

## PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



NEKRETNINA: KUĆA I ZEMLJIŠTE

LOKACIJA: Hlapa 15A, Dobrinj

NARUČITELJ: H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



srpanj, 2021. godine

## **S A D R Ź A J:**

### **A. SAŽETAK**

### **B. OPĆI DIO**

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

### **C. TEHNIČKI DIO**

#### **C.1. ZADATAK**

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

#### **C.2. REZULTAT OČEVIDA**

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
- C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

#### **C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
- C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### **C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

#### **C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI**

#### **C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

#### **C.7. ZAKLJUČAK**

### **D. PRILOZI**

## A. SAŽETAK

VRSTA: KUĆA I ZEMLJIŠTE

LOKACIJA: Hlapa 15A, Dobrinj

SUD: Općinski sud u Crikvenici

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL: Soline

ZK. ULOŽAK: 10

ZK. TIJELO: VIII

ZK.Č. BR. 6213/3

ZK. OPĆINA Soline

K.Č. BR.: 6213/3

K. OPĆINA: Soline

DAN KAKVOĆE: 15. srpanj 2021.

DAN VREDNOVANJA: 17. srpanj 2021.

POVRŠINA NEKRETNINE: 158,75 m<sup>2</sup>

POVRŠINA ZEMLJE: 1.119,00 m<sup>2</sup>

VRIJEDNOST: **170.516 €** ili **1.280.000 kn**

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun tržišne vrijednosti nekretnine na potrebe Naručitelja

### Napomene:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina kuće mjerena je pomoću internetskog preglednika <https://geoportal.dgu.hr/>. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20). Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne kuće), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

## B. OPĆI DIO

### B.1. RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4  
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

### riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

## B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
  
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

### B.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U iElaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu ovog Elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednost.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju Elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



**C. TEHNIČKI DIO****C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

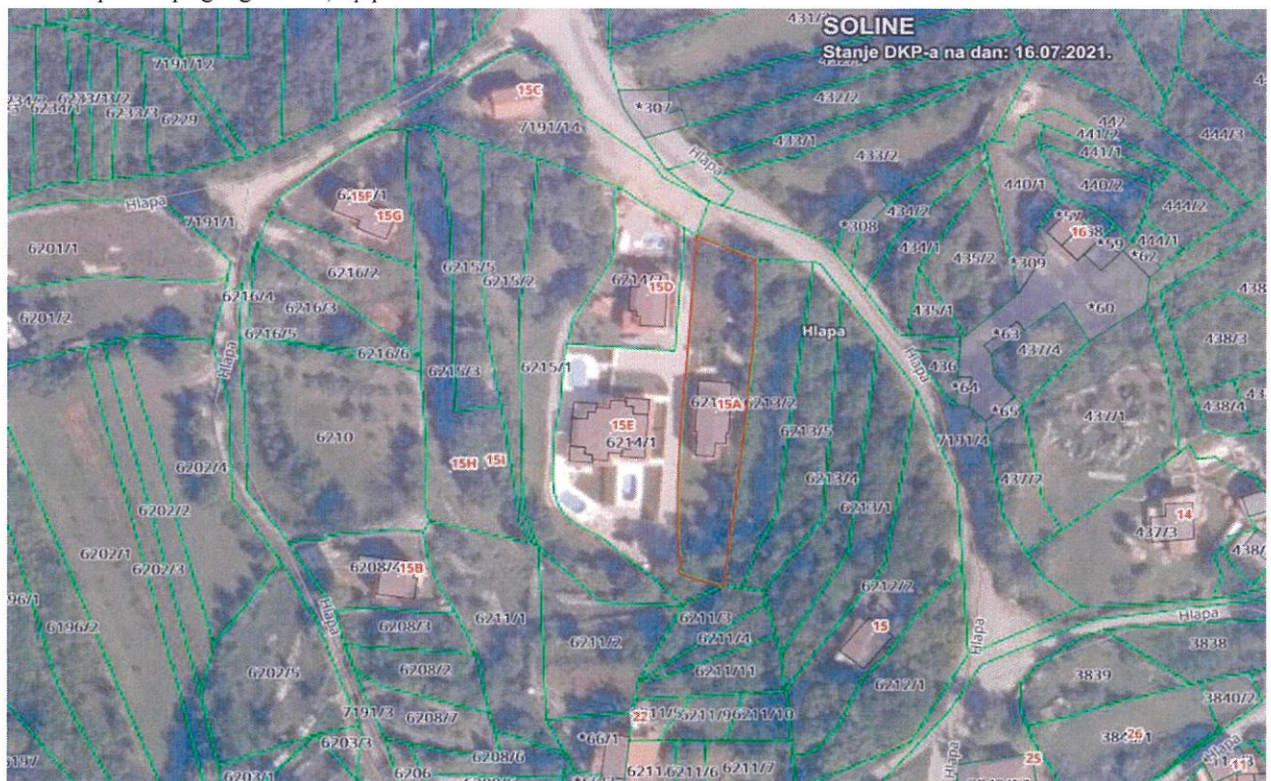
Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

