



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 44586

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Stambena zgrada

ADRESA	Preko, Kašun 2, 3 k.č.br. 963/7, 964/1, 245/2 ZGR, 965/2, k.o. Preko
NARUČITELJ	SLAVONIJA ŽUPANIJA D.D., OIB: 62010045532 J.J.Strossmayera 65, Županja
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	333.477,00 € 2.500.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	25.1.2022

m p

SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-650/2020-3,
Osijek, 22. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16, i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 30, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Zvečevska 30, OIB: 72003385933, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.

Obrazloženje

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 30, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-87/2017-4, od 31. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predneta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
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)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Bilteni Hrvatske narodne banke
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina
Internetski portali agencija za promet nekretnina
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

UVOD

naručitelj:	SLAVONIJA ŽUPANJA D.D., OIB: 62010045532 J.J.Strossmayera 65, Županja		
lokacija:	Preko, Kašun 2, 3 k.č.br. 963/7, 964/1, 245/2 ZGR, 965/2, k.o. Preko		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE		
	vrsta nekretnine:	Stambena zgrada	
	datum pregleda nekretnine:	8.1.2022	
	dan kakvoće:	25.1.2022	
	dan vrednovanja:	25.1.2022	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,525776 kn

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora. Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m²), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

Predmet ove procjene je izračun tržišne vrijednosti nekretnine. Kako pristup nekretnini nije omogućen procjena se vrši temeljem pretpostavljenih podataka. Po omogućenom očevidu potrebno je izraditi procjenu točne nekretnine. U dostupnim servisima nije vidljivo postojanje dokaza legalnosti, podaci u zemljišnim knjigama i katastru se ne podudaraju, imovinsko-pravni odnosi nisu jasni te je upitan status zakonitosti zgrade. Za potrebe procjene koriste se podaci iz zemljišne knjige.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige
Prijepis posjedovnog lista
Izvod iz katastarskog plana

Identifikacija čestica
Izvod iz prostornog plana

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Preko	katastarska čestica:	963/7, 964/1, 245/2 ZGR, 965/2
zk izvadak broj:	2290, 2029	opis nekretnine:	dvor, vrt, zgrada, dvor
broj poduloška:	-		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti
upis u z.k. i katastar:	podaci u z.k. i katastru se ne podudaraju ucrtano u katastru teret postoji	

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:

Općina Preko pripada Zadarskoj županiji vrlo je značajna zbog velikih mogućnosti razvoja prostora i svih oblika ljudskog djelovanja na njemu. Blizina Grada Zadra kao centra županijskog prostora i potencijalno jakog razvojnog središta donosi joj značajne prednosti u odnosu na druge općine i gradove Županije, a relativno mala izgrađenost prostora i očuvanost od neprimjerenih prostornih intervencija i zahvata, blizina mora i ljepota obale čine je naročito atraktivnom za stanovanje i stalno življenje. To se očituje u velikoj zainteresiranosti građana, ne samo žitelja općine Preko, za gradnjom obiteljskih kuća na njenom prostoru, koja je vrlo izražena u posljednje vrijeme. Malo je većih gradova na jadranskoj obali poput Zadra koji u svojoj neposrednoj blizini ima mogućnost izgradnje novih stambenih zona u blizini mora, u ušćivanom prirodnom krajoliku i relativno zdravom okruženju koje nudi prostor Općine Preko.

