IZVOD PROMETA PO RAČUNU

Datum i vrijeme izdavanja: 18.09.2020. 05:51
Za razdoblje (po datumu obrade): 17.09.2020.

ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D.
OIB: 23057039320
SWIFT/BIC: ESBCHR22
43000 BJELOVAR, Jurja Haulika 19a
Tel.: 062 800 505; Faks.: 062 37 3929
www.erstebank.hr

SALVUS D.O.O. U STEČAJU
Uilca Ivana Lenca 7
51000 RIJEKA
REPUBLIKA HRVATSKA

Naziv klijenta: SALVUS d. o. o. u stečaju
OIB: 62840919325

IBAN: HR7324020061100865391
Broj računa: 1100865391

Oznaka valute: HRK
Broj izvoda: 005

Datum valute Datum obrade	Platitelj/Primatelj Broj računa/IBAN Tečaj	Redni broj Opis plaćanja Šifra namjene	Poziv na broj platitelja Poziv na broj primatelja Referenca plaćanja	Isplata	Uplata
Početno stanje :					**100,00**
17.09.2020. 17.09.2020.	NAKNADA TEMELJEM ZAKONA O PROVEDBI OVRHE N ZAGREB HR7323400091510866065	1 - UP/I-363-07/18- 09/62,naknada za prisilnu naplatu	HR99 HR05 337-62840919325-0920 2020-48522578-8944228772	50,00	
17.09.2020. 17.09.2020.	GRAD RIJEKA RIJEKA HR3324020061837300005	2 - RJ,UP/I-363-07/18- 09/62,GR,RIJEKA	HR99 HR68 7706-62840919325-821 2020-48522579-8944200067	50,00	
Stanje na dan :	**17.09.2020.**	**Broj izvoda 005**	**Promet** **S t a n j e**	**100,00**	**0,00** **0,00**
Konačno stanje :					**0,00**

R E K A P I T U L A C I J A

		Prethodno stanje	100,00	**Privremeno stanje**	**0,00**
Naloga na teret	2	Dugovni promet	100,00	Rezervirano za naplatu	0,00
Naloga u korist	0	Potražni promet	0,00	Dopušteno prekoračenje	0,00
				Rezervirano po nalogu FINA-e	0,00
Naloga ukupno	2	Ukupni promet	-100,00		
				Raspoloživo stanje	0,00

Create PDF in your applications with the Pdfcrowd HTML to PDF API PDFCROWD

P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	**17 stambenih jedinica (apartmana) – etažno vlasništvo s određenim omjerima upisani u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje označeni kao E1, E2, E3, E4, E6, E7, E8 i E18 koja u naravi predstavlja 8 stambenih jedinica ukupne površine 393,35 m^2 i to pet u etaži prizemlja, dvije u etaži kata i jedna u etaži potkrovlja zgrade sagrađene na z.k.č. br. 900/4 k.o. Posedarje, etažna vlasništva upisana u z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje označeni kao E1, E2, E3, E7, E8, E9, E10, E15 i E16 koja u naravi predstavljaju 9 stambenih jedinica ukupne površine 417,57 m^2 i to tri u etaži prizemlja, četiri u etaži kata i dvije u etaži potkrovlja zgrade sagrađene na z.k.č. br. 1817 k.o. Posedarje sve na lokaciji 23242 Posedarje, Brače Dežman 21**



Naručitelj procjene:	**ELEKTROPROMET d.d.** **ZAGREB, Avenija Dubrovnik 6**

IZRADIO

Zagreb, ožujak 2017.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Mr. Mario Čutura dipl. ing. građ. Mikuliči 1128 Zagreb

mr. sc. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	**ELEKTROPROMET d.d. ZAGREB, Avenija Dubrovnik 6**
Adresa nekretnine	23242 POSEDARJE, Braće Dežman 21
Tip nekretnine	etažno vlasništvo s određenim omjerima, 17 stambenih jedinica
z.k.ul.	1815 i 1817
Poduložak broj	Etažno vlasništvo označeno kao E1, E2, E3, E4, E6, E7, E8 i E18 upisano u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje i Etažno vlasništvo označeno kao E1, E2, E3, E7, E8, E9, E10, E15 i E16 upisano u z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje
z.k.č. br.	900/4 i 900/3
k.o.	Posedarje
objekt površina (m^2)	**Sveukupna površina 17 stambenih jedinica iznosi 810,92 m^2, od toga zgradi sagrađenoj na z.k.č. br. 900/4 – 393,35 m^2, a u zgradi sagrađenoj na z.k.č. br. 900/3 – 417,57 m^2**
Procjenjena tržišna vrijednost (kn)	**7.896.000,00 kn**
Legalitet	DA, predmetne nekretnine imaju potreban legalitet. U drugom odjeljku posjedovnice navedenih z.k.ul. zabilježeno je da je za građevine sagrađene na z.k.č. br. 900/4 i 900/3 obje k.o. Posedarje priloženo Uvjerenje za uporabu građevine od 24. 12. 2008.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	2007.
Godina obnove	–
Ime procjenitelja	BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž.

Rekapitulacija procijenjenih tržišnih vrijednosti prema upisu u z.k.ul. i etažnim vlasništvima

Identifikacija nekretnine			*Površina (m^2)*	*Položaj u zgradi*	*Procijenjena tržišna vrijednost (kn)*
k.o. Posedarje z.k.č. br.	*k.o. Posedarje z.k.ul. br.*	*oznaka etažnog vlasništva*			
900/4	1815	E1	51,04	Pr	486.000,00
		E2	48,47	Pr	462.000,00
		E3	48,74	Pr	464.000,00
		E4	42,01	Pr	400.000,00
		E6	440,87	Pr	389.000,00
		E7	54,23	Kat	542.000,00
		E8	52,58	Kat	526.000,00
		E18	55,41	Pot	540.000,00
UKUPNO etažna vlasništva upisana u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje			**393,35**		**3.810.000,00**
900/3	1817	E1	39,74	Pr	379.000,00
		E2	49,80	Pr	475.000,00
		E3	49,05	Pr	467.000,00
		E7	37,22	Kat	372.000,00
		E8	48,25	Kat	482.000,00
		E9	47,90	Kat	479.000,00
		E10	49,99	Kat	500.000,00
		E15	47,90	Pot	467.000,00
		E16	47,72	Pot	465.000,00
UKUPNO etažna vlasništva upisana u z.k.ul. br. 1917			**417,57**		**4.086.000,00**
SVEUKUPNO etažna vlasništva upisana u z.k.ul. br. 1815 i 1817 oba k.o. Posedarje			**810,92**		**7.896.000,00**

SADRŽAJ

1. UVOD 5
   1.1. Zadatak 5
   1.2. Pretpostavke 6
   1.3. Opći uvjeti poslovanja 6
   1.4. Izjava procjenitelja 7
   1.5 Datum vrednovanja i kakvoće 7
   1.6. Primjenjena valuta 7
   1.7. Metode procjene 7
   1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature 8
   1.9. Rješenje o postavljenju 9
2. NALAZ 10
   2.1. Adresa nekretnine 10
   2.2. Vrsta nekretnine 10
   2.3. Predmet procjene 10
   2.4. Dokumentacija 11
   2.5. Identifikacija i komentar legaliteta 11
   2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija 12
   2.7. Kartografski prikaz 15
   2.8 Očevid 16
   2.9. Opis predmetne nekretnine 18
   2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine 19
   2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka 20
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 21
   3.1. Odabir metode i obrazloženje 21
   3.2. Procjena vrijednosti stana 26
4. MIŠLJENJE 45
5. PRILOZI 46

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev ovlaštene osobe iz pravne osobe Elektropromet d.d. iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina stanovi (apartmani) - 17 stanova sveukupne površine od 810,92 m^2, upisani u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje etažna vlasništva s određenim omjerima i to:

1. Suvlasnički udio 6/100 Etažno vlasništvo E-1 opisano kao – Etažna jedinica SJ1 dvosobni stan u prizemlju zgrade površine 51,04 m^2,
2. Suvlasnički udio 5/100 Etažno vlasništvo E-2 opisano kao – Etažna jedinica SJ2 jednosobni stan u prizemlju zgrade površine 48,47 m^2,
3. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-3 opisano kao – Etažna jedinica SJ3 jednosobni stan u prizemlju zgrade površine 48,74 m^2,
4. Suvlasnički dio 5/100 Etažno vlasništvo E-4 opisano kao – Etažna jedinica SJ4 jednosobni stan u prizemlju zgrade površine 42,01 m^2,
6. Suvlasnički dio 5/100 Etažno vlasništvo E-6 opisano kao – Etažna jedinica SJ6 jednosoban stan u prizemlju zgrade sa zajedničkim prostorom ZP1 površine 40,87 m^2,
7. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-7 opisano kao – Etažna jedinica SJ7 dvosobni stan na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorom ZP1 i ZP3 površine 54,23 m^2,
8. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-8 opisano kao – Etažna jedinica SJ8 jednosobni stan na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorima ZP1 i ZP3, površine 52,58 m^2,
18. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-18 opisano kao Etažna jedinica SJ18 jednosobni stan u potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP1, ZP2 i ZP5 površine 55,41 m^2.

Gore navedeno etažno vlasništvo označeno kao E1, E2, E3, E4, E7 i E8 u vlasništvu Elektroprometa d.d. iz Zagreba, Av. Dubrovnik 6, etažno vlasništvo označeno kao E-6 je u vlasništvu Ružice Luketić iz Valpova, Vijenac 107 HV3, a etažno vlasništvo označeno kao E-18 je u suvlasništvu Zdenke Francetić iz Zagreba, Branimirova 33 i Snježane Mlinarević iz Zagreba, B. Vukovara 13, svaka u 1/2 dijela, nalaze se u zgradi katnosti prizemlje, kat i potkrovlje sagrađene na z.k.č. br. 900/4 k.o. Posedarje na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21 i nekretnine stanovi (apartmani) upisani u z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje etažna vlasništva s određenim omjerima i to:

1. Suvlasnički dio 45/1000 Etažno vlasništvo E-1 opisano kao – Stan u prizemlju zgrade oznake SJ1, neto površine 39,74 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P1,
2. Suvlasnički dio 56/1000 Etažno vlasništvo E-2 opisano kao – Stan u prizemlju zgrade oznake SJ2, neto površine 49,80 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P2,
3. Suvlasnički dio 56/1000 Etažno vlasništvo E-3 opisano kao – Stan u prizemlju zgrade, oznake SJ3, neto površine 49,05 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P3,
7. Suvlasnički dio 50/1000 Etažno vlasništvo E-7 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ7, neto površine 37,22 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P7,
8. Suvlasnički dio 62/1000 Etažno vlasništvo E-8 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ8, neto površine 48,25 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P8,
9. Suvlasnički dio 62/1000 Etažno vlasništvo E-9 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ9, neto površine 47,90 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P9,
10. Suvlasnički dio 64/1000 Etažno vlasništvo E-10 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ10, neto površine 49,99 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P10,
15. Suvlasnički dio 66/1000 Etažno vlasništvo E-15 opisano kao – Stan u potkrovlju zgrade oznake SJ15, neto površine 47,90 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P15,

16. Suvlasnički dio 65/1000 Etažno vlasništvo E-16 opisano kao – Stan u potkrovlju zgrade oznake SJ16, neto površine 47,72 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P16.

Gore navedena etažna vlasništva označena kao E2, E3, E7, E8, E9, E10, E15 i E16 u vlasništvu Elektropromet d.d. iz Zagreba, Avenija Dubrovnik 6, te etažno vlasništvo označeno kao E1 u vlasništvu Iskraemeco d.o.o. iz Zagreba, Žitnjak b.b., nalaze se u zgradi katnosti prizemlje, kat i potkrovlje na z.k.č. br. 900/3 k.o. Posedarje opisane kao kuća i dvorište površine 1183 m^2 (kuća 367 m^2 i dvorište 816 m^2) na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 25. 03. 2017., na lokaciji 23242 Posedarje, Braće Dežman 21, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 31. 03. 2017.
Datum kakvoće: 31. 03. 2017.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

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

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

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

Broj: 4 Su-147/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

R J E Š E NJ E

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

r i j e š i o j e

Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 23242 Posedarje, Braće Dežman 21

2.2. VRSTA NEKRETNINE – stambeni prostor
(17 stambenih jedinica)

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine stanovi (apartmani) upisani u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje etažna vlasništva s određenim omjerima i to:

1. Suvlasnički udio 6/100 Etažno vlasništvo E-1 opisano kao – Etažna jedinica SJ1 dvosobni stan u prizemlju zgrade površine 51,04 m^2,
2. Suvlasnički udio 5/100 Etažno vlasništvo E-2 opisano kao – Etažna jedinica SJ2 jednosobni stan u prizemlju zgrade površine 48,47 m^2,
3. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-3 opisano kao – Etažna jedinica SJ3 jednosobni stan u prizemlju zgrade površine 48,74 m^2,
4. Suvlasnički dio 5/100 Etažno vlasništvo E-4 opisano kao – Etažna jedinica SJ4 jednosobni stan u prizemlju zgrade površine 42,01 m^2,
6. Suvlasnički dio 5/100 Etažno vlasništvo E-6 opisano kao – Etažna jedinica SJ6 jednosoban stan u prizemlju zgrade sa zajedničkim prostorom ZP1 površine 40,87 m^2,
7. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-7 opisano kao – Etažna jedinica SJ7 dvosobni stan na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorom ZP1 i ZP3 površine 54,23 m^2,
8. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-8 opisano kao – Etažna jedinica SJ8 jednosobni stan na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorima ZP1 i ZP3, površine 52,58 m^2,
18. Suvlasnički dio 6/100 Etažno vlasništvo E-18 opisano kao Etažna jedinica SJ18 jednosobni stan u potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP1, ZP2 i ZP5 površine 55,41 m^2.