VRSTA:	KUĆA I ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	Hlapa 15A, Dobrinj
SUD:	Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Soline
ZK. ULOŽAK:	10
ZK. TIJELO:	VIII
ZK.Č. BR.	6213/3
ZK. OPĆINA	Soline
K.Č. BR.:	6213/3
K. OPĆINA:	Soline
DAN KAKVOĆE:	15. srpanj 2021.
DAN VREDNOVANJA:	17. srpanj 2021.
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	1.119 m <sup>2</sup>
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	1.119 m <sup>2</sup>
VLASNIK:	prema izvatku iz zemljišne knjige
TERET I ZABILJEŽBE:	ima
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun      tržišne      vrijednosti nekretnine na potrebe Naručitelja

### C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI



izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



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

## C.2. REZULTAT OČEVIDA

### C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA



## C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je u naravi samostojeća stambena građevina - kuća, katnosti prizemlje + potkrovlje, a koja se sastoji od više prostorija ukupne bruto površine u iznosu od 190,50 m<sup>2</sup>, dok korisna vrijednost površine iznosi 158,75 m<sup>2</sup>. Predmetna nekretnina je okružena dijelom obiteljskim kućama slične ili jednake katnosti namijenjenih iznajmljivanju, a dijelom poljoprivrednim zemljištem. Predmetna kuća nalazi se na južnom dijelu parcele. Sjeverno od kuće nalazi se bazen manjih tlocrtnih dimenzija.

- pristupna prometnica je asfaltirana ulica
- gradski javni i društveni sadržaji nalaze se u mjestima Dobrinj i Seline
- zatečeno stanje: sukladno starosti i namjeni (utvrđeno vanjskim ogledom)
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- nisu poznate energetske karakteristike predmetne nekretnine
- parkiranje vozila je na slobodnom dijelu parcele

## OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su dijelom obiteljske kuće slične ili jednake katnosti namijenjene iznajmljivanju, a dijelom poljoprivredna zemljišta
- predmetna građevina ima izravan pristup na javnu prometnicu sa svoje sjeverne strane
- prometna povezanost s ostalim dijelovima otoka Krka je dobra, jer se predmetna nekretnina nalazi uz županijsku prometnicu Omišalj - Čičići - Vrbnik
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa (nije izvršeno mjerenje onečišćenje zraka prilikom ogleda nekretnine)
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom ogleda nekretnine)

## DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- alternativna uporaba: nema i/ili mala (predmetnu nekretninu moguće je koristiti u stambene i u turističke svrhe)
- utrživost: dobra (3-6 mjeseci)
- HABU (high and best use): kako nije omogućen detaljan ogled nekretnine, nije poznato je li se predmetna nekretnina koristi
- u dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

"Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-1569/16

*Zabilježuje se da je za upis kuće kčbr. 6213/3, priložena obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru prema čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/2013) priloženo Završno izvješće o izvedbi radova na gradnji stambene građevine -obiteljske kuće u naselju Hlapa , na k.č. 6213/3,od 03.12.2012. Klasa: UP/I-932-07/16-02/33. "*

Kako je izvršen samo vanjski ogled nekretnine te nam nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija nismo u mogućnosti utvrditi pravni status predmetne nekretnine. Pretpostavlja se da je predmetna kuća postojeća zgrada, sukladno čl. 3., st. 23., Zakona o gradnji.

