

**NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA
PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

ZEMLJIŠTE

Naručitelj elaborata : Stečajna masa iza TLM Aluminium d.d. u stečaju
Miroslava Krleže 1e, Zadar
Oib 47465711723

Predmet : Građevinsko vještačenje nekretnine:
- zemljište

Lokacija : Kat.čestica 4660/30, k.o.Šibenik (suvlasnički udio)

Broj elaborata : 114/2021

Mjesto i datum : Šibenik, prosinac, 2021.god.

Direktor : Vlado Vukelja dipl.ing.građ.

VERUS PROJEKT
D.O.O.
ŠIBENIK

Elaborat izradio : Vlado Vukelja dipl.ing.građ.
Obala Španja Roka 76, Brodarica
Stalni sudski vještak za graditeljstvo



SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO.....	3
1/ UVOD.....	4
2/ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE LITERATURE	5
3/ METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	7
4/ METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	11
5/ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	13
6/ TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE	19
7/ GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE NEKRETNINE	20
8/ IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA.....	22
9/ PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	23
9/ ZAKLJUČAK	29
10/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	30
11/ IZJAVA PROCJENITELJA.....	31
12/ PRILOZI	32

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-74/2021-5
U Šibeniku, 24. ožujka 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikolac, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Vlade Vukelja, za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

VLADO VUKELJA, dipl. ing. građ., rođen 22. ožujka 1976. godine, OIB 98381204251, adresa prebivališta: Šibenik, Obala Španja Roka 76, Brodarica, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Vlado Vukelja podnio je dana 9. veljače 2021. godine, u roku predviđenom člankom 12. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-159/17 od 24. ožujka 2017. godine Vlado Vukelja bio je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Vlado Vukelja, zahtjevu za ponovno imenovanje, priložio je presliku navedenog rješenja, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje i potvrdu o zaposlenju.

Imenovani je sklopio ugovor o osiguranju od odgovornosti, policu osiguranja od odgovornosti broj 1500-174631529 za period osiguranja 24.10.2020. do 24.10.2021. godine.

Odjel za kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave Republike Hrvatske dostavilo je ovom sudu uvjerenje da Vlado Vukelja nije osuđivan.

Nakon provedenog postupka, utvrđeno je da Vlado Vukelja ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zbog čega je odlučeno kao u izreci rješenja.

PREDSEDNICA SUDA

Dokument je elektronički potpisan:

NIVES NIKOLAC

Vrijeme potpisivanja:

23-03-2021

11:00:40



Dr. Nives Nikolac

CHRP

0-ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU

25.4.40-WP13004852383823401313027382322

U-ŠIBENIK

SH-NIKOLAC

GN-NIVES

CNP-NIVES NIKOLAC

1/ UVOD

Sukladno narudžbi Naručitelja, imenovan sam vještakom građevinske struke u predmetu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, zemljišta koje se nalazi na kat.čest. 4660/30, k.o. Šibenik. Za potrebe izrade građevinskog vještačenja – procjene tržišne vrijednosti nekretnine izvršen je očevid i to dana:

- **14.12.2021. godine**

Za potrebe izrade ovoga nalaza i mišljenja tj. procjene tržišne vrijednosti predmeta definirano je slijedeće :

- dan kakvoće predmeta procjene je dan očevida: **14.12.2021. godine**
- datum vrednovanje (procjene nekretnine) : **14.12.2021. godine**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Na samome očevidu izvršen je pregled nekretnine koja je predmet procijene, te je izvršena izmjera i fotosnimanje objekta. U nastavku elaborata je iznesen opis stanja, fotografije, kao i tržišna procjena predmetne nekretnine. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Predmet ovoga Elaborata nije imovinsko – pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna / procjene vrijednosti nekretnina sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primjeniti.