Gore navedeno etažno vlasništvo označeno kao E1, E2, E3, E4, E7 i E8 u vlasništvu Elektroprometa d.d. iz Zagreba, Av. Dubrovnik 6, etažno vlasništvo označeno kao E-6 je u vlasništvu Ružice Luketić iz Valpova, Vijenac 107 HV3, a etažno vlasništvo označeno kao E-18 je u suvlasništvu Zdenke Francetić iz Zagreba, Branimirova 33 i Snježane Mlinarević iz Zagreba, B. Vukovara 13, svaka u 1/2 dijela, nalaze se u zgradi katnosti prizemlje, kat i potkrovlje sagrađene na z.k.č. br. 900/4 k.o. Posedarje na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21 i nekretnine stanovi (apartmani) upisani u z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje etažna vlasništva s određenim omjerima i to:

1. Suvlasnički dio 45/1000 Etažno vlasništvo E-1 opisano kao – Stan u prizemlju zgrade oznake SJ1, neto površine 39,74 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P1,
2. Suvlasnički dio 56/1000 Etažno vlasništvo E-2 opisano kao – Stan u prizemlju zgrade oznake SJ2, neto površine 49,80 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P2,
3. Suvlasnički dio 56/1000 Etažno vlasništvo E-3 opisano kao – Stan u prizemlju zgrade, oznake SJ3, neto površine 49,05 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P3,
7. Suvlasnički dio 50/1000 Etažno vlasništvo E-7 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ7, neto površine 37,22 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P7,
8. Suvlasnički dio 62/1000 Etažno vlasništvo E-8 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ8, neto površine 48,25 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P8,
9. Suvlasnički dio 62/1000 Etažno vlasništvo E-9 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ9, neto površine 47,90 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P9,

10. Suvlasnički dio 64/1000 Etažno vlasništvo E-10 opisano kao – Stan na katu zgrade, oznake SJ10, neto površine 49,99 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P10,
15. Suvlasnički dio 66/1000 Etažno vlasništvo E-15 opisano kao – Stan u potkrovlju zgrade oznake SJ15, neto površine 47,90 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P15,
16. Suvlasnički dio 65/1000 Etažno vlasništvo E-16 opisano kao – Stan u potkrovlju zgrade oznake SJ16, neto površine 47,72 m^2, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P16.

Gore navedena etažna vlasništva označena kao E2, E3, E7, E8, E9, E10, E15 i E16 u vlasništvu Elektropromet d.d. iz Zagreba, Avenija Dubrovnik 6, te etažno vlasništvo označeno kao E1 u vlasništvu Iskraemeco d.o.o. iz Zagreba, Žitnjak b.b., nalaze se u zgradi katnosti prizemlje, kat i potkrovlje na z.k.č. br. 900/3 k.o. Posedarje opisane kao kuća i dvorište površine 1183 m^2 (kuća 367 m^2 i dvorište 816 m^2) na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 25. 03. 2017. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 1815 i 1817 oba k.o. Posedarje

2.4.2. Posjedovni list broj 1987 i 1812 oba k.o. Posedarje

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Predmetne nekretnine su stanovi – 17 stambenih jedinica sveukupne površine 810,92 m^2 u dvije stambene zgrade (dvorišni objekt) katnosti prizemlje, kat i potkrovlje sagrađene na z.k.č. br. 900/3 i 900/4 obje k.o. Posedarje na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21.

Stambene zgrade su ucrtane u katastarski operat i upisane u Posjedovne listove broj 1812 i 1987 oba k.o. Posedarje.

Nekretnina (etažno vlasništvo s određenim omjerima) koje su predmet procjene upisane su u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje označene kao E1, E2, E3, E4, E7 i E8 i u z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje označene kao E2, E3, E4, E7, E8, E9, E10, E15 i E16.

U drugom odjeljku posjedonice navedenih z.k. uložaka zabilježeno je da je za građevine sagrađene na z.k.č. br. 900/3 i 900/4 obje k.o. Posedarje priloženo Uvjerenje za uporabu građevine od 24. prosinca 2008. godine.

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Opis lokacije

Nekretnine koje su predmet ove procjene 17 stambenih jedinica koje se nalaze u prizemlju, katu i potkrovlju zgrada (dvojni objekt katnosti prizemlje, kat i potkrovlje) sagrađenih na z.k.č. br. 900/3 i 900/4 obje k.o. Posedarje nalaze se unutar građevinskog područja stambene namjene na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21, drugi red od mora.

Stambena zgrada je u okružju stambenih zgrada i kuća za odmor.

Zgrada ima izravan pristup na JPP Braće Dežman 21, pristup je moguć automobilom.

Parkiranje je omogućeno na parceli.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POSEDARJE, 334871
k.č. br.: 9084

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 24.03.2017

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POSEDARJE, 334871
k.č. br.: 9004

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 24.03.2017

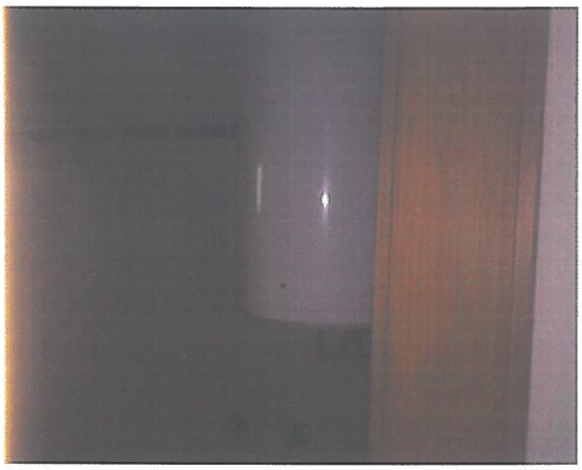
2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

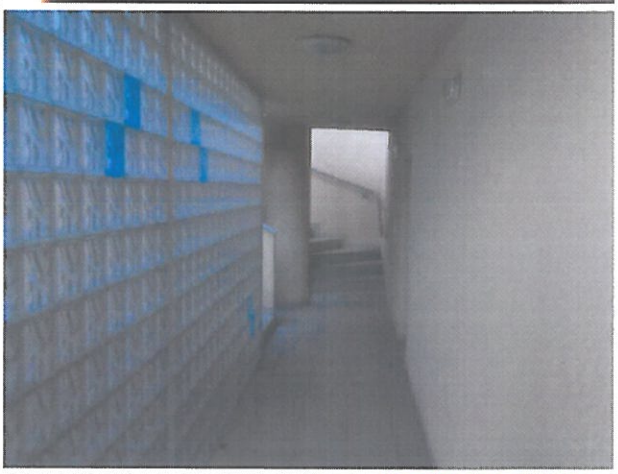


2.8. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 25. 03. 2017.

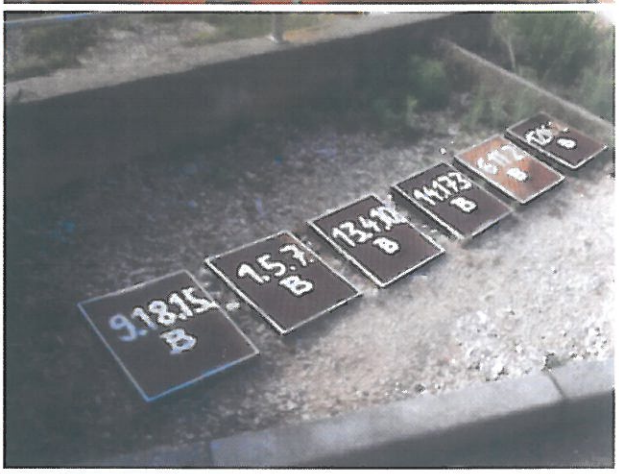
FOTODOKUMENTACIJA









9.1815
B
1.5.7
B





2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnine koje su predmet ove procjene u naravi predstavljaju 17 posebnih vlasničkih dijelova (etažnih vlasništva s određenim omjerima) - 17 stambenih jedinica koje se nalaze u prizemlju, katu i potkrovlju dviju zgrada (dvojni objekt katnosti prizemlje, kat i potkrovlje) sagrađenih na z.k.č. br. 900/3 i 900/4 obje k.o. Posedarje na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21.

Zgrade su sagrađene 2007. godine sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje stambenih objekata bez posebnih završnoobrtničkih i instalaterskih radova.

Predmetni stanovi (prema položaju u zgradi) 8 stanova površina 51,04 m^2, 48,47 m^2, 48,74 m^2, 42,01 m^2, 40,87 m^2, 49,80 m^2, 49,05 m^2 i 39,74 m^2 nalaze se u etaži prizemlja, 6 stanova površina 54,23 m^2, 52,58 m^2, 37,22 m^2, 48,25 m^2, 47,90 m^2 i 49,99 m^2 nalaze se u etaži kata a tri stana površine 55,41 m^2, 47,90 m^2 i 47,72 m^2 nalaze se u etaži potkrovlja.

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE (NEKRETNINA)

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA

Katnost:	prizemlje, kat i potkrovlje
Visina etaže:	2,80 m
Temelji:	ab trakasti
Nadtemelji:	izvedeni ab
Podna ploča:	puna ab ploča
Zidovi:	dijelom ab konstrukcija (sjeverna strana) a dijelom zidana konstrukcija, blok opeka s ab vertikalnim i horizontalnim serklažima
Stropna konstrukcija:	puna ab ploča
Krovište:	dijelom polumontažna ab ploča tipa fert, a dijelom ab i drvena konstrukcija, pokrov glinene kupe

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Obrada pročelja:	žbuka termo, završni sloj hirofa
Limarija:	pocinčana
Pregradni zidovi:	šuplja opeka, obostrano žbukana, oličena posnim bojama, keramičke pločice u sanitarnin prostorijama i u kuhinji
Podovi:	keramičke pločice (u svim prostorijama)
Stropovi:	žbukani i ličeni posnim bojama
Fasadni otvori:	ulazna vrata puna izvedena od PVC profila, ispuna PVC paneli, prozori izvedeni od PVC profila ostakljeni izo staklom, a zaštita prozora izvedena PVC griljama
Stolarija:	sobna vrata drvena, puna, furnirana
Oprema kupaone i WC-a:	WC školjka, umivaonik, tuš kabina (priprema topke vode električni bojler)
Vlažnost:	nije zamijećena
Bravarija:	ograde balkona i terasa izvedene u oličenoj crnoj bravariji
Praktičnost prostora:	primjereno namjeni
Održavanje:	prosječno

INSTALACIJE

Vodovodna:	izveden priključak na vodovodnu mrežu (svaki stan – apartman ima vlastiti vodomjer)
Kanalizacija:	zbrinjavanje otpadnih voda riješeno septičkom jamom
Elektrika:	izveden priključak na nikonaponsku mrežu (svaki stan – apartman ima svoje brojilo)
Gromobran:	izveden
Telefon:	nije izveden priključak na TT mrežu
Grijanje:	nije izvedeno
Klimatizacija:	izvedena, split sistem (grijanje i hlađenje)
Hidrantska mreža:	izvedena
Plin:	nije izvedena instalacija
Protupožarna dojava:	nije izvedena
Protuprovalna:	nije izvedena

Informatika: nije izvedena
Ozvučenje: nije izvedeno
Portafon: nije izveden

OKOLIŠ

Parkiranje: parkirna mjesta (pripadak stanu)
Pristupni put: s asraltirane javne prometnice
Ograda: nema
Ulazna vrata: nema
Okoliš: okućnica koja nije pod parkirališnim i prometnim površinama je hortikulturalno obrađena

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA (Preuzeta iz z.k.ul. br. 1815 i 1817 oba k.o. Posedarje)

k.o. Posedarje z.k.č. br.	*k.o. Posedarje z.k.ul. br.*	*Broj suvlasničkog dijela*	*Suvlasnički dio*	*Oznaka etažnog vlasništva*	*Oznaka stana*	*Položaj u zgradi*	*Površina (m^2)*
900/4	1815	1	6/100	E1	SJ1	Pr	51,04
		2	5/100	E2	SJ2	Pr	48,47
		3	6/100	E3	SJ3	Pr	48,74
		4	5/100	E4	SJ4	Pr	42,01
		6	5/100	E6	SJ6	Pr	440,87
		7	6/100	E7	SJ7	Kat	54,23
		8	6/100	E8	SJ8	Kat	52,58
		18	6/100	E18	SJ18	Pot	55,41
UKUPNO z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje			**45/100**				**393,35**
900/3	1817	1	45/1000	E1	SJ1	Pr	39,74
		2	56/1000	E2	SJ2	Pr	49,80
		3	56/1000	E3	SJ3	Pr	49,05
		7	50/1000	E7	SJ7	Kat	37,22
		8	62/1000	E8	SJ8	Kat	48,25
		9	62/1000	E9	SJ9	Kat	47,90
		10	64/1000	E10	SJ0	Kat	49,99
		15	66/1000	E15	SJ15	Pot	47,90
		16	65/1000	E16	SJ16	Pot	47,72
UKUPNO z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje			**526/1000**				**417,57**
SVEUKUPNO z.k.ul. br. 1815 i 1817 oba k.o. Posedarje							**810,92**

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijen odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