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2021. (izvor: DZS)

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Zadarska županija	Preko	Preko	1.254

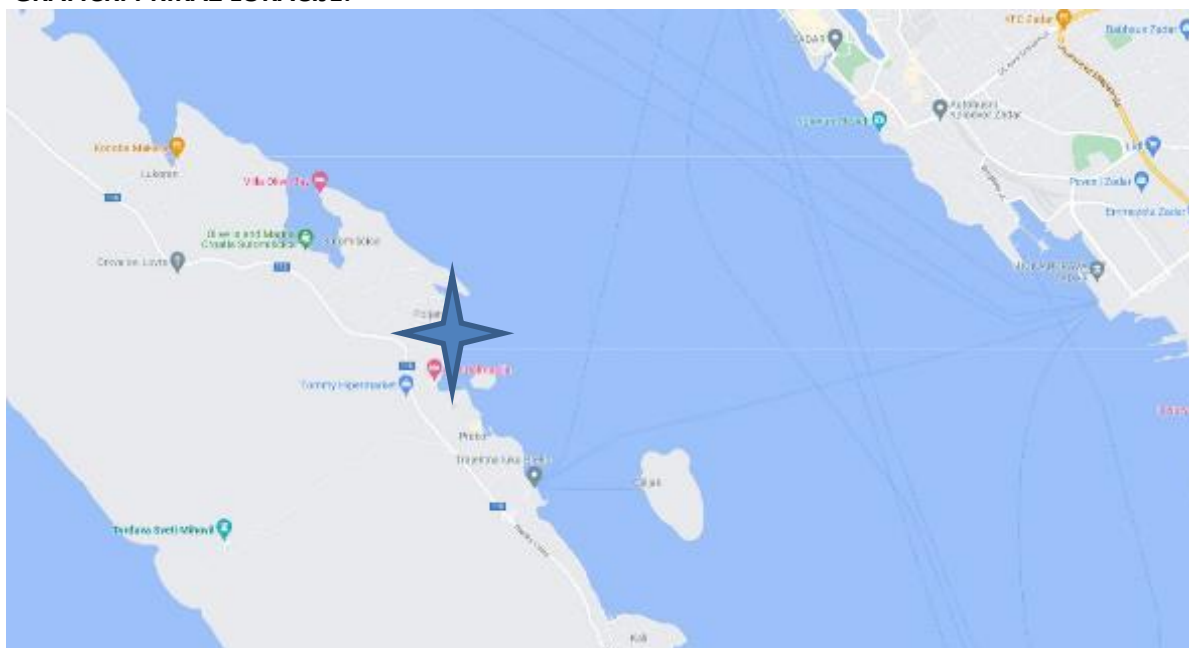
opis nekretnine:

Predmetna nekretnina u naravi je stambena zgrada koja se nalazi u starom dijelu naselja. Za potrebe procjene pretpostavlja se da se sastoji od 8 stambenih jedinica svaka cca 40 m². Predmetna nekretnina se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja u zoni stare jezgre naselja. **Ulazak u nekretninu nije bio omogućen.**

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	-
parkiralište:	-	kolni ulaz:	-

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:



OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	Stambena zgrada		
godina procjene:	2021		
godina izgradnje:	2010	katnost:	P+2
rekonstrukcija:		položaj:	

KONSTRUKCIJA:

temelji:	kamen			međukatna konstr.:	fert		
nosiva konstrukcija:	zidana			krovište i pokrov:	drveno	crijep	

ZAVRŠNI RADVI:

ročelje:	obojano			obrada zidova:	bez uvida		
obrada podova:	bez uvida			obrada stropova:	bez uvida		

STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	bez uvida			ostakljenje:	bez uvida		
vanjska stolarija:	bez uvida			zaštita od sunca:	grilje		

INSTALACIJE I PRIKLJUČI:

vodovod:	bez uvida			električna energija:	bez uvida		
kanalizacija:	bez uvida			plin:	bez uvida		
telefon i internet:	bez uvida			grijanje:	bez uvida		
dodatne instalacije:				energetski certifikat:	nema priložen		

FOTODOKUMENTACIJA:



preuzeto iz preglednika "google karte - street view"

REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:

Površina je preuzeta iz priloženih podataka i pretpostavljena zbog ne omogućenog očevida.