2/ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE LITERATURE

Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17, 114/18)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

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 100/2018)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³

(NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

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

Ostali propisi

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

(NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, NN 34/2018, NN 36/2019, NN 98/2019)

3/ METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA - za zemljište, zakup poslovnih prostora i kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata
- PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda
- TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV=(PG-VZxp/100) \times M + VZ$$

$$M=(q^n-1)/q^n(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Temeljem prethodno navedenog u nastavku elaborata je izvršena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti korištena **POREDBENA METODA**.

4/ METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina , a sve temeljem usvojenih zakonskih naputaka kao i postizanja reguliranog postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, zakonskom regulativom (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina) definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15):

- Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
- Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1., procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.
- Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

- Podaci iz stavaka 1. i 2., kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.
- U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

- Podaci iz stavaka 1. i 2. ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Sukladno navedenoj regulativi pokušano je prikupiti podatke od navedenih izvora te je zaključak da u praksi nije uređena baza podataka o kupovnim cijenama i plana približnih (orijentacijskih) vrijednosti. Navedeni zaključak se apsolutno i odnosi na pokušaj primjene FK matrice jer za primjenu iste ne postoje dostupne prosječne cijene, niti koeficijenti lokacija niti išta slično kako da se određuje faktor tržišta, optimalna lokacija, srednja lokacija, umjerena lokacija i nezadovoljavajuća lokacija – nema definiranoga kriterija kako ih dokazati.

Temeljem prethodno navedenog u nastavku elaborata je izvršena procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištena poredbena metoda iz dostupnih podataka iz novo – uspostavljene baze E_nekretnina (u kojoj su podatci iz PU).

5/ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Šibenik spada u 7.-u razvojnu skupinu JLS skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 106,194 % odnosno u grupi <125% prosjeka RH. (izvor: podaci Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije <https://razvoj.gov.hr>).

Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji rast prodajnih cijena stambenih nekretnina.

Gospodarsko stanje u RH

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019. Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable. U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.). Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.). Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

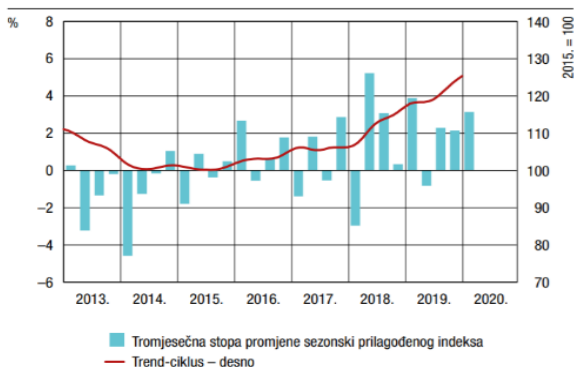
Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr

Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018. Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020, www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

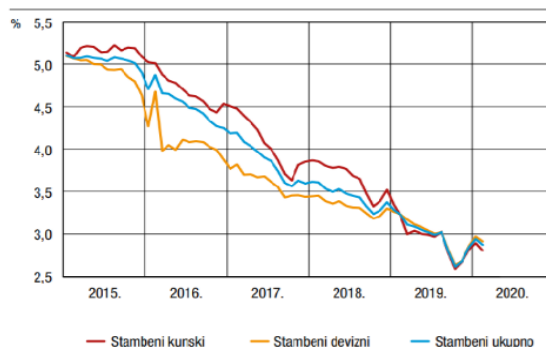
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb.