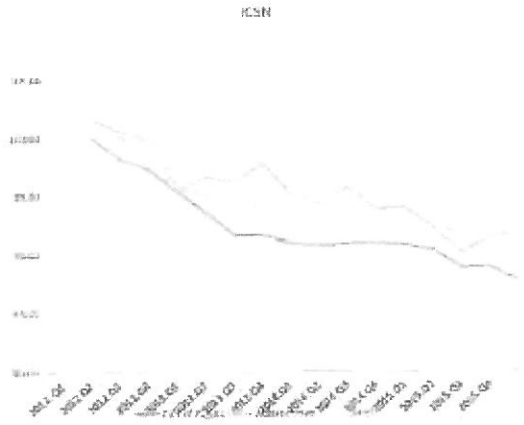
Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km^2
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP –0,50%
Inflacija	–0,5%
Stopa nezaposlenosti	19,60%
Valuta	kuna (100 lipa)
Općina	Posedarje
Županija:	Zadarska
Površina:	77,21 km
Broj stanovnika	3613
Gustoća populacije	46 stanovnika/km^2
Broj naselja:	sedam
Prometna povezanost	srednja – cesta

Graf sa prikazom kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj i Zagrebu prema ICSN



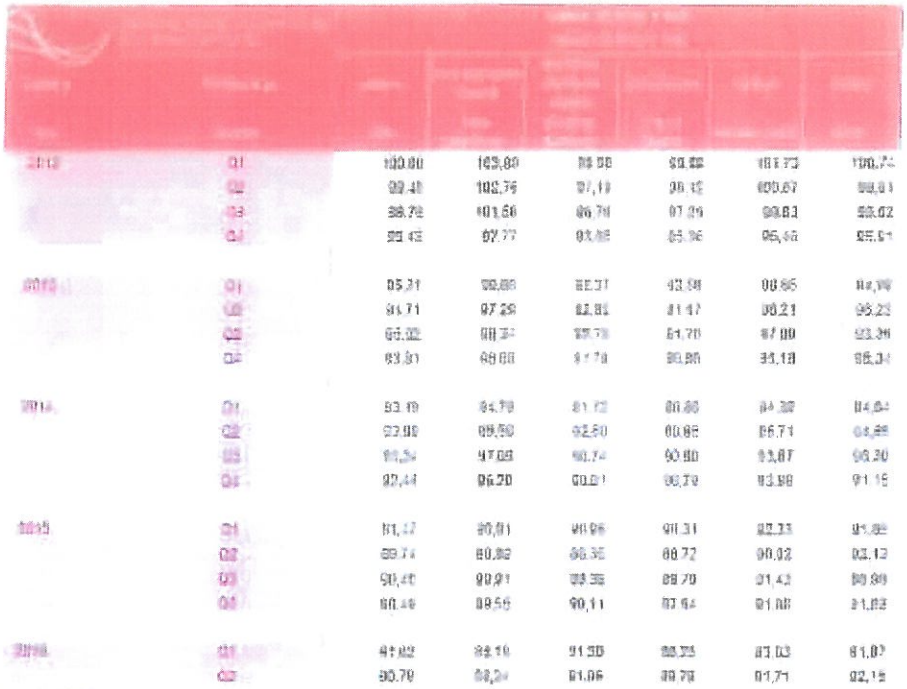
Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u prvom su tromjesečju 2015. u odnosu na prethodno tromjesečje niže za 1,07%. Istodobno su cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2015. u odnosu na prethodno tromjesečje niže za 1,90%, dok su u trećem tromjesečju 2015. u prosjeku više za 0,74%. U odnosu na isto tromjesečje prethodne godine (na godišnjoj razini) u prvom tromjesečju 2015. cijene stambenih objekata u prosjeku su niže za 1,84%, u drugom tromjesečju 2015. za 4,52%, a u trećem tromjesečju 2015. za 3,05%.

Cijene novih stambenih objekata u prva dva tromjesečja 2015. u odnosu na prethodno tromjesečje bilježe u prosjeku pad (u prvom tromjesečju 2015. za 5,61%, a u drugom tromjesečju 2015. za 2,19%), dok u trećem tromjesečju 2015. u odnosu na prethodno tromjesečje bilježe u prosjeku rast (za 2,35%). U odnosu na isto tromjesečje prethodne godine u sva tri tromjesečja 2015. bilježi se u prosjeku pad cijena novih stambenih objekata (u prvom tromjesečju 2015. za 4,19%, drugom tromjesečju 2015. za 7,08% i u trećem tromjesečju 2015. za 6,36%).

U odnosu na prethodno tromjesečje postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku rast cijena u prvome (za 1,05%) i u trećem (za 0,04%) tromjesečju 2015., dok je u drugom tromjesečju 2015. zabilježen u prosjeku pad cijena (za 1,77%). U odnosu na isto tromjesečje prethodne godine cijene postojećih stambenih nekretnina bilježe u sva tri tromjesečja 2015. u prosjeku pad (u prvom tromjesečju 2015. za 0,83%, u drugom tromjesečju 2015. za 3,40%, a u trećem tromjesečju 2015. za 1,49%).

Promatrano u odnosu na prethodno tromjesečje, Grad Zagreb i Jadran bilježe u prosjeku pad cijena u prvome (Grad Zagreb za 0,53%, Jadran za 1,76%) i drugome (Grad Zagreb 1,76% i Jadran 2,50%) tromjesečju 2015., dok u trećem tromjesečju 2015. bilježe u prosjeku porast cijena (Grad Zagreb za 0,08%, Jadran za 1,56%). Istodobno ostali dio Republike Hrvatske bilježi u prosjeku porast cijena u prvome (za 0,77%) i drugom (za 0,30%) tromjesečju 2015., a u trećem tromjesečju 2015. u prosjeku pad cijena (za 1,35%). Cijene stambenih objekata za Grad Zagreb, Jadran i Ostalo na godišnjoj razini u prosjeku bilježe pad cijena u sva tri tromjesečja 2015.

Stanje tržišta prema podacima DZS-a



www.dzs.hr

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)
Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Jadran za II. tromjesečje 2013. iznosi 96,21

Bazni indeks za Jadran za III. tromjesečje 2013. iznosi 97,80

Bazni indeks za Jadran za III. tromjesečje 2014. iznosi 93,87

Bazni indeks za Jadran za I. tromjesečje 2017. iznosi 93,06

Bazni indeks za Jadran za IV. tromjesečje 2015. iznosi 91,88

Bazni indeks za Jadran za II. tromjesečje 2016. iznosi 91,71

Bazni indeks za Jadran za IV. tromjesečje 2016. iznosi 93,06

3.2. Procjena vrijednosti stanova

Podaci o kupoprodajnim cijenama

Podaci korišteni u poredbenoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi – nekretnine.mgipu.hr

U bazi podataka eNekretnina postoji ukupno 55 transakcija čije se kupoprodajne cijene kreću od 1.900 kn/m^2 do 13.200,00 kn/m^2 od toga četiri nekretnine su identične s nekretninama koje su predmet ove procjene (naime sve četiri usporedne nekretnine nalaze se u dvojnom objektu u kojem se nalaze i nekretnine koje su predmet ove procjene, a transakcije su obavljene unatrag četiri godine).

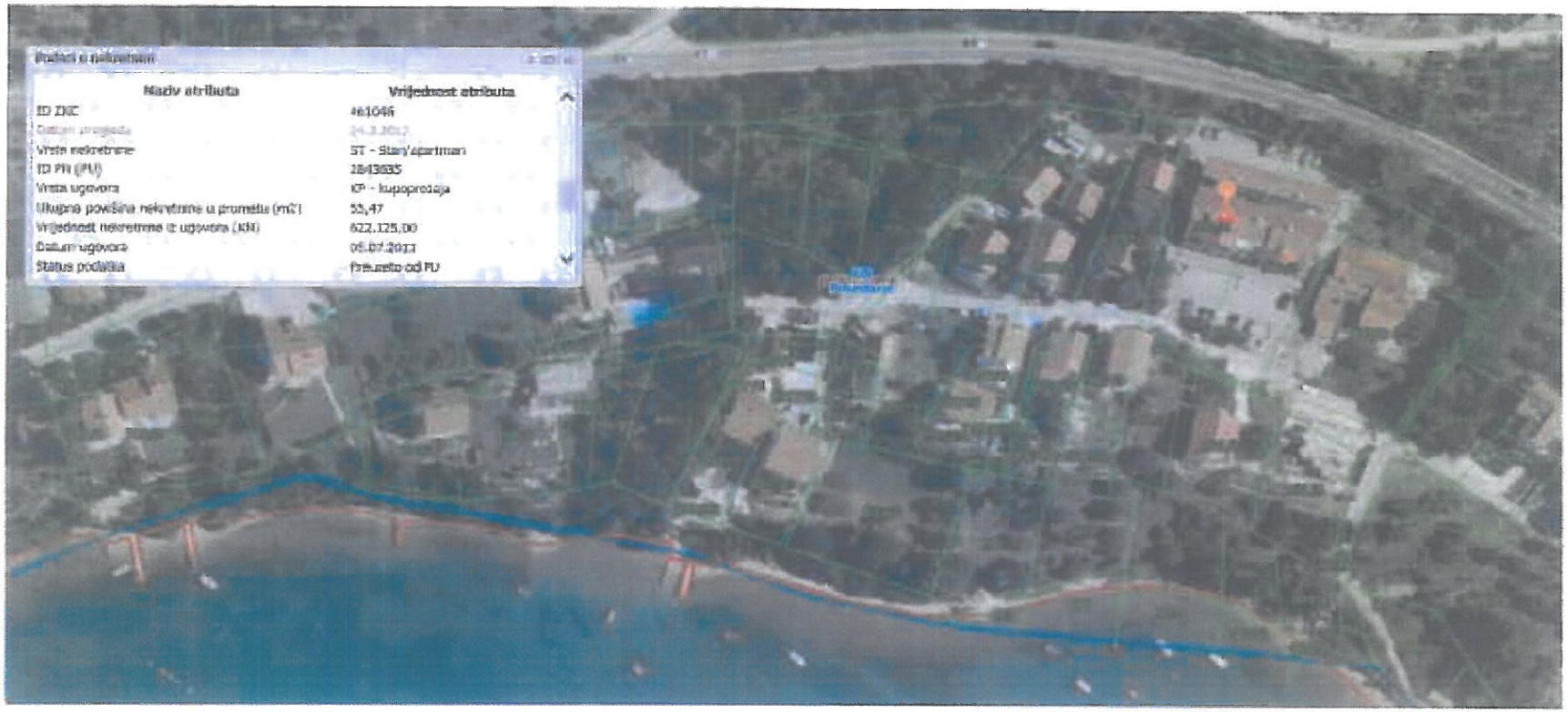
Budući četiri navedene nekretnine po svojim kupoprodajnim cijenama znatno odstupaju od ostalih sličnih nekretnina (stanovi/apartmani) na lokaciji Posedarje u procjenu su još kao usporedne nekretnine uključene i nekretnine koje se nalaze u zgradama sagrašenim na:

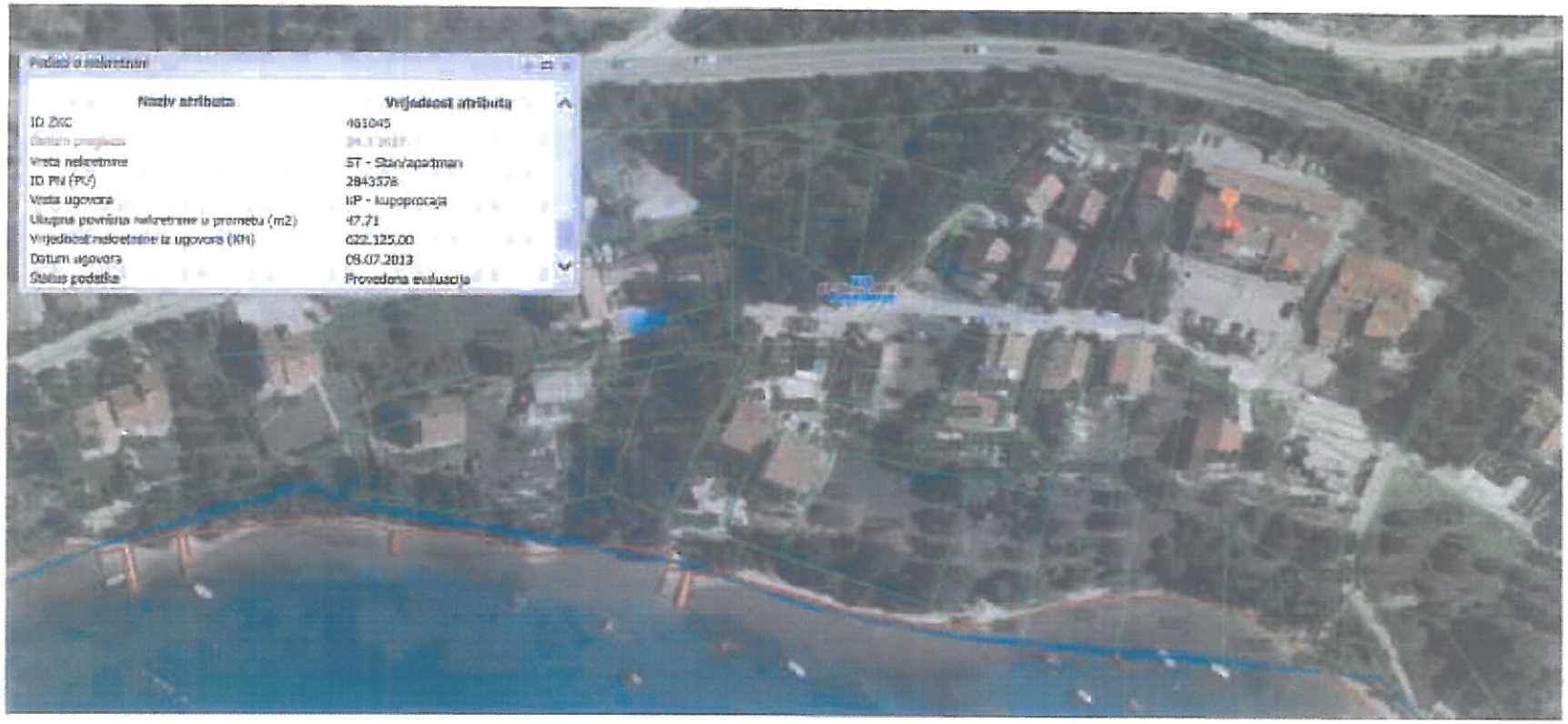
- z.k.č. br. 39/1 k.o. Posedarje (68,71 m^2, transakcija 20. 04. 2016.)
- z.k.č. br. 1791/152 k.o. Posedarje (42,96 m^2, transakcija 17. 11. 2016.)
- z.k.č. br. 1791/152 k.o. Posedarje (45,18 m^2, transakcija 29. 06. 2013.)
- z.k.č. br. 1791/153 k.o. Posedarje (44,89 m^2, transakcija 02. 12. 2015.)