STAMBENA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
prizemlje + 2 kata				
stan 1	40,00	1,00	40,00	2,60
stan 2	40,00	1,00	40,00	2,60
stan 3	40,00	1,00	40,00	2,60
stan 4	40,00	1,00	40,00	2,60
stan 5	40,00	1,00	40,00	2,60
stan 6	40,00	1,00	40,00	2,60
stan 7	40,00	1,00	40,00	2,60
stan 8	40,00	1,00	40,00	2,60
	320,00	---	320,00	---
UKUPNO:	320,00	---	320,00	---

Izvor površina: Pretpostavljena površina

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$NGV = KP \times JC$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m²	jedinična cijena (JC) €/m²	nova građevinska vrijednost (NGV) €
320,00	800,00	256.000,00

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
25.1.2022	Preko - građevinsko	Preko	963/7, 964/1, 245/2 ZGR, 965/2	40,00	---	---	---

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	7.6.2021	Preko - građevinsko	Preko	1.143,89	83,05	---	---	---
2	9.10.2018	Preko - građevinsko	Preko	1.156,99	87,37	---	---	---
3	27.2.2018	Preko - građevinsko	Preko	1.147,54	30,50	---	---	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	1.143,89	Preko	102,098	Preko	102,10	1,000	1.143,89
2	1.156,99	Preko	102,098			1,000	1.156,99
3	1.147,54	Preko	102,098			1,000	1.147,54

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1.143,89	Jadran	7.6.2021	134,34	134,34	1,000	1.143,89
2	1.156,99		9.10.2018	113,50		1,184	1.369,43
3	1.147,54		27.2.2018	110,54		1,215	1.394,61

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripatci	Ostalo		
1	1.143,89	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	0,80	915,11
2	1.369,43	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	0,80	1.095,54
3	1.394,61	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	➔ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	0,80	1.115,69

nepoznat status zakonitosti, nerješeni imovinsko-pravni odnosi

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	915,11	-12%	127,00	Zadovoljava			
2	1.095,54	5%	53,43	Zadovoljava			
3	1.115,69	7%	73,58	Zadovoljava			
	1.042,12	prosjeak	156,20	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.042,12	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	0	1.042,12

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA SPOREDNIH DIJELOVA NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.042,12	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	➔ 0	0	1.042,12

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
stan 1	1.042	40	41.685	313.709
stan 2	1.042	40	41.685	313.709
stan 3	1.042	40	41.685	313.709
stan 4	1.042	40	41.685	313.709
stan 5	1.042	40	41.685	313.709
stan 6	1.042	40	41.685	313.709
stan 7	1.042	40	41.685	313.709
stan 8	1.042	40	41.685	313.709
Ukupno			333.477	2.509.673
Zakruženo				2.500.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525776 kn/€				

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1468455
<i>Datum pregleda</i>	25. 1. 2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4515794
Vrsta ugovora	KP - KLJUPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.07.2021
Površina u prometu	83,05
Vrijednost nekretnine (KN)	712.792,79
Datum ugovora	07.06.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PREKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1003142
<i>Datum pregleda</i>	25. 1. 2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3920634
Vrsta ugovora	KP - KLJUPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	87,37
Vrijednost nekretnine (KN)	750.000,00
Datum ugovora	09. 10. 2018
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PREKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1011977
<i>Datum pregleda</i>	25. 1. 2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	2746417
Vrsta ugovora	KP - KLJUPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	30,50
Vrijednost nekretnine (KN)	260.418,86
Datum ugovora	27.02.2018
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optranje	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PREKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Srednji tečaj na dan izrade procjene koji je temelj za preračunavanje vrijednosti iznosi 1€= 7,525776 kn

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH Odstupanja SPOREDNIH DUELOVA NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.042,12	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	0	1.042,12

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
stan 1	1.042	40	41.685	313.709
stan 2	1.042	40	41.685	313.709
stan 3	1.042	40	41.685	313.709
stan 4	1.042	40	41.685	313.709
stan 5	1.042	40	41.685	313.709
stan 6	1.042	40	41.685	313.709
stan 7	1.042	40	41.685	313.709
stan 8	1.042	40	41.685	313.709
Ukupno			333.477	2.509.673
Zakruženo				2.500.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525776 kn/€				

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	333.477,00 €
	2.500.000,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 25. siječanj 2022.