Kredite stanovništvu



Izvor: HNB

Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%. Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.). Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII. 2019. Ø 2015.	X - XII. 2019. VII. - IX. 2019.	X - XII. 2019. X. - XII. 2018.	Ø 2019. Ø 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	124,90	2,9	10,0	9,0	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,49	-0,5	6,9	8,3	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	128,08	3,4	10,4	9,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	137,38	2,9	14,7	13,2	City of Zagreb
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	Adriatic coast
Ostalo	109,64	5,4	7,5	3,8	Other

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

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

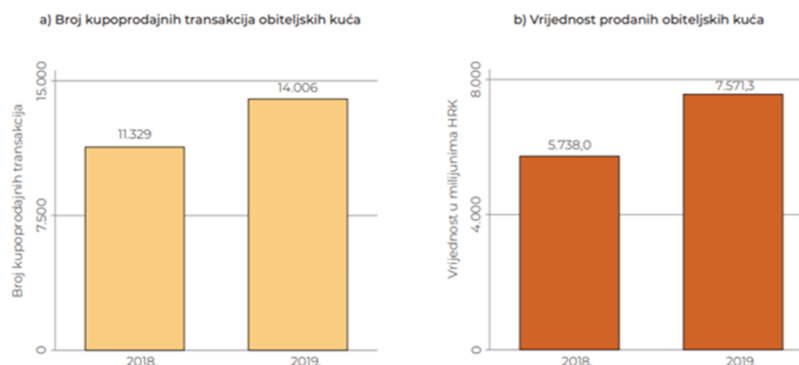
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019



Poslovni prostori

Broj transakcija u 2019. povećao se za 32,2%., a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019. Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020. Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangi 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%. 2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijska cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijska cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijskom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

Turistički sektor

U 2019. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%. Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od

ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja. Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	50	3963	7974
3*	313	20266	39965
4*	329	29718	57636
5*	44	6161	12075
Hotel - ukupno RH:	736	60108	117650
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	784	62614	122568

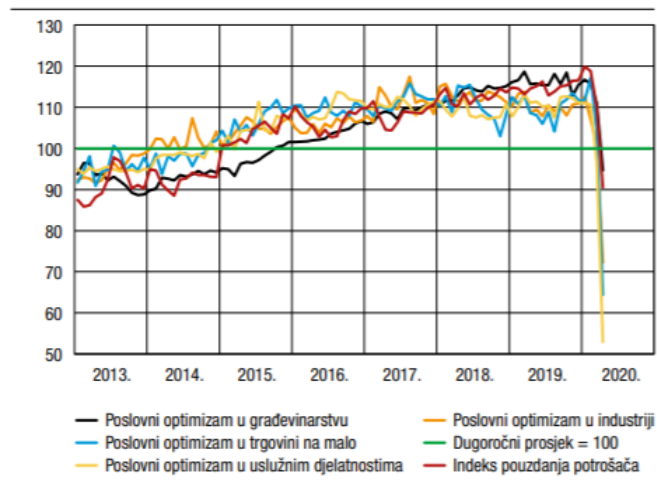
Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %. Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr,

6/ TEHNIČKI OPIS I LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, zemljište, se nalazi na kat.čestici 4660/30 (ZK uložak 2805), k.o.Šibenik u Šibeniku, ukupne površine $P=3025\text{m}^2$. Zemljište je tlocrtno nepravilnog oblika „L“, orijentacije sjeveroistok-jugozapad. U naravi se radi o zemljištu u sklopu industrijske zone.

Za predmetnu nekretninu se vrši procjena tržišne vrijednosti samo za suvlasnički udio 45778/233136 (594m^2).