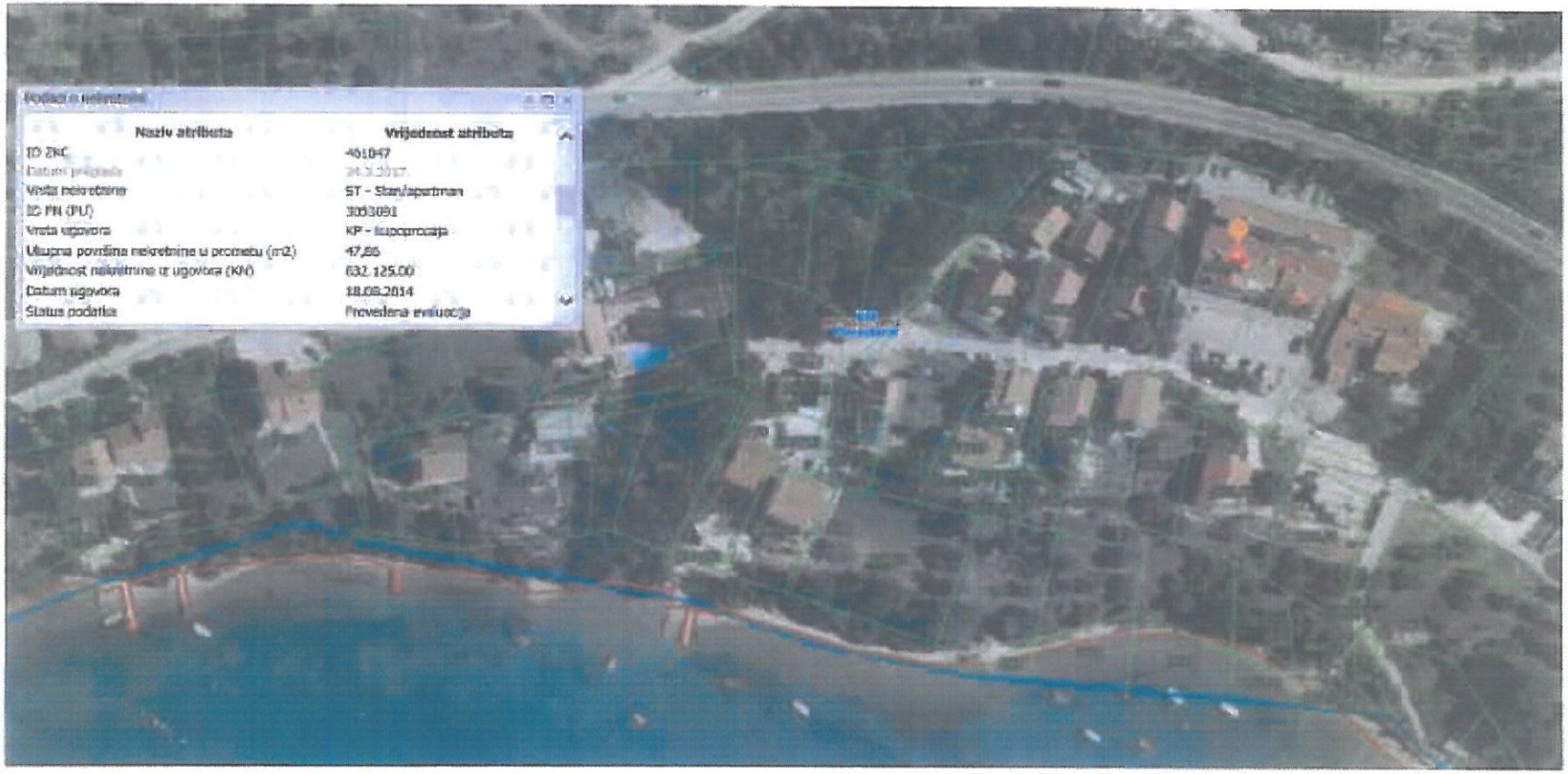
SITUACIJA POSEDARJE: tri lokacije sa transakcijama

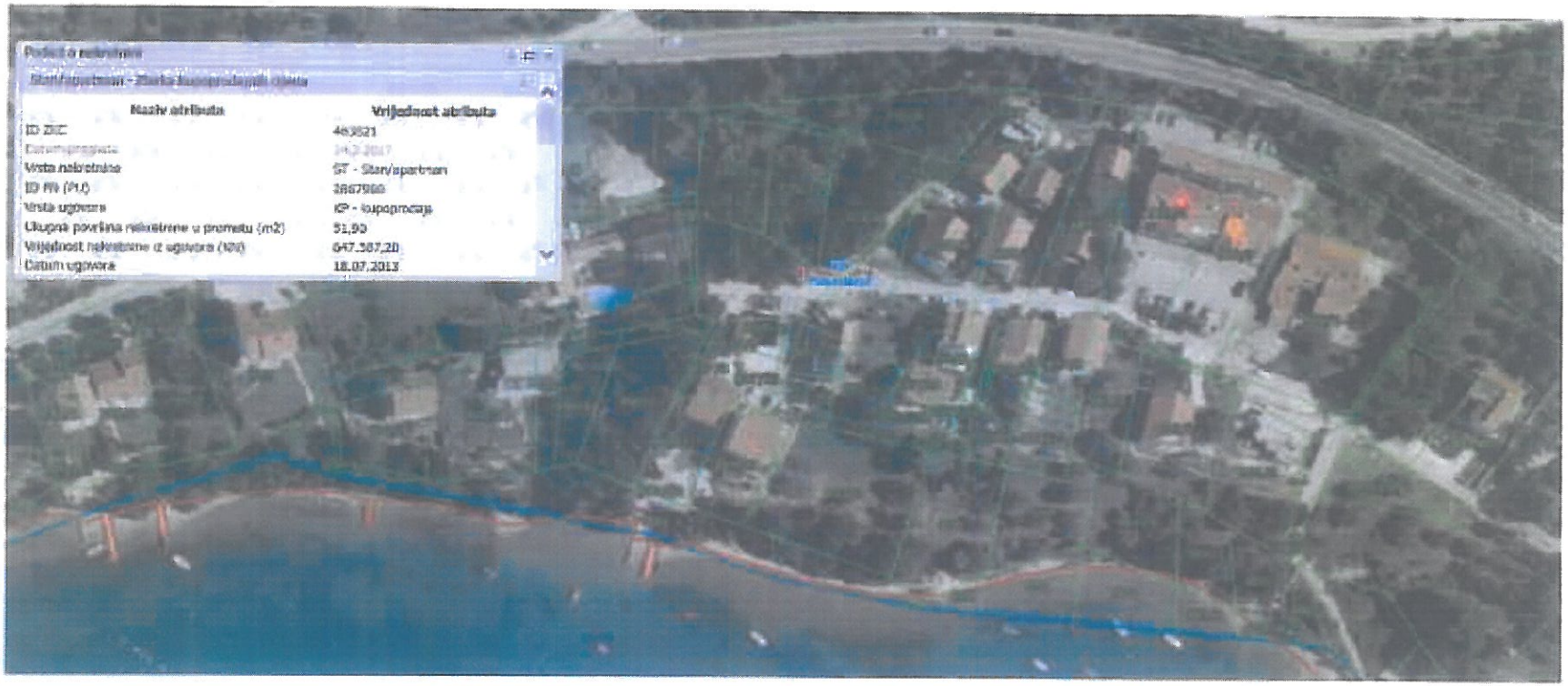


LOKACIJA 1. – predmetna lokacija (zkč.br. 900/3 i 900/4 obje k.o. Posedarje), četiri usporedne nekretnine u obradi podataka označene od Rb 1 do RB 4


Podaci o nekretnini
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
461046
Vrsta nekretnine
ST - Stan/apartman
ID PN (PU)
1843635
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
55,47
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)
622.125,00
Datum ugovora
05.07.2013
Status podatka
Preuzeto od PU

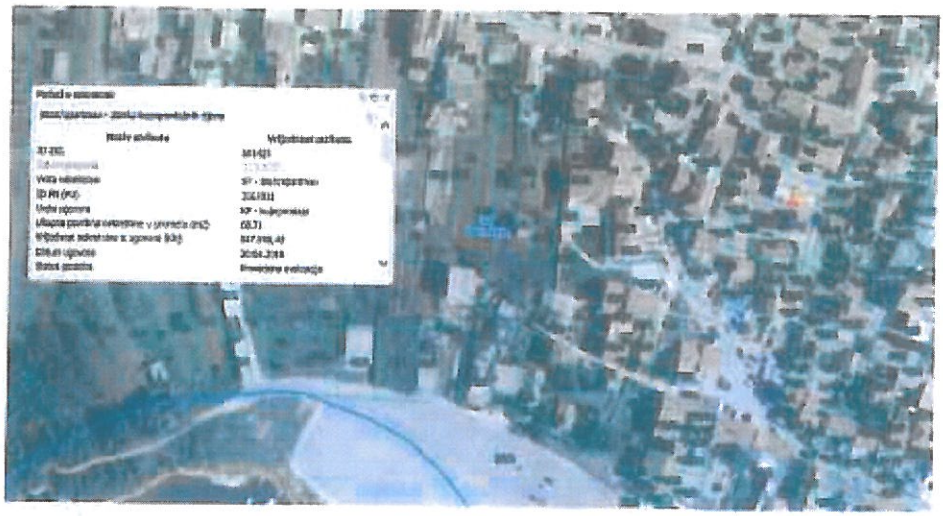

Podaci o nekretnini
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
461045
Vrsta nekretnine
ST - Stan/apartman
ID PN (PU)
2843578
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
47,71
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KM)
622.125,00
Datum ugovora
08.07.2013
Status podatka
Provedena evaluacija


Podaci o nekretnini
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
451047
Datum prijave
24.3.2017
Vrsta nekretnine
ST - Stan/apartman
ID PN (PU)
3053091
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
47,86
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)
632.125,00
Datum ugovora
18.08.2014
Status podatka
Provedena evaluacija


Podaci o nekretnini
Naziv atributa
Vrijednost atributa
ID ZKC
463021
Vrsta nekretnine
ST - Stan/apartman
ID RN (PU)
1867980
Vrsta ugovora
KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)
51,90
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)
647.587,20
Datum ugovora
18.07.2013

LOKACIJA 2. – Jedna transakcija - osim navedenih transakcija na lokaciji 1 postoji još samo jedna usporedna nekretnina u samom Posedarju u obradi označena Rb 5

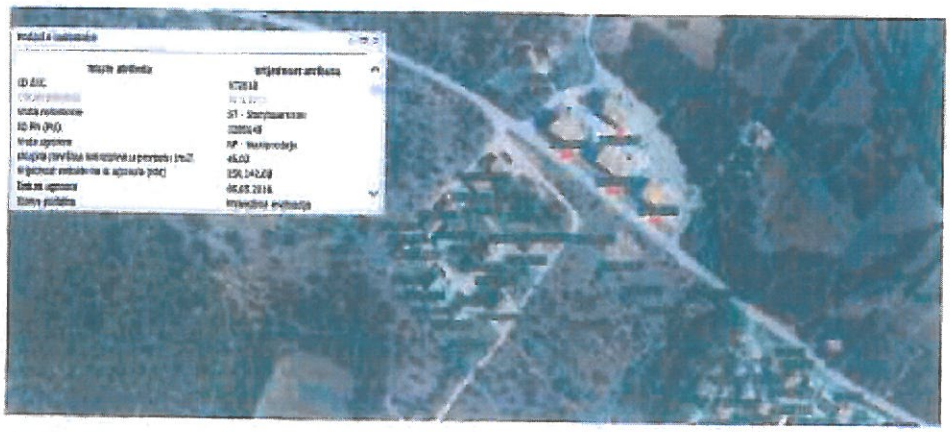
Transakcija 1:



7532 kn/m2 - 68,71 m2 – k.č. *39/1

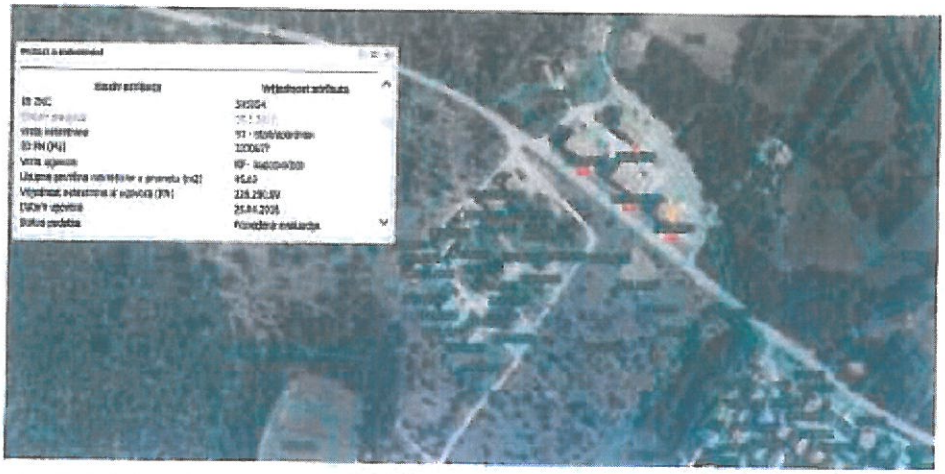
LOKACIJA 3. – Lokacija u Posedarju izvan mjesta - sumnjivo niske cijene u ovom kompleksu (koje će se izuzeti iz daljnjeg razmatranja transakcije 1, 2 i 3)