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Identifikacija čestica
- Izvod iz prostornog plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334880, PREKO

Broj ZK uložka: 2290

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24618/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	963/7	DVOR			22	
2.	964/1	VRT			40	
		UKUPNO:			62	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KLARIN NEVENKA UD. JOSIPA, PREKO, KAŠUN 3	
1.3	Zaprimljeno 01.07.2013.g. pod brojem Z-8552/2013 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem zabilježena je ovrha pod C/2.1.	na 1.(1,2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.12.2008. broj Z-13716/08 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 231-119/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog, 15.12.2008.g., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić iz Zadra pod Broj:OV-32325/08,, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 142.000,00 EUR, s pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u korist:	142.000,00 EUR	
1.4	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, ANEKS UGOVORU O USTUPU TRAJBINE KOJI JE SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MARINE BABIĆ IZ ZAGREBA POD BROJEM OV-1344/2020 DANA 4. OŽUJKA 2020. 03.03.2020, UGOVOR O USTUPU TRAJBINE KOJI JE SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA MLADENA MATOŠA IZ ZAGREBA POD BROJEM OV-6436/2014 DANA 29. SVIBNJA 2014. 29.05.2014 H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 1.1
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334880, PREKO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2290C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 01.07.2013.g. pod brojem Z-8552/2013 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-312/2012 10.06.2013. Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Pagu pod poslovnim brojem: Ovr-312/12 U Pagu, 10.06. 2013.g., Z a b i l j e ž u j e s e ovrha na teret čest. 964/1, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., OIB: 14036333877, Zagreb, Slavenska Avenija 6, iz iznosa dobivenog prodajom (članak 75. OZ-a)		
2.2	Zaprimljeno 21.02.2019.g. pod brojem Z-4652/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju odredbi čl. 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/96, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/6, 126/10, 55/13 i 60/13, 108/17) zabilježuje se spor koji se vodi pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-1469/2018 radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu između stranaka Br. 231-105/2006 i Br.231-70/2007, radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe u predmetu Općinskog suda u Zadru pod poslovnim brojem Ovr-312/12.		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-16691/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteke) potvrđenim od strane javnog bilježnika Emila Brkić pod posl.br. OV-6065/20 od 28.07.2020. godine uknjižba založnog prava u iznosu od 2.208.272,79 kuna dospjelo na dan 27.07.2020.g., u korist: SLAVONIJA ŽUPANJA DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU I PROMET ŽITARICA, OIB: 62010045532, J.J.STROSSMAYERA 65, 32270 ŽUPANJA, HRVATSKA	2.208.272,79 KN	vezano uz B 1 (1,2)
3.2	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-20163/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, protustranke Slavonija Županja d.d. i potvrđuje rješenje Općinskog suda u Zadru posl. br. Z-16691/20 od dana 11. kolovoza 2020.godine.		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 09.09.2021.g. pod brojem Z-24618/2021 ZABILJEŽBA, ŽALBA, SLAVONIJA ŽUPANJA dioničko društvo za preradu i promet žitarica, OIB: 62010045532, na rješenje Z-20163/2020.		na 3.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334880, PREKO