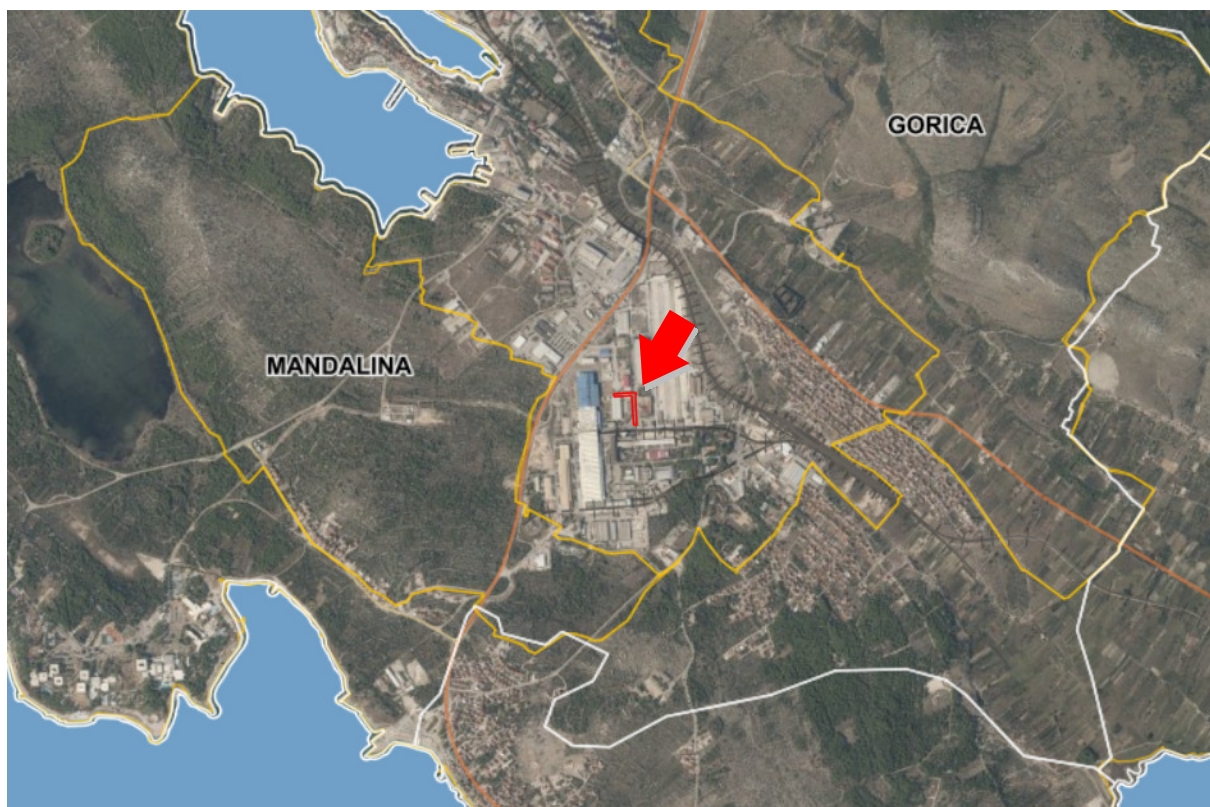
Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi izuzev prometa.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili opće poznati ili uočljivi.