Transakcija 1:



5559 kn/m2 - 45 m2 –zgrada na k.č. 1791/150

Transakcija 2:



5073 kn/m2 - 45 m2–zgrada na k.č. 1791/150

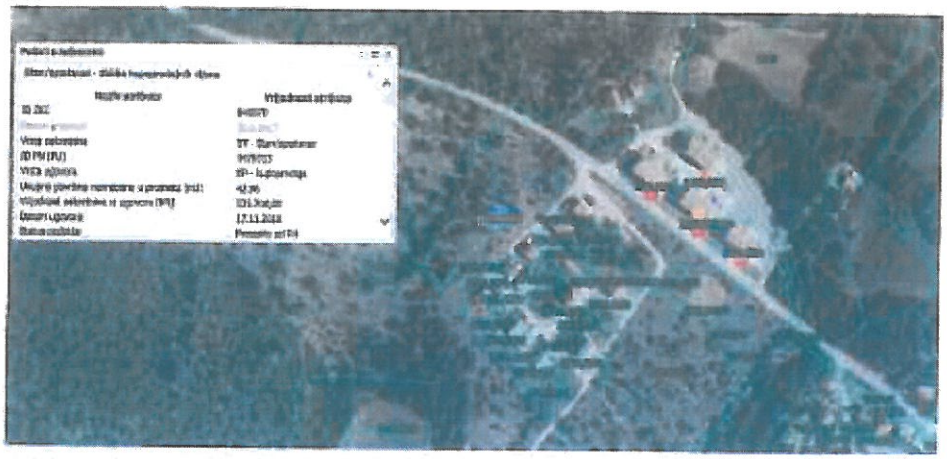
Transakcija 3:



5936 kn m2 - 45 m2 -zgrada na k.č. 1791/150

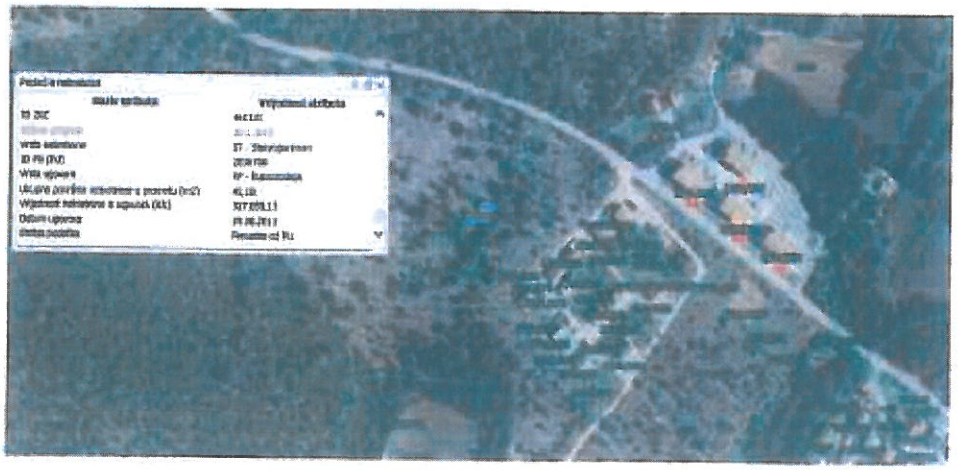
Kao usporedive nekretnine u obradu će se uključiti nekretnine u zgradama sagrađenim na zkč.br 1791/152 k.o Posedarje (dvije nekretnine transakcija 4 i 4A) i na zkč.br. 1791/153 k.o Posedarje (jedna nekretnina transakcija 5) u obradi označene od Rb 6 do Rb 8

Transakcija 4



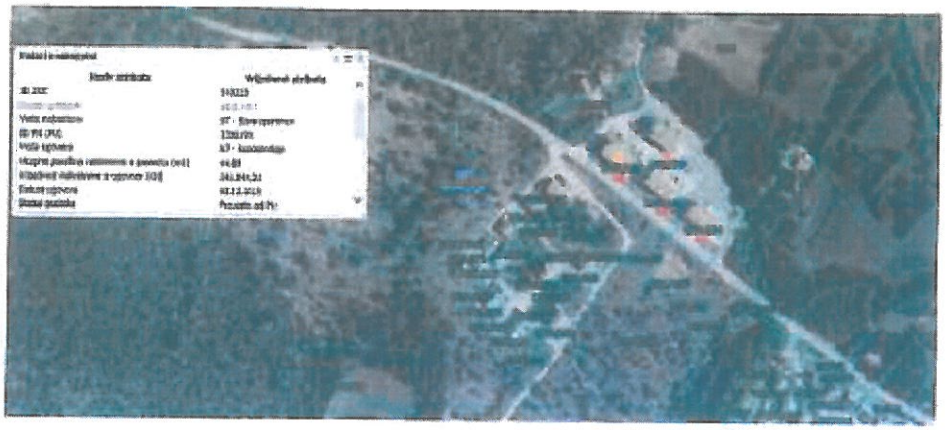
7814 kn m2 - 42,96 m2-zgrada na k.č. 1791/152

Transakcija 4A:



7257 kn m2 - 45,18 m2 -zgrada na k.č. 1791/152

Transakcija 5:



7642 kn m2 - 44,89 m2 -zgrada na k.č. 1791/153

3.2.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrano je 4 usporednih nekretnina koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

R.br.	*Adresa Posedarje*	*Katnost zgrade br. nadzemnih etaža*	*Etaža*	*Vrsta nekretnine*	*Sobnost stana*	*Površina (m^2)*	*Pripadci i drugi posebni dijelovi*		*Ukupno ugovoreni iznos (€)*	*Datum sklapanja ugovora*	*Cjenovni blok*
							Loggia	*Spremište*			
1	z.k.č. br. 900/4	Pr + kat + Pot	Pot	ST	1-sobni	55,47	–	–	622.125,00	05.07.2013	Posedarje
2	z.k.č. br. 900/4	Pr + kat + Pot	Pr	ST	1-sobni	47,71	–	–	622.125,00	05.07.2013	Posedarje
3	z.k.č. br. 900/4	Pr + kat + Pot	Pr	ST	1-sobni	47,86	–	–	632.125,00	18.03.2014	Posedarje
4	z.k.č. br. 900/3	Pr + kat + Pot	Pr	ST	2-sobni	51,90	–	–	647.587,00	18.07.2013	Posedarje
5	z.k.č. br. 39/1	–	–	ST	2-sobni	68,71	–	–	517.566,00	20.04.2016	Posedarje
6	z.k.č. br. 1791/152	Pr + 2 kat + Pot	Pr	ST	2-sobni	42,96	–	–	335.700,00	17.11.2016	Posedarje
7	z.k.č. br. 1791/152	Pr + 2 kat + Pot	Kat	ST	1-sobni	45,18	–	–	327.859,00	29.06.2013	Posedarje
8	z.k.č. br. 1791/153	Pr + 2 kat + Pot	Kat	ST	1-sobni	44,89	–	–	343.044,00	02.12.2015	Posedarje

3.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*Adresa Posedarje*	*Površina stana (m^2)*	*Korisna vrijednost površine (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena kn/m^2	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vrednovanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)*
1	z.k.č. br. 900/4	55,47	55,47	55,47	622.125,00	11.215,00	05.07.2013	97,80	93,06	0,95	10.654,00
2	z.k.č. br. 900/4	47,71	47,71	47,71	622.125,00	13.040,00	05.07.2013	y97,80	93,06	0,95	12.388,00
3	z.k.č. br. 900/4	47,86	47,86	47,86	632.125,00	13.208,00	18.03.2014	93,87	93,06	0,99	13.076,00
4	z.k.č. br. 900/3	51,90	51,90	51,90	647.587,00	12.478,00	18.07.2013	97,80	93,06	0,95	11.854,00
5	z.k.č. br. 39/1	68,71	68,71	68,71	517.566,00	7.532,00	20.04.2016	96,21	93,06	0,97	7.306,00
6	z.k.č. br. 1791/152	42,96	42,96	42,96	335.700,00	7.814,00	17.11.2016	93,06	93,06	1	7.814,00
7	z.k.č. br. 1791/152	45,18	45,18	45,18	327.859,00	7.257,00	29.06.2013	96,21	93,06	0,97	7.019,00
8	z.k.č. br. 1791/153	44,89	44,89	44,89	343.044,00	7.642,00	02.12.2015	91,88	93,06	1,01	7.740,00

3.2.3.1. Interkvalitativno izjednačenje, položajna obilježja (koeficijent povoljnosti stambenog prostora) (članak 14. Pravilnika, stavak 3, Prilog 5) (za stanove u prizemlju)

R. br.	Adresa Posedarje	Etaža	Površina stana (m^2)	Korisna vrijednost površina (m^2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)	Koeficijent povoljnosti u višestambenim zgradama					Koef. povoljnosti stambenog prostora	Koef. za preračunavanje (usporedna/ predmetna)	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena (kn/m^2)
						Koef. katnosti stana	Koef. orjentacije stana	Koef. geografskog položaja (d. boravak)	Koef. utjecaja okoliša	Koef. utjecaja smanjenog komfora stana			
						28%	9%	22%	27%	14%			
1	z.k.č. br. 900/4	Pot	55,47	55,47	10.654,00	1	1	1	1	1	1	0,9776	10.415,00
2	z.k.č. br. 900/4	Pr	47,71	47,71	12.388,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	12.388,00
3	z.k.č. br. 900/4	Pr	47,86	47,86	13.076,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	13.076,00
4	z.k.č. br. 900/3	Pr	51,90	51,90	11.854,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	11.854,00
5	z.k.č. br. 39/1	–	68,71	68,71	7.306,00	1	1	1	1	1	0,9776	1	7.306,00
6	z.k.č. br. 1791/152	Pr	42,96	42,96	7.814,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	7.814,00
7	z.k.č. br. 1791/152	Kat	45,18	45,18	7.019,00	1,08	1	1	1	1	1,022	0,9565	6.714,00
8	z.k.č. br. 1791/153	Kat	44,89	44,89	7.740,00	1,08	1	1	1	1	1,022	0,9565	7.403,00

Prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za stanove (apartmane) u prizemlju iznosi 9.621,25 kn/m^2

3.2.3.2. Interkvalitativno izjednačenje, položajna obilježja (koeficijent povoljnosti stambenog prostora) (članak 14. Pravilnika, stavak 3, Prilog 5) (za stanove na I. katu)

R. br.	Adresa Posedarje	Etaža	Površina stana (m^2)	Korisna vrijednost površina (m^2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)	Koeficijent povoljnosti u višestambenim zgradama					Koef. povoljnosti stambenog prostora	Koef. za preračunavanje (usporedna/ predmetna)	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena (kn/m^2)
						Koef. katnosti stana	Koef. orjentacije stana	Koef. geografskog položaja (d. boravak)	Koef. utjecaja okoliša	Koef. utjecaja smanjenog komfora stana			
						28%	9%	22%	27%	14%			
1	z.k.č. br. 900/4	Pot	55,47	55,47	10.654,00	1	1	1	1	1	1	0,9776	10.893,00
2	z.k.č. br. 900/4	Pr	47,71	47,71	12.388,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	12.955,00
3	z.k.č. br. 900/4	Pr	47,86	47,86	13.076,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	13.675,00
4	z.k.č. br. 900/3	Pr	51,90	51,90	11.854,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	12.397,00
5	z.k.č. br. 39/1	–	68,71	68,71	7.306.00	1	1	1	1	1	0,9776	1	7.641,00
6	z.k.č. br. 1791/152	Pr	42,96	42,96	7.814,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	8.172,00
7	z.k.č. br. 1791/152	Kat	45,18	45,18	7.019,00	1,08	1	1	1	1	1,022	0,9565	7.173,00
8	z.k.č. br. 1791/153	Kat	44,89	44,89	7.740,00	1,08	1	1	1	1	1,022	0,9565	7.910,00

Prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za stanove (apartmane) na katu iznosi 10.102,00 kn/m^2

3.2.3.3. Interkvalitativno izjednačenje, položajna obilježja (koeficijent povoljnosti stambenog prostora) (članak 14. Pravilnika, stavak 3, Prilog 5) (za stanove u potkrovlju)

R. br.	Adresa Posedarje	Etaža	Površina stana (m^2)	Korisna vrijednost površina (m^2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m^2)	Koeficijent povoljnosti u višestambenim zgradama					Koef. povoljnosti stambenog prostora	Koef. za preračunavanje (usporedna/ predmetna)	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena (kn/m^2)
						Koef. katnosti stana	Koef. orjentacije stana	Koef. geografskog položaja (d. boravak)	Koef. utjecaja okoliša	Koef. utjecaja smanjenog komfora stana			
						28%	9%	22%	27%	14%			
1	z.k.č. br. 900/4	Pot	55,47	55,47	10.654,00	1	1	1	1	1	1	0,9776	10.654,00
2	z.k.č. br. 900/4	Pr	47,71	47,71	12.388,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	12.660,00
3	z.k.č. br. 900/4	Pr	47,86	47,86	13.076,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	13.364,00
4	z.k.č. br. 900/3	Pr	51,90	51,90	11.854,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	12.115,00
5	z.k.č. br. 39/1	–	68,71	68,71	7.306,00	1	1	1	1	1	0,9776	1	7.467,00
6	z.k.č. br. 1791/152	Pr	42,96	42,96	7.814,00	0,92	1	1	1	1	0,9776	1	7.986,00
7	z.k.č. br. 1791/152	Kat	45,18	45,18	7.019,00	1,08	1	1	1	1	1,022	0,9565	6.864,00
8	z.k.č. br. 1791/153	Kat	44,89	44,89	7.740,00	1,08	1	1	1	1	1,022	0,9565	7.569,00

Prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena za stanove (apartmane) u potkrovlju iznosi 9.835,00 kn/m^2

3.2.4.1. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA
(stana u prizemlju)

R. br.	Kupoprodajna cijena (kn/m^2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (kn/m^2)	Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (kn/m^2)	Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)	Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)
1	11.215,00	10.415,00	9.621,00	zadovoljava	zadovoljava
2	13.040,00	12.388,00	9.621,00	zadovoljava	zadovoljava
3	13.208,00	13.076,00	9.621,00	zadovoljava	nezadovoljava
4	12.478,00	11.854,00	9.621,00	zadovoljava	zadovoljava
5	7.532,00	7.306,00	9.621,00	zadovoljava	zadovoljava
6	7.814,00	7.814,00	9.621,00	zadovoljava	nezadovoljava
7	7.257,00	6.714,00	9.621,00	zadovoljava	zadovoljava
8	7.642,00	7.403,00	9.621,00	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna međuvremensko i interkvalitativno
izjednačena kupoprodajna cijena
za stanove u etaži prizemlja 9.621,00 kn/m^2

Usporedne nekretnine Rb 3 i 7 nezadovoljavaju kriterij odstupanja od +/-30% konačno međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene od prosječne međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene.