Broj ZK uložka: 2029

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7529/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	245/2. ZGR	ZGRADA			102	
2.	965/2	DVOR			73	
		UKUPNO:			175	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
H-ABDUĆO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		
2.3	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Pr. 26. svibnja 2000. Z 1946/00 Na temelju ugovora o kreditu br. 135/00 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine zaključenog u Splitu, dana 24. svibnja 2000 g. solemniziranog po javnom bilježniku mr. Zoja Puljiz iz Spla pod broj OV-286/2000 i prijedloga, a sukladno odredbama čl. 269 u svezi čl. 274 do 279 ovršnog zakona, uknjižuje se prijenos prava vlasništva radi osiguranja kredita u iznosu od 50.000.00 DEM, prema srednjem tečaju za devize banke, uz kamate od 12 % dekurzivni godišnje, sa Klarin Josipa Ivinog, u korist: H-ABDUĆO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2.4	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Zabilježuje se na temelju čl. 274 st. 4 i 5, ovršnog zakona da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine.	
2.5	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Pr. 13. prosinca 2000. Z 4696/00 Na temelju ugovora o kreditu broj 101/2000 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine privremenim prijenosom vlasništva na nekretnini sklopljenog u Zadru 8. prosinca 2000., solemniziranog po Javnom bilježniku u Zadru Darije Grigillo Ramljak pod Ov. brojem OV-517/2000-1 sukladno odredbama čl. 269 u svezi čl. 274-279 Ovršnog zakona (NN 57/96), zabilježuje se da je uknjižba prava vlasništva izvršena radi osiguranja dodatnog opterećenja na iznos od 25.000,00 DEM u protivvrijednosti kuna sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.6	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Na temelju čl. 274 st 4 i 5 Ovršnog zakona, zabilježuje se da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine.	
2.7	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Pr. 18. veljače 2004. Z. 1120/04 Na temelju aneksa br. 1. uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko plaćanje broj 443/2001 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, sklopljenog u Zadru dana 16. veljače 2004. godine, solemniziranog kod Javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić u Zadru pod posl. br. OV-120/04-1 u Zadru dana 18. veljače 2004. godine, uknjižuje se promjena odnosno povećanje tražbine dopuštene na temelju posljednjeg rješenja Z-5389/01 sa 40.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna uz 12 % kamata, dekurzivno godišnje uz sve ostale naknade, troškove i ostale nuzgredice s rokom trajanja okvira 1. studenog 2004. godine na 70.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, sve u korist: H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2.8	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Pr. 1. lipnja 2005. Z-4535/05 Na temelju ugovora o kreditu broj 231-119/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine zaključenog u Zadru, 30. svibnja 2005. g., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić pod broj OV-380/05-1, 1.6.05 i prijedloga, uknjižuje se isto pravo na način da se već prenjeto pravo vlasništva radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 75.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate, naknade i ostale troškove iz priloženog Ugovora, s Klarin Josipa kao potonjeg vlasnika, prema odredbama čl. 32 st. 4 4 ZZK-a (NN 91/96) u korist prethodnog vlasnika: H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2.9	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Prvenstveni red upisa: Z-5594/2006 Zaprimljeno 24.05.2006. broj Z-5594/06 Na temelju Ugovora o kreditu broj 231-105/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine u Zadru 19. svibnja 2006. godine, solemniziranog po javnom bilježniku u Zadru Alkici Kolega Zubčić pod broj OU-499/06-1 23. svibnja 2006. g. i prijedloga, na nekretninama tijela jedinog čest. zgr. 245/2, zgrada, površine, 102 m ² čest. zem. 965/2, dvor, površine, 73 m ² , na kojim nekretninama je izvršen prijenos prava vlasništva za cijelo sa Klarin Josipa Ivinog radi osiguranja novčane tražbine u knji i ž b a istog prava na način da se već prenjeto pravo vlasništva radi osiguranja novčane tražbine odnosi i na dodatno opterećenje u korist Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, u iznosu od 410.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate, naknade i ostale troškove uz sve ostale odredbe iz priloženog Ugovora.	
2.10	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Prvenstveni red upisa: Z-13717/2008 Zaprimljeno 30.12.2008. broj Z-13717/08 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 231-119/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog, 15.12.2008.g., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić iz Zadra pod Broj:OV-32325/08, uknjižuje se dodatna tražbina radi osiguranja nove tražbine u iznosu od 142.000,00 EUR, s pripadajućim kamatama, naknadama, eventualnim zateznim kamatama, troškovima i ostalim nuzgredicama, uz upis zabilježbe zabrane opterećenja u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti Banke, u korist: H-ABDUCO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, OIB: 13667298928, HORVATOVA 80 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.14	Zaprimljeno 31.03.2020.g. pod brojem Z-7529/2020 Prvenstveni red upisa: Z-4652/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju odredbi čl. 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/8, 126/10, 55/13 i 60/13, 108/17) zabilježuje se spor koji se vodi pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem P-1469/2018 radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu između stranaka Br. 231-105/2006 i Br. 231-70/2007, radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe u predmetu Općinskog suda u Zadru pod poslovnim brojem Ovr-312/12.	na 1 (2,1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREKO (Mbr. 334880)