## C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

<b>Temelji:</b>	armiranobetonski
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	nepoznato
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	nepoznato
<b>Krovna konstrukcija:</b>	armiranobetonska
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano
<b>Pregrade:</b>	nepoznato
<b>Obrada zidova:</b>	nepoznato
<b>Podne obloge:</b>	nepoznato
<b>Stropovi:</b>	nepoznato
<b>Unutarnja stolarija:</b>	nepoznato
<b>Vanjska stolarija:</b>	PVC
<b>Izvedene instalacije:</b>	nepoznato
<b>Grijanje:</b>	nepoznato
<b>Godina izgradnje:</b>	2012 (pretpostavka)
<b>Godina adaptacije:</b>	nepoznato
<b>Opis adaptacije:</b>	nepoznato
<b>Kat/Katnost:</b>	prizemlje + potkrovlje
<b>Dizalo:</b>	-
<b>Okoliš:</b>	uređen
<b>Parkirno mjesto:</b>	na javnoj površini ispred objekta
<b>Pripatci:</b>	-
<b>Opći dojam:</b>	sukladno starosti i namjeni (utvrđeno vanjskim ogledom)
<b>Razno:</b>	kako nismo izvršili detaljan ogled nekretnine, opis interijera nam nije poznat. Pretpostavljamo srednji nivo uređenja i kvalitete ugrađenih materijala. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.

## C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površine primjenjuje koeficijenti iz Priloga 1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Površina kuće izračunata je putem internetskog preglednika <https://geoportal.dgu.hr/>. U slučaju da se dostavi izmjerena površina predmetne kuće, moguća su odstupanja u niže iskazanoj površini te samim time i u procjenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

**KUĆA**

etaža	tlocrtna bruto površina	ukupna brutto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	127,00 m <sup>2</sup>	190,50 m <sup>2</sup>	158,75 m <sup>2</sup>	158,75 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>190,50 m<sup>2</sup></b>		<b>158,75 m<sup>2</sup></b>

zemljišnoknjižno stanje				katastarsko stanje			
ZK ul.	k.č.	k.o.	površina	posj. list	k.č.	k.o.	površina
10	6213/3	Soline	1.119,00 m <sup>2</sup>	3622	6213/3	Soline	1.119,00 m <sup>2</sup>
		ukupno:	1.119,00 m <sup>2</sup>			ukupno:	1.119,00 m <sup>2</sup>

SVEUKUPNA POVRŠINA KUĆE:  
POVRŠINA ZEMLJIŠTA:

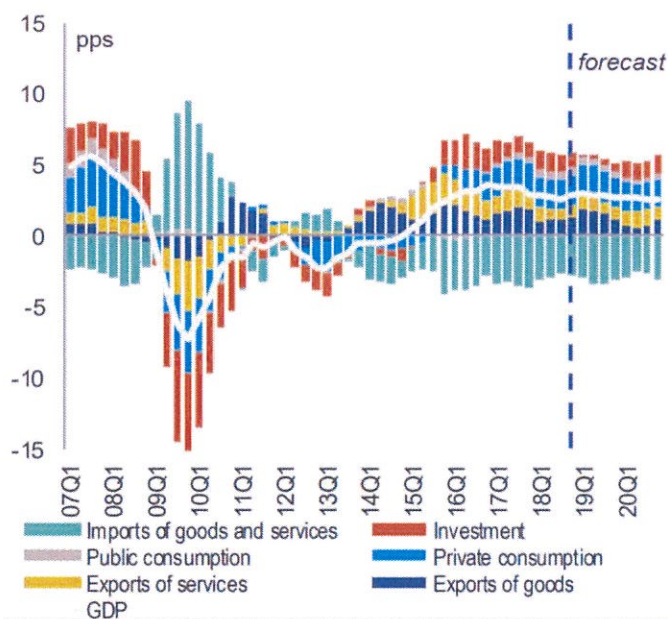
**158,75 m<sup>2</sup>**  
**1.119,00 m<sup>2</sup>**

## C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je 2018. godine utvrđeno postojanje prekomjernih neravnoteža, sada bilježi neravnoteže. Gospodarska kretanja pridonose postupnom uklanjanju postojećih neravnoteža, posebno onih koje se odnose na visoke razine javnog, privatnog i vanjskog duga, što dovodi do smanjenja rizika. Pojačani su naponi u području provedbe mjera politika i obveza koje će pomoći u održivom uklanjanju neravnoteža te će njihova potpuna, brza i učinkovita provedba biti od ključne važnosti.