Sukladno gore navedenom prosječno međuvremenski i interkvalitavino izjednačena cijena za stanove u etaži prizemlja iznosi 9.530,00 kn/m^2

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15) Članak 19.:
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelj izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljno podudarnosti s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.
**Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:
(3) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/-30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

3.2.4.2. KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA
(stana na katu)

R. br.	Kupoprodajna cijena (kn/m^2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (kn/m^2)	Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (kn/m^2)	Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)	Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)
1	11.215,00	10.893,00	10.102,00	zadovoljava	zadovoljava
2	13.040,00	12.955,00	10.102,00	zadovoljava	zadovoljava
3	13.208,00	13.675,00	10.102,00	zadovoljava	nezadovoljava
4	12.478,00	12.397,00	10.102,00	zadovoljava	zadovoljava
5	7.532,00	7.641,00	10.102,00	zadovoljava	zadovoljava
6	7.814,00	8.172,00	10.102,00	zadovoljava	zadovoljava
7	7.257,00	7.173,00	10.102,00	zadovoljava	nezadovoljava
8	7.642,00	7.910,00	10.102,00	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna međuvremensko i interkvalitativno
izjednačena kupoprodajna cijena
za stanove u etaži kata 10.102,00 kn/m^2

Usporedne nekretnine Rb 3 i 7 nezadovoljavaju kriterij odstupanja od +/-30% konačno međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene od prosječne međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene.

Sukladno gore navedenom prosječno međuvremenski i interkvalitavino izjednačena cijena za stanove u etaži kata iznosi 9.995,00 kn/m^2

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15) Članak 19.:
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelj izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljno podudarnosti s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.
**Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:
(3) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/-30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

3.2.4.3. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA
(stana u potkrovlju)

R. br.	Kupoprodajna cijena (kn/m^2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (kn/m^2)	Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (kn/m^2)	Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)	Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)
1	11.215,00	10.654,00	9.835,00	zadovoljava	zadovoljava
2	13.040,00	12.660,00	9.835,00	zadovoljava	zadovoljava
3	13.208,00	13.304,00	9.835,00	zadovoljava	nezadovoljava
4	12.478,00	12.115,00	9.835,00	zadovoljava	zadovoljava
5	7.532,00	7.467,00	9.835,00	zadovoljava	zadovoljava
6	7.814,00	7.986,00	9.835,00	zadovoljava	zadovoljava
7	7.257,00	6.864,00	9.835,00	zadovoljava	zadovoljava
8	7.642,00	7.569,00	9.835,00	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna međuvremensko i interkvalitativno
izjednačena kupoprodajna cijena
za stanove u etaži potkrovlja 9.835,00 kn/m^2

Usporedne nekretnine Rb 3 i 7 nezadovoljavaju kriterij odstupanja od +/-30% konačno međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene od prosječne međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene.

Sukladno gore navedenom prosječno međuvremenski i interkvalitavino izjednačena cijena za stanove u etaži kata iznosi 9.742,00 kn/m^2

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15) Članak 19.:
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelj izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljno podudarnosti s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.
**Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:
(3) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/-30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

3.2.5. REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI PREMA ETAŽNIM VLASNIŠTVIMA

K.o. Posedarje z.k.č. br.	Z.k.ul. br. k.o. Posedarje	Oznaka etažnog vlasništva	Površina (m^2)	Etaža	Jedinična međuvremenski i interaktivna izjednačena cijena kn/m^2	Tržišna vrijednost kn	
						Procijenjena tržišna vrijednost	Zaokružena vrijednost sukladno čl. 68. st. 5. Pravilnika
900/4	1815	E-1	51,04	Pr	9.530,00	486.411,20	486.000,00
		E-2	48,47	Pr	9.530,00	461.919,10	462.000,00
		E-3	48,74	Pr	9.530,00	464.492,20	464.000,00
		E-4	42,01	Pr	9.530,00	400.355,30	400.000,00
		E-6	40,87	Pr	9.530,00	389.491,10	389.000,00
		E-7	54,23	Kat	9.995,00	542.028,85	542.000,00
		E-8	52,58	Kat	9.995,00	525.537,10	526.000,00
		E-18	55,41	Pot	9.742,00	539.804,22	540.000,00
UKUPNO etažno vlasništvo oznake E-1, E-2, E-3, E-4, E6, E-7, E-8 i E-18 upisana u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje			**393,35**			**3.810.039,07**	**3.810.000,00**
900/3	1817	E-1	39,74	Pr	9.530,00	378.722,20	379.000,00
		E-2	49,80	Pr	9.530,00	474.594,00	475.000,00
		E-3	49,05	Pr	9.530,00	467.446,50	467.000,00
		E-7	37,22	Kat	9.995,00	372.013,90	372.000,00
		E-8	48,25	Kat	9.995,00	482.258,75	482.000,00
		E-9	47,90	Kat	9.995,00	478.760,50	479.000,00
		E-10	49,99	Kat	9.995,00	499.650,00	500.000,00
		E-15	47,90	Pot	9.742,00	466.641,80	467.000,00
		E-16	47,72	Pot	9.742,00	464.888,24	465.000,00
UKUPNO z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje ukupno etažna vlasništva označena kao E1, E2, E3, E7, E8, E9, E10, E15 i E16 upisana u z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje			**417,57**			**4.084.975,89**	**4.086.000,00**
SVEUKUPNO z.k.ul. br. 1815 i 1817 oba k.o. Posedarje			**810,92**			**7.895.014,96**	**7.896.000,00**

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1815 k.o. Posedarje, etažno vlasništvo s određenim omjerima označeni kao E1, E2, E3, E4, E6, E7, E8 i E18 koja u naravi predstavlja 8 stambenih jedinica ukupne površine 393,35 m^2 i to pet u etaži prizemlja ukupne površine 231,13 m^2 i dva u etaži kata ukupne površine 106,81 m^2 i jedan u etaži potkrovlja površine 55,41 m^2, te nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1817 k.o. Posedarje, etažno vlasništvo s određenim omjerima označeni kao E1, E2, E3, E7, E8, E9, E10, E15 i E16 koja u naravi predstavlja 9 stambenih jedinica ukupne površine 417,57 m^2 i to 3 u etaži prizemlja površine 138,59 m^2, četiri u etaži kata površine 183,34 m^2 i dva u etaži potkrovlja površine 95,64 m^2 svi na lokaciji Posedarje, Braće Dežman 21.

Tržišna vrijednost (zaokružena).

7.896.000,00 kn

Tržišna vrijednost je iskazana u bruto vrijednosti, ali bez uključenih poreza u prometu nekretnina

Iskorištenost površine	dobra
Alternativna namjena	apartmani (kao što se i koriste)
Mogućnost iznajmljivanja	dobra
Utrživost	prosječna
Pozitivna svojstva	mikrolokacija, drugi red od mora
Negativna svojstva	zbrinjavanje otpadnih voda riješeno septičkom jamom

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 1815 i 1817 oba k.o. Posedarje

- Posjedovni listovi 1987 i 1812 oba k.o. Posedarje

- Kopija katastarskog plana

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 13.03.2017. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334871, POSEDARJE

Broj ZK uloška: 1815

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1316/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	900/4	ZGRADA I DVORIŠTE			1183	Prijelaz iz uloška 1723
		ZGRADA			371	
		DVORIŠTE			812	
		UKUPNO:			1183	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/2011), zabilježuje se da je za građevinu na čest. broj 900/4 zgrada površine 371 m2 i dvorište površine 812 m2, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine izdano od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, Klasa: 360-02/08-01/173, Ur. broj: 2198/1-11/4-08-4, izdano u Zadru dana 24. prosinca 2008. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	1. Etažna jedinica " SJ 1" dvosobni stan u prizemlju zgrade površine 51,04 m2, u elaboratu obojen ljubičastom bojom	
	ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6	
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
1.2	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 11.1.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 1 (1.1)
	2. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	1. Etažna jedinica "SJ 2" jednosoban stan u prizemlju zgrade površine 48,47 m2 u elaboratu obojen svijetlo plavom bojom,	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
2.2	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 12.1.	na 2 (1.1)
2.3	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 2 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **1. Etažna jedinica "SJ 3" jednosoban stan u prizemlju zgrade površine 48,74 m2 u elaboratu obojen svijetlo zelenom bojom** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
3.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 13.1.	na 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **1. Etažna jedinica "SJ 4" jednosoban stan u prizemlju zgrade površine 42,01 m2 u elaboratu obojen svijetlo žutom bojom,** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
4.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 14.1.	na 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 4 (1.1)
5. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) **1. Etažna jedinica "SJ 5" jednosoban stan u prizemlju zgrade, sa zajedničkim prostorom ZP1, površine 41,95 m2 u elaboratu obojen ružičastom bojom,** **HORVATIĆ ANA, ZAGREB, ZVORNIČKA 9**		
6. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) **1. Etažna jedinica "SJ 6" jednosoban stan u prizemlju zgrade, sa zajedničkim prostorom ZP1, površine 40,87 m2 u elaboratu obojen crvenom bojom,**		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
LUKETIĆ RUŽICA, OIB: 45963595676, VALPOVO,, VIJENAC 107 HV 3		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
4.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-4849/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog Luketić Dragana, za uknjižbu prava vlasništva.	
7. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) **1. Etažna jedinica "SJ 7" dvosoban stan u na prvom katu zgrade, sa zajedničkim prostorom ZP1 i ZP3, površine 54,23 m2 u elaboratu obojen nebesko plavom bojom,** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
7.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 15.1.	na 7 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 7 (1.1)
8. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) **1. Etažna jedinica "SJ 8" jednosoban stan na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorima ZP1 i ZP3, površine 52,58 m2 u elaboratu obojen žarko zelenom bojom,** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
8.1	Zaprimljeno 02.02.2015.g. pod brojem Z-1515/2015 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, prava vlasništva Ždrnkić Marka.	na 8 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 16.1.	na 8 (1.1)
8.3	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 8 (1.1)
9. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) **1. Etažna jedinica "SJ 9" jednosoban stan u na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1 i ZP2 površine 52,41 m2 u elaboratu obojen žutom bojom** **JARDAS ERVIN, MARČELJI, MAVRI 7**		
10. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) **1. Etažna jedinica "SJ 10" jednosoban stan na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1 i ZP4 površine 46,04 m2 u elaboratu obojen svijetlo narančastom bojom** **1/2 HAJEK KRISTINA , ZAGREB ILICA 124** **1/2 HAJEK MARIO , ZAGREB ILICA 124**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334871, POSEDARJE