Posjedovni list: 1426

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KLARIN NEVENKA UD. JOSIPA KAŠUN 3, PREKO (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zif	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		5292/3	ZMORAC	252	3		
			KUĆA. ZMORAC	121			
			DVORIŠTE	131			
Ukupna površina katastarskih čestica				252			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PREKO (Mbr. 334880)

Posjedovni list: 1372

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KLARIN ZLATA UD. IVANA, ŠIROKA UL. 9, ZADAR (VLASNIK)	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
	D	5292/1	ZMORAC	38	3		
			DVORIŠTE	38			
		5292/4	ZMORAC	164	3		
			KUĆA, ZMORAC	148			
			DVORIŠTE	16			
Ukupna površina katastarskih čestica				202			

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

KLASA: 930-04/22-04/2

URBROJ: 541-24-02/11-22-2

ZADAR, 11.01.2022

Područni ured za katastar Zadar, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva GEOVIZIJA D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE, OIB: 56107037628, GORNJODRAVSKA OBALA 90C, 31000 OSUJEK, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

Redni broj	STARA K.O. PREKO	NOVA K.O. PRIKO	PRIMJEDBA
	Broj čestice	Broj čestice	
1	963/7	Dio 5292/3 Dio 5292/4	
2	964/1	Dio 5292/3	
3	964/2	Dio 5293/1 Dio 5292/2	
4	964/3	Dio 5292/1	
5	965/1	Dio 5292/1	
6	965/3	Dio 5293/1 Dio 5292/2	
7	Č.ZGR 127	Dio 5293/1	
8	1023/3	5108 5109 Dio 5111 Dio 5112	
9	1103	Dio 5044 Dio 5045	
10	1342/1	Dio 7862 7863	
11	1342/3	7860	
12	1350/1	7881	
13	1350/3	7877 7878	

14	1364/1	Dio 7892	
15	1562/2	8449	
16	3786	3786	Dio koji nije u novoj izmjeri
17	Č.ZGR 245/2	Dio 5292/3	
18	965/2	Dio 5292/3	

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu Izrada geodetskih elaborata te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pritojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pritojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pritojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Zlata Tomašić, geodetski tehničar
ovlašteni geodetski referent