Bilježi se umjereniji rast BDP-a dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. godine dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017 godini. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokor. Dostupni podaci iz 2018. godine upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Kad je riječ o napretku u ostvarenju ciljeva u okviru strategije Europa 2020., Hrvatska je ostvarila svoje nacionalne ciljeve koji se odnose na obnovljive izvore energije (osim u prometu), energetske učinkovitost, stopu zaposlenosti, rano napuštanje školovanja te siromaštvo i socijalnu isključenost. Hrvatska je na dobrom putu da ostvari svoj cilj smanjenja emisija stakleničkih plinova, no čini se da vjerojatno neće ostvariti cilj povećanja stjecanja visokog obrazovanja, a najmanji su izgledi da će ostvariti cilj za ulaganja u istraživanja i razvoj.



(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

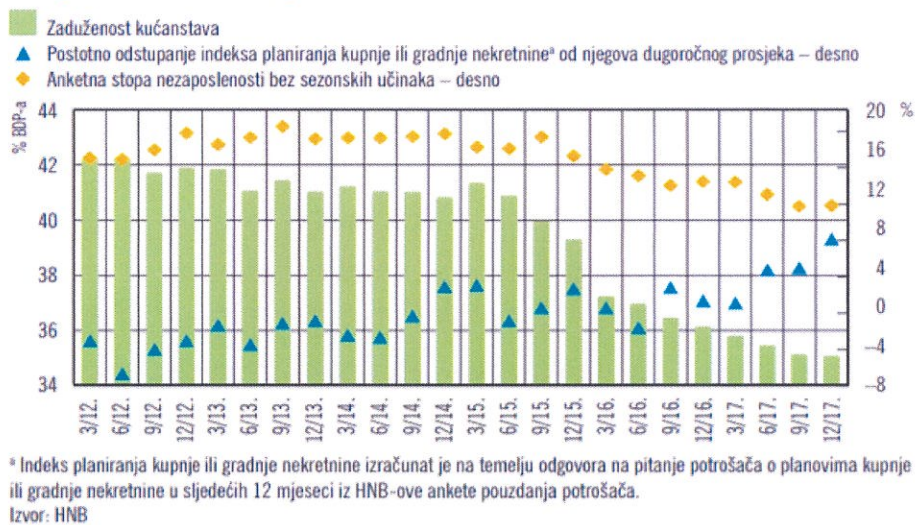
Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

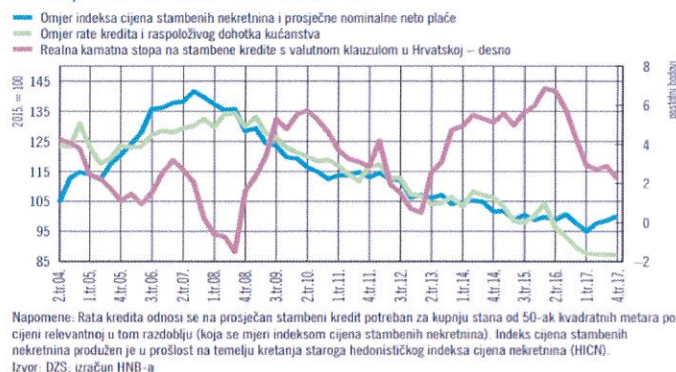
**Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju**



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

**Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina**

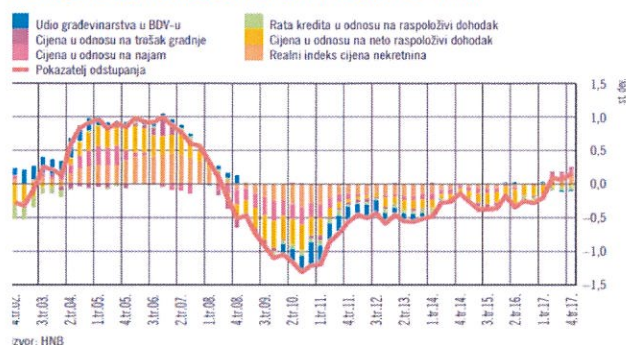


Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

**Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.**



**Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima**



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

#### C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjene mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

#### **METODOLOGIJA PROCJENE**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

##### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

##### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda primjerena je 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

##### **Prihodovna metoda**

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

Predmetna nekretnina je KUĆA te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