Broj ZK uložka: 1815

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
1. Etažna jedinica "SJ 11" jednosoban stan na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1 i ZP2 površine 44,94 m2 elaboratu obojen zelenom bojom,		
1/2 VRTARIĆ IRENA, OIB: 53996889741, MURSKO SREDIŠĆE, KRALJA ZVONIMIRA 27		
11.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
VRTARIĆ IRENA, OIB: 53996889741, MURSKO SREDIŠĆE, KRALJA ZVONIMIRA 27		
12. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)		
1. Etažna jedinica "SJ 12" jednosoban stan u na prvom katu zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1 i ZP2 površine 43,91 m2 u elaboratu obojen indigo plavom bojom,		
HANŽEK KARMEN, IVANIČKOG GRABERJA, D. FLAJPANA 47, PRKOS		
13. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)		
1. Etažna jedinica "SJ 13" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP6 površine 55,47 m2 u elaboratu obojen smeđom bojom,		
RAGUŽ ROBERT, OIB: 59299973278, VELIKA, UL. V.KORAJCA 17B		
14. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)		
1. Etažna jedinica "SJ 14" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP6 površine 55,32 m2 u elaboratu obojen tamno smeđom bojom,		
RC KONZALTING D.O.O, MBS-0800066, ZAGREB, PIROVEC GORNJI 23		
14.1 Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-22242/2016 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA JASMINKE ANKON IZ ZAGREBA POD BROJEM OV-9002/2013 20.06.2013, do ishodovanja potvrde o isplati cjelokupne kupoprodajne cijene, za korist: SALVUS D.O.O., OIB: 62840919325, KASTAV, MISERKINO 14	na 14 (1.2)	
15. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)		
1. Etažna jedinica "SJ 15" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP7 površine 55,60 m2 u elaboratu obojen maslinasto zelenom bojom		
MAZIJA GORAN, OIB: 73064001147, ZAGREB, HERCEGOVAČKA BR. 5		
16. Suvlasnički dio: 5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)		
1. Etažna jedinica "SJ 16" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP7 površine 45,82 m2 u elaboratu obojen svjetlo ružom bojom,		
BARIĆ DUNJA, OIB: 08715282641		
17. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Etažna jedinica "SJ 17" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP5 površine 56,44 m2 u elaboratu obojen tamno zelenom bojom,		
KNEŽEVIĆ NENAD, POSEDARJE, VELEBITSKA 14		
18. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)		
1. Etažna jedinica "SJ 18" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP5 površine 55,41 m2 u elaboratu obojen svjetlo smeđom bojom		
3.1 Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.		
18.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
FRANCETIĆ ZDENKA, OIB: 83810551936, ZAGREB, BRANIMIROVA 33		
18.3. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
MLINAREVIĆ SNJEŽANA, OIB: 02216771139, ZAGREB, B. VUKASA 13		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1 (6/100)			
4.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Na temelju Rješenja ovog suda pod poslovnim brojem Ovr-3365/09 od 27. studenog 2009. godine, a temeljem ovršnog rješenja RH-MF, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Zagreb, Klasa UP/I-415-02/09-01/07, Ur.br. 513-07-01/71-09-25 od 28. listopada 2009. godine, u smislu odredbi čl. 108 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama u svezi čl. 258 i čl. 259 st. 1 Ovršnog zakona, UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 6.569.612,27 kuna, na ime glavnice sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29. listopada 2009. godine, pa do naplate, radi naplate kamate na glavnicu u iznosu od 593.885,41 kn, obračunate do 28. listopada 2009. godine, po stopi propisanoj čl. 29 Zakona o obveznim odnosima koja sada iznosi 14% godišnje, u korist: **RH-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	6.569.612,27 KN	
4. Na suvlasnički dio: 2 (5/100)			
4.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Na temelju Rješenja ovog suda pod poslovnim brojem Ovr-3365/09 od 27. studenog 2009. godine, a temeljem ovršnog rješenja RH-MF, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Zagreb, Klasa UP/I-415-02/09-01/07, Ur.br. 513-07-01/71-09-25 od 28. listopada 2009. godine, u smislu odredbi čl. 108 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama u svezi čl. 258 i čl. 259 st. 1 Ovršnog zakona, UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 6.569.612,27 kuna, na ime glavnice sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29. listopada 2009. godine, pa do naplate, radi naplate kamate na glavnicu u iznosu od 593.885,41 kn, obračunate do 28. listopada 2009. godine, po stopi propisanoj čl. 29 Zakona o obveznim odnosima koja sada iznosi 14% godišnje, u korist: **RH-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	6.569.612,27 KN	
4. Na suvlasnički dio: 3 (6/100)			

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 13.03.2017. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334871, POSEDARJE

Broj ZK uloška: 1817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5180/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	900/3	**KUĆA I DVORIŠTE**			1183	Pripis iz uloška 1723
		KUĆA			367	
		DVORIŠTE			816	
		UKUPNO:			1183	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zabilježuje se da je za građevnu izgrađenu na čest.br. 900/3 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine izdano od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Zadarske županije, Klasa:360-02/08-01/174, Ur.broj:2198/1-11/4-08-4 od 24. prosinca 2008. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 45/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
1. stan 1 u prizemlju zgrade oznake SJ 1, neto površine 39,74 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P1,u elaboratu obojan lavanda ljubičastom bojom.		
ISKRAEMECO D.O.O., OIB: 10280169243, ZAGREB, ŽITNJAK BB		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
2. Suvlasnički dio: 56/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
1. stan 2 u prizemlju zgrade oznake SJ2, neto površine 49,80 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P2 u elaboratu obojan svijetlo plavom bojom.		
ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
2.2	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 21.1.	na 2 (1.1)
2.3	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 2 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334871, POSEDARJE

broj ZK uloška: 1817

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 56/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
1. stan u prizemlju zgrade, oznake SJ3, neto površine 49,05 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P3 u elaboratu obojan svijetlo zelenom bojom		
ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
3.3	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 22.1.	na 3 (1.1)
3.4	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 58/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
1. stan u prizemlju zgrade oznake SJ4, neto površine 51,90 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P4 elaboratu obojan svijetlo žutom bojom.		
JADRAN-GRAĐENJE D.O.O., OIB: 62903902806, ZAGREB, ZAGREBAČKA CESTA 156		
4.16	Zaprimljeno 23.07.2013.g. pod brojem Z-9571/2013 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE OVJEEN POD 23674/13 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKE MAROSLAVEC IZ ZAGREBA 01.06.2013, do izdavanja tabularne izjave prodavatelja, u korist: **FILKO MANDA, OIB: 16428315826, ZAGREB, PODGORSKA 12**	na 4 (4.11)
5. Suvlasnički dio: 46/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
1. stan u prizemlju zgrade oznake SJ5, neto površine 38,48 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P5 u elaboratu obojan ružičastom bojom		
PRSTEC MIKŠA MARIJANA, OIB: 33918626779, KARLOVAC, ZAMRŠJE 14		
6. Suvlasnički dio: 48/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
1. stan u prizemlju zgrade oznake SJ6, neto površine 40,60 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P6 u elaboratu obojan tamnosivom bojom		
KNEZOVIĆ DAMIR, OIB: 40729002238, ZAGREB,V.POLJANICE 10		
7. Suvlasnički dio: 50/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
1. stan na katu zgrade oznake SJ7, neto površine 37,22 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P7 u elaboratu obojan nebeske plavom bojom		
ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
7.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 23.1.	na 7 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 7 (1.1)
8. Suvlasnički dio: 62/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
1. stan na katu zgrade oznake SJ8, neto površine 48,25 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P8 u elaboratu obojan žarko zelenom bojom		
ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
8.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 24.1.	na 8 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 8 (1.1)
9. Suvlasnički dio: 62/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) **1. stan na katu zgrade oznake SJ9, neto površine 47,90 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P9 u elaboratu obojan žutom bojom** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
9.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 25.1.	na 9 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 9 (1.1)
10. Suvlasnički dio: 64/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) **1. stan na katu zgrade oznake SJ10, neto površine 49,99 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P10 u elaboratu obojan pink bojom.** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
10.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 26.1.	na 10 (1.1)
10.2	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 10 (1.1)
11. Suvlasnički dio: 48/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) **1. stan na katu zgrade oznake SJ11, neto površine 38,48 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P11u elaboratu obojan svijetlo narančastom bojom** **1/2 KRALJ DUBRAVKO, OIB: 91776184896, LUČKO, UNČANSKA 12** **1/2 KRALJ BARICA, OIB: 92023917933, LUČKO, UNČANSKA 12**		
12. Suvlasnički dio: 50/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) **1. stan na katu zgrade oznake SJ12, neto površine 40,55 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P12 u elaboratu obojan zelenom bojom** **ČVORIŠĆEC VLADIMIR, OIB: 34139698905, POSAVSKI BREGI, SAVSKA 46**		
3.1	Zaprimljeno 15.02.2010. broj Z-1601/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C 4.1	
13. Suvlasnički dio: 52/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) **1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ13, neto površine 35,56 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P13,u elaboratu obojan, indigo plavom bojom**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334871, POSEDARJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 1817

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
MARJANOVIĆ KLARA , OIB: 41841531253, KARLOVAC, DRAGANIĆ,LUG 12/1		
14. Suvlasnički dio: 66/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) **1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ14, neto površine 48,28 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P14, u elaboratu obojan smeđom bojom**		
ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A		
15. Suvlasnički dio: 66/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) **1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ15, neto površine 47,90 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P15 u elaboratu obojan maslinasto zelenom bojom** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
15.1	Zaprimljeno 23.02.2016.g. pod brojem Z-3476/2016 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG OV-5333/16 22.02.2016, na rok od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 15 (1.1)
15.2	Zaprimljeno 07.07.2016.g. pod brojem Z-13943/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Znaor Zorana za uknjižbu prava vlasništva i to: 66/1000 dijela nekretnine Zk. tijela jedinog čest.zem.900/3 te sa njime neodvojivo povezano vlasništvo ETAŽE 15,	
15.3	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 27.1.	na 15 (1.1)
15.4	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 15 (1.1)
16. Suvlasnički dio: 65/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) **1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ16, neto površine 47,72 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P16 u elaboratu obojan plavo sivom bojom** **ELEKTROPROMET D.D. ZAGREB , ZAGREB AVENIJA DUBROVNIK 6**		
2.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Temeljem odredbi čl. 260 st. 1 Ovršnog zakona, zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u C-teretovnici pod gornjim poslovnim brojem.	
16.3	Zaprimljeno 23.02.2016.g. pod brojem Z-3477/2016 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, Temeljem Prijedloga Elektroprometa d.d. ovjerenog kod javnog bilježnika Željke Maroševac iz Zagreba pod brojem OV-5332/16 i čl. od 72. do 74. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13), ETAŽE-16. Zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana dostave Rješenja pod gornjim poslovnim brojem.	na 16 (1.1)
16.4	Zaprimljeno 07.07.2016.g. pod brojem Z-13943/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Znaor Zorana za uknjižbu prava vlasništva i to: 65/1000 dijela nekretnine Zk. tijela jedinog čest.zem.900/3 te sa njime neodvojivo povezano vlasništvo ETAŽE 16 k.o. Posedarje.	
16.5	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-22410/2016 ZABILJEŽBA, Upis zabilježbe ovršivosti tražbine pod C 28.1.	na 16 (1.1)
16.6	Zaprimljeno 20.01.2017.g. pod brojem Z-1316/2017 ZABILJEŽBA, zabilježuje se ovršnost tražbine upisane u C-teretovnici pod posl.br. Z-1316/17.	na 16 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334871, POSEDARJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 1817

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
17. Suvlasnički dio: 52/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)		
1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ17, neto površine 38,48 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P17 u elaboratu obojan tamnocrvenom bojom BAČIĆ VERA , BEGUNJA NA GOR 160, 4275 BEGUNJE,REPUBLIKA SLOVENIJA		
18. Suvlasnički dio: 54/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)		
1. stan u potkrovlju zgrade oznake SJ18, neto površine 40,55 m2, sa pripadajućim parkirnim mjestom oznake P18u elaboratu obojan tirkizno zelenom bojom. CULI ANDREA, OIB: 04695579117, VELIKA GORICA, CEROVSKI VRH, CEROVSKI VRH 64/A		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1 (45/1000)			
4.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Na temelju Rješenja ovog suda pod poslovnim brojem Ovr-3365/09 od 27. studenog 2009. godine, a temeljem ovršnog rješenja RH-MF, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Zagreb, Klasa UP/I-415-02/09-01/07, Ur.br. 513-07-01/71-09-25 od 28. listopada 2009. godine, u smislu odredbi čl. 108 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama u svezi čl. 258 i čl. 259 st. 1 Ovršnog zakona, UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 6.569.612,27 kuna, na ime glavnice sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29. listopada 2009. godine, pa do naplate, radi naplate kamate na glavnicu u iznosu od 593.885,41 kn, obračunate do 28. listopada 2009. godine, po stopi propisanoj čl. 29 Zakona o obveznim odnosima koja sada iznosi 14% godišnje, u korist: **RH-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	6.569.612,27 KN	
4. Na suvlasnički dio: 2 (56/1000)			
4.1	Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-12068/09 Na temelju Rješenja ovog suda pod poslovnim brojem Ovr-3365/09 od 27. studenog 2009. godine, a temeljem ovršnog rješenja RH-MF, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Zagreb, Klasa UP/I-415-02/09-01/07, Ur.br. 513-07-01/71-09-25 od 28. listopada 2009. godine, u smislu odredbi čl. 108 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama u svezi čl. 258 i čl. 259 st. 1 Ovršnog zakona, UKNJIŽUJE SE ZALOŽNO PRAVO radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 6.569.612,27 kuna, na ime glavnice sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29. listopada 2009. godine, pa do naplate, radi naplate kamate na glavnicu u iznosu od 593.885,41 kn, obračunate do 28. listopada 2009. godine, po stopi propisanoj čl. 29 Zakona o obveznim odnosima koja sada iznosi 14% godišnje, u korist: **RH-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	6.569.612,27 KN	
4. Na suvlasnički dio: 3 (56/1000)			

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Stanje na dan: 23.03.2017. 23:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POSEDARJE (Mbr. 334871)
Posjedovni list: 1812

