086/2016-2 17.01.2017, radi dospelje novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 10.072,553,01 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na iznos dospelje glavnice od 6.290,761,01KN, teče od 17.08.2016. do namirenja, po stopi od 9,88 % (slovima: devetcijelaosamdesetosamposto) godišnje, a u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata bit će jednaka prosječnoj kamatnoj 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 dospeljeću 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)
<b>31. Na suvlasnički dio: 3 (1477/10000)</b>			
31.1	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za uknjižbu ustupa založnog prava na č. zem. 328/2, predlagatelja B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41.		vezano uz B 3 (3.1)
<b>32. Na suvlasnički dio: 4 (2225/10000)</b>			
32.1	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-27236/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, za uknjižbu ustupa založnog prava na č. zem. 328/2, predlagatelja B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41.		vezano uz B 4 (4.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.03.2024. 07:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PAŠMAN (Mbr. 300837)

Posjedovni list: 1218

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1917/10000	RAKUŠ MLADEN, ULICA LACKOVE ČETE 12, PTUJ, SLOVENIJA (VLASNIK)	36129526702
2203/10000	ZUPANC MARTINA, KOSTRIVNICA 39, KALOBJE, REPUBLIKA SLOVENIJA (VLASNIK)	08827267576
650/10000	IVIČEVIĆ IVAN, IVANA TRNSKOGA 3, ZAGREB (VLASNIK)	97185384653
3052/10000	AGRAM-KAPTOL D.O.O., NOVA VES 10, ZAGREB (VLASNIK)	97488511912
2178/10000	ZDEŠAR VIDA, PODPEŠKA CESTA 214, 1351 BREZOVICA PRI LJUBLJANI, SLOVENIJA (VLASNIK)	21459179478

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
		328/1	POCELJE	1267	7		
			STAMBENA ZGRADA, Pašman, PAŠMAN 168A	221			
			DVORIŠTE	1046			
Ukupna površina katastarskih čestica				1267			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.03.2024. 07:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PAŠMAN (Mbr. 300837)

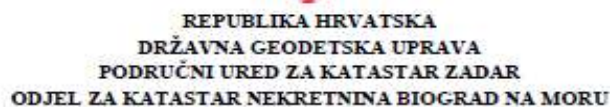
Posjedovni list: 1395

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/ m <sup>2</sup>	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.



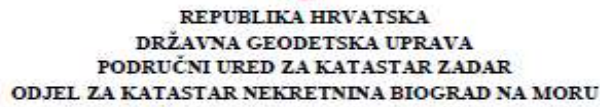
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PAŠMAN  
k.č.br.: 328/1

Stanje na dan: 08.03.2024.

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904







NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PAŠMAN  
k.č.br.: 328/2

Stanje na dan: 08.03.2024.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2904







**GRAĐEVINAR d.o.o.**  
Domovinskog rata2, 23000 Zadar

Izradio:  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
Oliver Jadrijević, dipl.ing.građ.

Zadar, 08.03.2024.