## C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

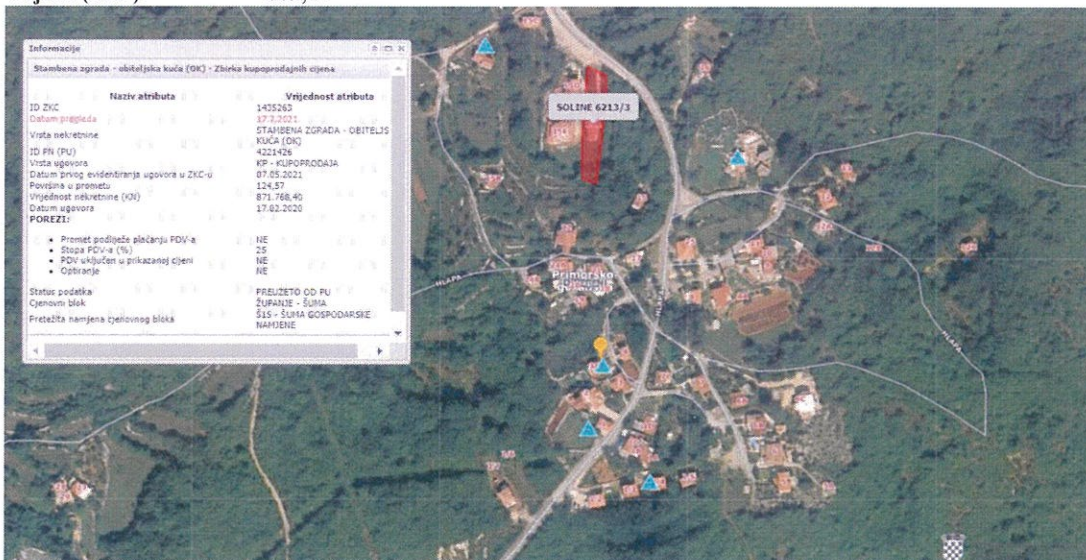
**Poredba 1** .....ID Nekretnine (PU) ..... 3921583

<b>Lokacija:</b>	<b>Županje - šuma</b>	<b>površina parcele:</b>	<b>1.226 m<sup>2</sup></b>
<b>Datum ugovora:</b>	<b>16.11.2018</b>	<b>ICSN:</b>	<b>113,50</b>
<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>	<b>172,69</b>	<b>kvartal:</b>	<b>4 2018</b>
<b>Cijena:</b>	<b>1.186.752,16 kn</b>	<b>160.000,00 €</b>	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,417201
<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>926,52</b>		



**Poredba 2** .....ID Nekretnine (PU) ..... 4221426

<b>Lokacija:</b>	<b>Županje - šuma</b>	<b>površina parcele:</b>	<b>1.056 m<sup>2</sup></b>
<b>Datum ugovora:</b>	<b>17.2.2020</b>	<b>ICSN:</b>	<b>125,39</b>
<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>	<b>134,57</b>	<b>kvartal:</b>	<b>1 2020</b>
<b>Cijena:</b>	<b>871.768,40 kn</b>	<b>117.000,00 €</b>	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,451012
<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>869,44</b>		