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
12/200	KNEŽEVIĆ NENAD, VELEBITSKA 14, POSEDARJE (VLASNIK)	
6/200	FRANCETIĆ ZDENKA, BRANIMIROVA 33, ZAGREB (VLASNIK)	83810551930
10/200	LUKETIĆ DRAGAN, VIJENAC 107 BRIGADE HV 3, VALPOVO (VLASNIK)	17341191972
10/200	HANŽEK KARMEN, D. FLAJPANA 47, IVANIČKO GRABERJE-PRKOS (VLASNIK)	
24/200	RC KONZALTING D.O.O., (MBS:0800066), PIROVEC GORNJI 23, ZAGREB (VLASNIK)	
10/200	BARIĆ DUNJA, SAVSKA CESTA 79/A, ZAGREB (VLASNIK)	08715282641
5/200	HAJEK MARIO, ILICA 124, ZAGREB (VLASNIK)	
6/200	MLINAREVIĆ SNJEŽANA, B. VUKASA 13, ZAGREB (VLASNIK)	02216771139
12/200	MAZIJA GORAN, HERCEGOVAČKA 5, ZAGREB (VLASNIK)	
10/200	HORVATIĆ ANA, (ROĐ.25.09.1932.), ZVORNIČKA 9, ZAGREB (VLASNIK)	
12/200	JARDAS ERVIN, (ROĐ.07.05.1968.), MAVRI 7, MARČELJI (VLASNIK)	
5/200	HAJEK KRISTINA, ILICA 124, ZAGREB (VLASNIK)	
5/100	VRTARIĆ IRENA, KRALJA ZVONIMIRA 27, MURSKO SREDIŠĆE (VLASNIK)	53996889741
6/100	RAGUŽ ROBERT, VELIKA, UL. V.KORAJCA 17B (VLASNIK)	59299973278
28/100	ELEKTROPROMET D.D. ZA TRGOVINU I USLUGE, AVENIJA DUBROVNIK 6, ZAGREB (VLASNIK)	11253040204

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		900/4	TUNJAVICA	1183	14		
			KUĆA, TUNJAVICA	371			
			DVORIŠTE	812			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1183			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Stanje na dan: 23.03.2017. 23:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POSEDARJE (Mbr. 334871)

Posjedovni list: 1987

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
24/1000	KRALJ DUBRAVKO, UNČANSKA 12, LUČKO (VLASNIK)	91776184896
24/1000	KRALJ BARICA, UNČANSKA 12, LUČKO (VLASNIK)	92023917933
46/1000	PRSTEC MIKŠA MARIJANA, ZAMRŠJE 14, KARLOVAC (VLASNIK)	33918626779
705/1000	ELEKTROPROMET D.D. ZA TRGOVINU I USLUGE, AVENIJA DUBROVNIK 6, ZAGREB (VLASNIK)	11253040204
50/1000	ČVORIŠĆEC VLADIMIR, SAVSKA 46, POSAVSKI BREGI (VLASNIK)	
48/1000	KNEZOVIĆ DAMIR, V. POLJANICE 10, ZAGREB (VLASNIK)	40729002238
58/1000	JADRAN-GRAĐENJE D.O.O. , ZAGREBAČKA CESTA 156, ZAGREB (VLASNIK)	62903902806
45/1000	ISKRAEMECO D.O.O., ŽITNJAK BB, ZAGREB (VLASNIK)	10280169243

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		900/3	TUNJAVICA	1183	14		
			KUĆA, TUNJAVICA	367			
			DVORIŠTE	816			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1183			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 24.03.2017

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 24.03.2017

Broj: 1/St-134/2020-25

Z A P I S N I K
od 07. rujna 2020.

sastavljen u Trgovačkom sudu u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu, u postupku povodom prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom MARKO ŽDRAKIĆ, vl. obrta Autoprijevoznik Marko Ždrakić, Požega, Golobrdci, Golobrdci 1, OIB 52089369607

Od suda nazočni:
1. Vesna Vukelić, stečajna sutkinja
2. Tamara Bajt, zapisničarka

Početak u 12,00 sati

Nazočni:
za predlagatelja: nitko
za dužnika: zamj. pun. Bruno Damjanac, odvj. u Požegi
privremeni stečajni upravitelj: Zdravko Grubeša

Konstatira se da je predlagatelj podneskom od 06. rujna 2020. predložio sudu odgoditi donošenje odluke o prijedlogu s obzirom da je s dužnikom u tijeku pokušaj mirnog rješenja spora iz kojeg proistječe tražbina koja je evidentirana kao obveza na poslovnom računu dužnika.

Zamj. pun. dužnika suglasan je s prijedlogom predlagatelja da se odgodi donošenje odluke o prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka pri čemu je stava da predlagatelj nije vjerovnik u odnosu na stečajnog dužnika jer se njegova tražbina temelji na privremenoj mjeri osiguranja iz postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci, a taj postupak je u fazi dovršetka glavne rasprave s obzirom da je knjigovodstveni vještak rekao kako ovdje predlagatelj nema tražbinu prema dužniku. Dužnik je u dogovoru s RH i Agronomom radi plaćanja duga, no do istog nije došlo iz razloga što je ovdje predlagatelj putem privremene mjere blokirao račun dužnika za neosnovanu tražbinu.

Konstatira se da je zamj. pun. dužnika predao u spis Očevidnik osnova za plaćanje od 07. rujna 2020.

Privremeni stečajni upravitelj također predaje u spis obrazac BON 2 sa stanje broja dana blokade računa u proteklih 6 mjeseci.

Sud donosi

Rješenje

Prihvaća se prijedlog predlagatelja i dužnika te se donošenje odluke o prijedlogu odgađa za narednih 30 dana.

Novo ročište bit će određeno po proteku 30 dana ukoliko dužnik ne dostavi potvrdu FINA-e o izmirenju svih obveza.

Dovršeno u 12,10 sati

Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-11795/2020-DG

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski sud u Zadru po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Maji Čulina, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja SALVUS d. o. o. u stečaju, OIB: 62840919325, Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka 51000, protiv protustranke HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., OIB: 14036333877, Slavonska avenija 6, Zagreb 10000, radi uknjižbe brisanja, dana 31. srpnja 2020.

r i j e š i o j e

Na temelju Brisovnog očitovanja koje je sastavljeno u Zagrebu dana 30. listopada 2014., ovjereno kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba pod brojem Ov-10284/2014 dana 13. studenog 2014.

d o p u š t a s e:
u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1815 k.o. Posedarje

U k nj i ž b a brisanja uknjižbe založnog prava uknjiženog na teret 6/100 dijela nekretnine zk. tijela jedinog čest. br. 900/4, dvorište površine 801 m2, zgrada površine 37 m2, te s tim povezano pravo vlasništva etaže. opisane kao: Etažna jedinica "SJ 14" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP6 površine 55,32 m2 u elaboratu obojen tamno smeđom bojom, uknjiženog prava vlasništva SALVUS d. o. o. u stečaju, OIB: 62840919325, a koje založno pravo je uknjiženo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 45.000,00 EUR u korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., OIB: 14036333877, rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-9081/10.

Nalaže se provedba ovog rješenja.

Zadar, 31. srpnja 2020.

Nacrt odluke izradila
Zemljišnoknjižna referentica:
Davorka Glavić

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Maja Čulina

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenoj sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:
1. SALVUS d. o. o. u stečaju, Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka 51000

2. HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Slavonska avenija 6, Zagreb 10000

O tome obavijestiti:

1. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zadar, 23000 Zadar, Ante Starčevića 9

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	Fina RDC 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	31.07.2020 12:39	**Serijski broj certifikata**	218328144646589636739318589190050407117
		Algoritam potpisa	RSA

Kontrolni broj Z120431437ef48a68

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -

Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-11778/2020-DG

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski sud u Zadru po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Maji Čulina, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja SALVUS d. o. o. u stečaju, OIB: 62840919325, Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka 51000 protiv protustranke RC konzalting d.o.o., OIB: 85909362071, Poznanovečka 24, Zagreb 10000, radi uknjižbe prava vlasništva, dana 30. srpnja 2020.

r i j e š i o j e

Na temelju Potvrde o isplati i tabularne izjave koja je ovjerena kod javnog bilježnika Stanislave Galović iz Zagreba pod brojem Ov-4225/20 dana 5. lipnja 2020. i odredbi čl. 65. i 66. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

d o p u š t a s e:
u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1815 k.o. Posedarje

a) U p i s brisanja predbilježbe prava vlasništva upisane na 6/100 dijela nekretnine zk. tijela jedinog čest. br. 900/4, dvorište površine 801 m2 i zgrada površine 371 m2, te s tim povezano pravo vlasništva etaže 14. opisane kao; Etažna jedinica "SJ 14" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP6 površine 55,32 m2 u elaboratu obojen tamno smeđom bojom, uknjiženog prava vlasništva RC konzalting d.o.o., MBS-0800066, za cijelo, a koja predbilježba je upisana u korist SALVUS d. o. o., OIB: 62840919325, rješenjem ovog suda pod poslovnim brojem Z-22242/2016.

b) U k nj i ž b a prijenosa prava suvlasništva 6/100 dijela nekretnine zk. tijela jedinog čest. br. 900/4, dvorište površine 801 m2 i zgrad površine 371 m2, te s tim povezano pravo vlasništva etaže 14. opisane kao; Etažna jedinica "SJ 14" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP6 površine 55,32 m2 u elaboratu obojen tamno smeđom bojom, sa RC konzalting d.o.o., MBS-0800066, u korist:

SALVUS d. o. o. u stečaju, za cijelo
OIB: 62840919325
Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka 51000

Nalaže se provedba ovog rješenja.

Zadar, 30. srpnja 2020.

Nacrt odluke izradila
Zemljišnoknjižna referentica:
Davorka Glavić

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Maja Čulina

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenoj sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:
1. SALVUS d. o. o. u stečaju, Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka 51000
2. RC konzalting d.o.o., Poznanovečka 24, Zagreb 10000

O tome obavijestiti:
1. Ministarstvo financija, Porezna uprava Zadar, Ispostava Zadar

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	Fina RDC 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	31.07.2020 07:21	**Serijski broj certifikata**	218328144646589636739318589190050407117
		Algoritam potpisa	RSA
Kontrolni broj	Z120424013f015d26		

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -

Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-18974/2020

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski sud u Zadru po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Amaliji Bulić, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja SALVUS d. o. o. u stečaju, OIB: 62840919325, Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka, radi uknjižbe založnog prava, dana 03. rujna 2020. godine

r i j e š i o j e

Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, bez oznake datuma i mjesta sastavljanja, solemniziran po javnom bilježniku Zoranu Vrsalović iz Rijeke pod brojem OV-6910/2020 u Rijeci dana 27. kolovoza 2020. godine i prijedloga

d o p u š t a s e :

u zk. ul. 1815 k.o. POSEDARJE - ETAŽNO VLASNIŠTVO

u k n j i ž b a založnog prava na teret **6/100 dijela** zk. tijela jedinog čest. 900/4, dvorište površine 801 m2 i zgrada površine 371 m2, ukupne površine 1172 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom **ETAŽE ČETRDNAESTE (E-14)** - Etažna jedinica "SJ 14" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP6 površine 55,32 m2 u elaboratu obojen tamno smeđom bojom, uknjiženog prava vlasništva na ime SALVUS d. o. o. u stečaju, OIB: 62840919325, Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka (kao protivnik osiguranja), za cijelo, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od **75.294,96 KN** (slovima: sedamdesetpettisućadvijestodevedesetčetiri kune i devedesetšest lipa) uvećano za redovne kamate, zatezne kamate i druge troškove sukladno Sporazumu, za korist:

RC konzalting d.o.o., OIB: 85909362071, Poznanovečka 24, Zagreb

Nalaže se provedba ovog rješenja u zemljišnoj knjizi.
Navedene isprave stavljaju se u zbirku isprava, a prijedlog u spis.

Zadar, 03. rujna 2020. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Amalija Bulić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenoj sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:
1. SALVUS d. o. o. u stečaju, Uilca Ivana Lenca 7, Rijeka 51000
2. RC konzalting d.o.o., Poznanovečka 24, Zagreb 10000

O tome obavijestiti:
1. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zadar, Ispostava Zadar, 23000 Zadar, Ante Starčevića 9
2. Zoran Vrsalović, Korzo 40, Rijeka javni bilježnik

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	Fina RDC 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	03.09.2020 07:54	**Serijski broj certifikata**	330025549411281169786364611477488663177
		Algoritam potpisa	RSA
Kontrolni broj	Z121120036387db19		

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 16.09.2020. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334871, POSEDARJE

Broj ZK uloška: 1815

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18974/2020
Aktivne plombe: Z-19097/2020 (E-14)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**900/4**	**ZGRADA, DVORIŠTE**			**1172**	
		DVORIŠTE			801	
		ZGRADA (OPĆE)			371	
		UKUPNO:			**1172**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 22.05.2012.g. pod brojem Z-5914/2012 Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/2011), zabilježuje se da je za građevinu na čest. broj 900/4 zgrada površine 371 m2 i dvorište površine 812 m2, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine izdano od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, Klasa: 360-02/08-01/173, Ur. broj: 2198/1-11/4-08-4, izdano u Zadru dana 24. prosinca 2008. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	14. Suvlasnički dio: 6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) **Etažna jedinica "SJ 14" jednosoban stan na potkrovlju zgrade sa zajedničkim prostorima ZP 1, ZP2 i ZP6 površine 55,32 m2 u elaboratu obojen tamno smeđom bojom,**	
	SALVUS D. O. O. U STEČAJU, OIB: 62840919325, UILCA IVANA LENCA 7, 51000 RIJEKA	
14.2	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-10438/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, SALVUS d.o.o. radi opravdanja predbilježbe.	na 14 (14.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
30. Na suvlasnički dio: 14 (6/100)			
30.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-10438/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, SALVUS d.o.o. radi uknjižbe založnog prava.		vezano uz B 14 (14.1)
45. Na suvlasnički dio: 14 (6/100)			
45.1	Zaprimljeno 01.09.2020.g. pod brojem Z-18974/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ZORANU VRSALOVIĆ IZ RIJEKE POD BROJEM OV-6910/2020 27.08.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 75.294,96 KN (slovima: sedamdesetpettisućadvijestodevedesetčetiri kune i devedesetšest lipa) uvećano za redovne kamate, zatezne kamate i druge troškove sukladno Sporazumu, za korist: **RC KONZALTING D.O.O., OIB: 85909362071, POZNANOVEČKA 24, 10000 ZAGREB**	75.294,96 KN	vezano uz B 14 (1.2), (14.5)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.09.2020.