7/ GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE NEKRETNOSTI



Izvor / geoportal.dgu.hr / užu prikaz



Izvor / geoportal.dgu.hr / širi prikaz

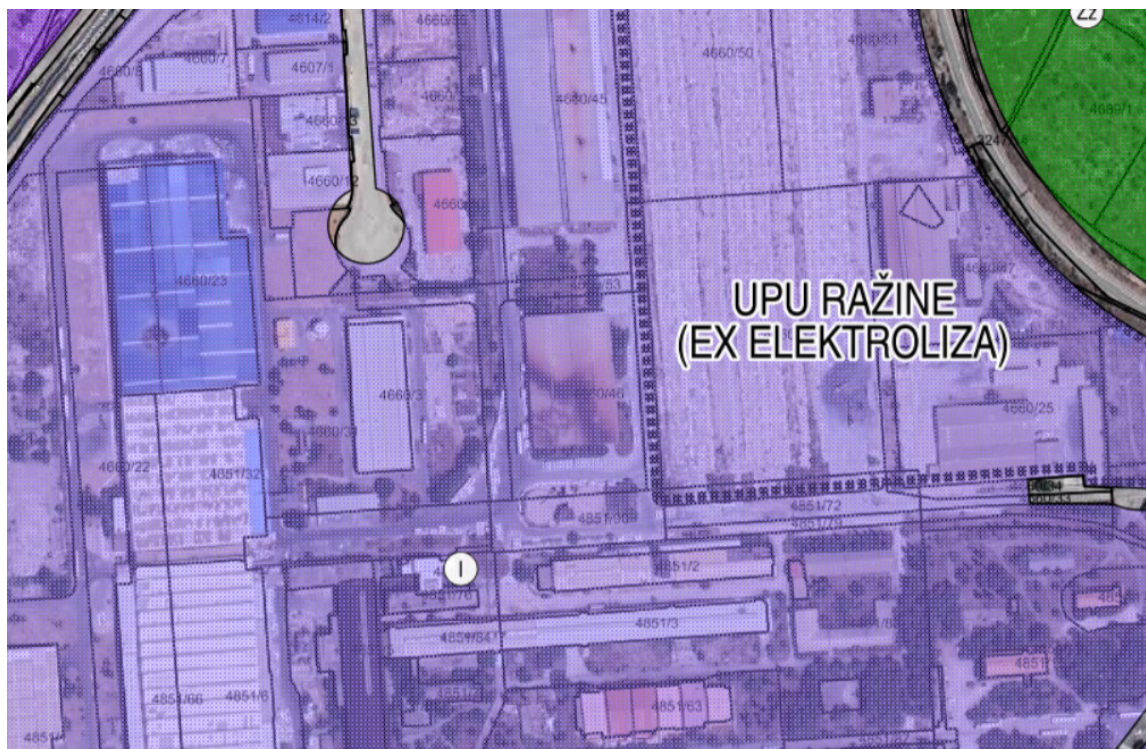


Izvor / google earth

8/ IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA

Generalni urbanistički plan Grada Šibenik; Cjelovite izmjene i dopune

Zona gospodarske namjene ; oznaka „I“ – proizvodnja



Prostori cjelovitih kompleksa jedne namjene - 1.7



9/ PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Kakvoća predmetnog zemljišta / obilježja nekretnine

Vrsta korištenja :	proizvodna namjena
Površina :	P=594 m ²
Položaj/orijentacija :	sjeveroistok-jugozapad
Opremljenost :	predmetno zemljište je komunalno opremljeno
Kategorija zemljišta :	I. kategorija (članak 10. Pravilnika) – 100%

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina :

- članak 10.

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Prilog 4.

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju

Kategorije zemljišta - Udjel vrijednosti u postotcima

I - 100%	II - 50 – 80%	III - 25 – 60%
----------	---------------	----------------

Izbor metode

Za izradu procijene vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom korišteni su dostupni podatci za predmetnu lokaciju i vrstu nekretnine iz novo – uspostavljene baze evidentiranih kupo – prodajnih vrijednosti nekretnina E_nekretnine .

U bazi E_nekretnine za predmetne nekretnine nisu dostupni podatci o samome stanju predmetnih nekretnina. Usporedba se obavlja prvenstveno prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine, uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu. U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

Uvidom u ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, modul eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), na promatranom području utvrdio sam da postoje evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije.

Podaci o vrijednosti nekretnina s portala E-nekretnina

Kupoprodajni ugovori	
Zemljište 1	
Površina u prometu (m2):	7.130,00
Datum ugovora:	31.12.2020.
Vrijednost ugovora (kn):	2.585.545,21
Cijena - € / m2	48,35
Zemljište 2	
Površina u prometu (m2):	1.016,00
Datum ugovora:	20.02.2019.
Vrijednost ugovora (kn):	451.418,06
Cijena - € / m2	59,24
Zemljište 3	
Površina u prometu (m2):	148,22
Datum ugovora:	30.09.2019.
Vrijednost ugovora (kn):	44.340,00
Cijena - € / m2	39.89

Kriteriji za daljnju analizu

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina :

- članak 4.
- (1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci 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 $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.


Vremensko razdoblje za međuvremensko izjednačenje

- članak 7.
- (1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Analiza sa obrazloženjem isključenja iz daljnje postupka procjene pojedinih poredbenih vrijednosti :

Sve transakcije su prihvaćene.