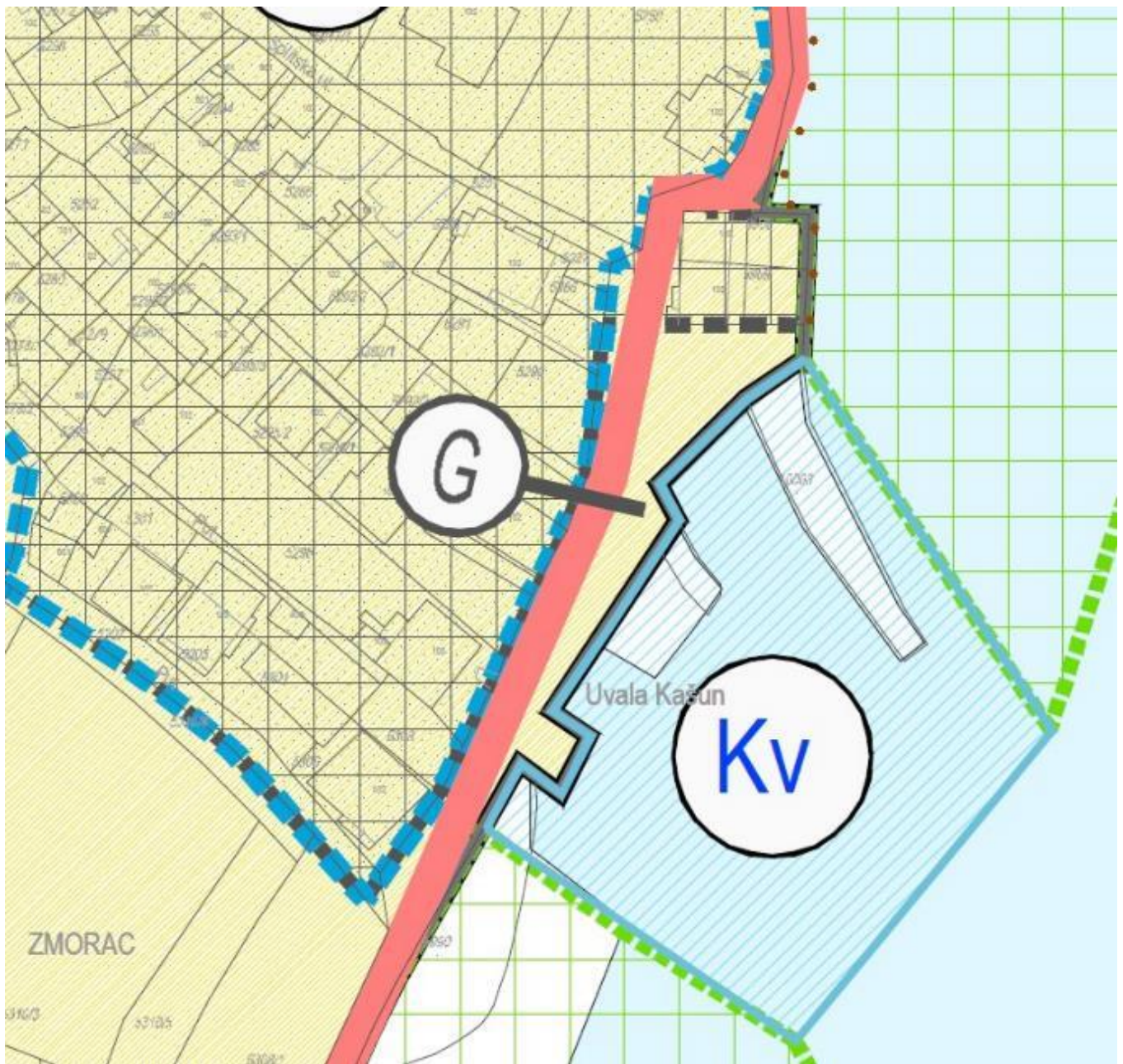
Službena osoba:

Zlata Tomašić, geodetski tehničar
ovlašteni geodetski referent






	Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	Fina RDC-TDU 2015, Fina nojaska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	11.01.2022 11:18	Serijski broj certifikata	112105532921164560052695206037451907785
	Kontrolni broj		Algoritam potpisa	RSA
				2130922773e5b4e7b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka, isto možete učiniti i na Internet adresi <https://oss.usredjenszemlja.hr/public/preuzmiDokument.unasom> kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -







1. PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- | | |
|---|--|
|  | Neuređeni dio građevinskog područja |
| 1.1. Razvoj i uređenje naselja | |
|  | Izgrađeni dio građevinskog područja |
|  | - cjelovito izgrađeni dio |
|  | - stara jezgra naselja (ruralna cjelina) |
|  | Neizgrađeni dio građevinskog područja |

2. PROMET

2.1. Cestovni promet

- | | |
|---|--|
|  | zaštitni koridor prometnice |
|  | planirana nova prometnica ili rekonstrukcija postojeće |
|  | planirani tunel (koridor) |
|  | planirana pješačka površina |