Indeksi cijena

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17

Izvor / www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Šibenik	48.35	127.61	134.34	1.0527	50.90
Šibenik	59.24	118.67		1.1320	67.06
Šibenik	39.89	120.35		1.1162	44.52

Odstupanje u kakvoći zemljišta						
		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
		Šibenik	Šibenik	Šibenik	Šibenik	
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Izjednačena cijena		--	50.90	67.06	44.52	
Površina zemljišta		594.00	7,130.00	1,016.00	148.22	
FIZIČKI ASPEKTI						
Lokacija		dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		54.16	50.90	67.06	44.52	
Veličina zemljišta		1.00	7,130.00	1,016.00	148.22	
Prilagodba		1.00			1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		54.16	50.90	67.06	44.52	
Oblik zemljišta		doobar	doobar	doobar	doobar	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		54.16	50.90	67.06	44.52	
Konfiguracija		dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		54.16	50.90	67.06	44.52	
Kategorija zemljišta		2.00	1.00	1.00	4.00	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		54.16	50.90	67.06	44.52	
Cestovni pristup		doobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		54.16	50.90	67.06	44.52	
Komunalna infrastruktura		dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²		54.16	50.90	67.06	44.52	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti po m²		54.16	50.90	67.06	44.52	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			3.26	-12.90	9.64	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6%	24%	18%	
Kvadrat odstupanja:			10.64	166.44	92.92	
Standardno odstupanje:	9.49	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	18.97	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Vrijednost zemljišta:				32,172.54 €		

9/ ZAKLJUČAK

Temeljem narudžbe dajem sljedeći zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST UDJELA (45778 / 233136)

PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

240.000,00 kn ili 32.000,00 €

(1€=7,50 kn zaokruženo)

Šibenik, prosinac, 2021. godine

Vlado Vukelja dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo

10/ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primjeniti sukladno pozitivnim propisima RH.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Zadržavam pravo uključivanja vaše organizacije u našu listu klijenata.
11. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
12. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

11/ IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primjeniti sukladno procjenjivačkim 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 mi predloženi.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene

12/ PRILOZI

-VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3040/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8205

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4660/30	PUT			3025	
		UKUPNO:			3025	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-8214/2020 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4787/2 u zk.ul 8210	
9.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-8214/2020 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4851/19 u zk.ul 8568	
10.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-8214/2020 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4851/71, 4851/72, 4851/79 u zk.ul 8203	
11.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-8214/2020 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4851/80 u zk.ul 8643	
12.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-8214/2020 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4660/38 u zk.ul 8345	
13.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-8214/2020 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4660/49 u zk.ul 8577	
14.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-8214/2020 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4660/50 u zk.ul 8550	
15.1	Zaprimljeno 24.02.2021.g. pod brojem Z-3040/2021 ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 4660/30 na teret k.č. 4660/38 u zk.ul 8345	

Katastarska općina: 330264, ŠIBENIK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 8205

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 11441/233136 IMPOL-TLM D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, OIB: 92847338730, ULICA NARODNOG PREPORODA 12, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA	
7.1	Zaprimljeno 22.09.2017.g. pod brojem Z-11717/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJA TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POD POSL. BR. ST-379/2017 OD 20.09.2017	na 7 (1.1)
9.	Suvlasnički dio: 45778/233136 TLM-TVP D.O.O. , OIB: 82733440679, ŠIBENIK, ULICA NARODNOG PREPORODA 12	
10.	Suvlasnički dio: 5528/233136 IMPOL-TLM D.O.O., OIB: 92847338730, NARODNOG PREPORODA 12, 22000 ŠIBENIK	
11.	Suvlasnički dio: 170389/233136 IMPOL-TLM D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, OIB: 92847338730, ULICA NARODNOG PREPORODA, 22000 ŠIBENIK, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2021.