## procjembeni elaborat

**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4285272

**Lokacija:** Sveti Vid Dobrinjskic - građevinsko

**površina parcele:** 983 m<sup>2</sup>

**Datum ugovora:** 13.7.2020

**ICSN:** 126,91

**Površina (m<sup>2</sup>):** 206,28

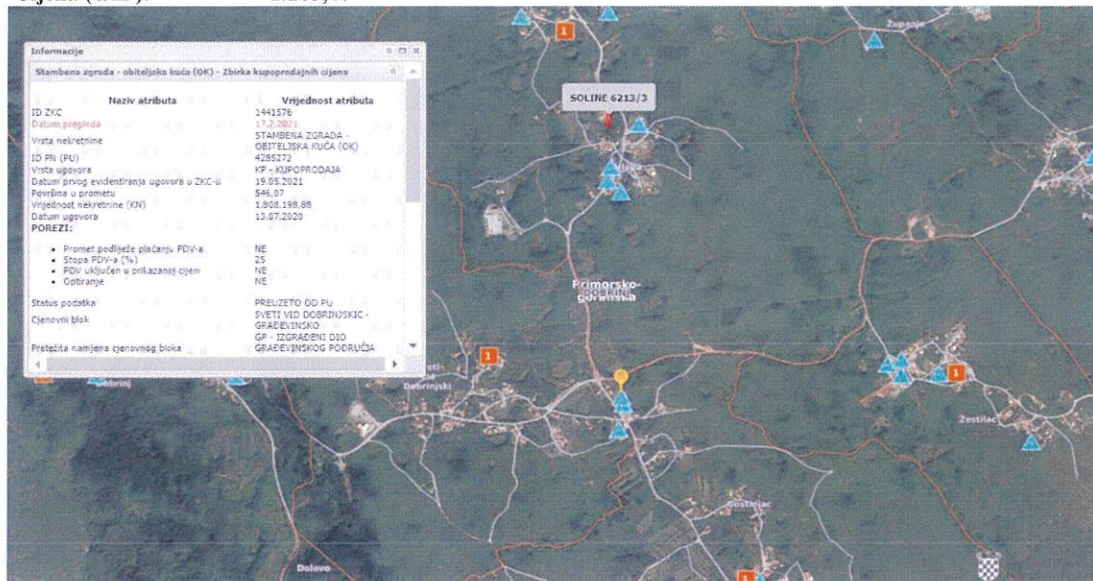
**kvartal:** 3 2020

**Cijena:** 1.808.198,88 kn

240.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534162

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 1.163,47



## Indeks za međuvremensko izjednačenje:

Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

**ICSN:** 132,80

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

**Jadran**

## C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

<b>KUĆA I ZEMLJIŠTE</b>		Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
ednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,486253		Hlapa 15A, Dobrinj	Županje - šuma	Županje - šuma	Sveti Vid Dobrinjskic - građevinsko
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Kupoprodajna cijena			160.000,00 €	117.000,00 €	240.000,00 €
Površina:		158,75 m <sup>2</sup>	172,69 m <sup>2</sup>	134,57 m <sup>2</sup>	206,28 m <sup>2</sup>
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
Bazni indeks		132,80	113,50	125,39	126,91
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA</b>			187.207,05 €	123.914,19 €	251.138,60 €
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
Površina parcele		1.119 m <sup>2</sup>	1.226 m <sup>2</sup>	1.056 m <sup>2</sup>	983 m <sup>2</sup>
		1,00	1,00	1,00	1,00
Starost		24 godina	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina prostora		158,75 m <sup>2</sup>	172,69 m <sup>2</sup>	134,57 m <sup>2</sup>	206,28 m <sup>2</sup>
		1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>			187.207,05 €	123.914,19 €	251.138,60 €
			1.084 €/m <sup>2</sup>	921 €/m <sup>2</sup>	1.217 €/m <sup>2</sup>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			17,0%	5,9%	4,6%
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI:</b>		<b>1.074 €/m<sup>2</sup></b>	1.084 €/m <sup>2</sup>	921 €/m <sup>2</sup>	1.217 €/m <sup>2</sup>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			-9,95	153,30	-143,35
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	14%	13%
Kvadrat odstupanja:			99	23.501	20.549
Standardno odstupanje:	121,31	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	242,62	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su 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.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (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
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

### C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

**170.516 €**

**1.280.000 kn**

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez nastao zbog promjene vlasništva.

Zagreb, srpanj, 2021. godine

Za KB studio, obrt za usluge:

**KB STUDIO**  
obrt za usluge  
vl. Krešimir Bačun  
Zagreb, Primorska ulica 24  
OIB:97104068186

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



**D. PRILOZI**

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
 Stanje na dan: 16.07.2021. 23:29

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-117/2021  
 Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: VIII (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**A**

**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
VIII						
1.	6213/3	KUĆA, BAZEN, DVORIŠTE			1119	
		BAZEN			24	
		DVORIŠTE			968	
		KUĆA			127	
		UKUPNO:			1119	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo VIII</b>		
	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-1569/16	
1.2	Zabilježuje se da je za upis kuće kčbr. 6213/3, priložena obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru prema čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/2013) priloženo Završno izvješće o izvedbi radova na gradnji stambene građevine -obiteljske kuće u naselju Hlapa , na k.č. 6213/3,od 03.12.2012. Klasa: UP/I-932-07/16-02/33.	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo VIII - 3. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>MEDITERANSKE VILE D.O.O., OPATIJA, A.ŠTANGERA BR.58</b>		

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3. ZK tijelo VIII</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10  
VIŠE ZK TIJELA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 09.10.2012. broj Z-6633/12  Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, od 4. listopada 2012. zaključenog između Hypo alpe -Adria Bak d.d.Zagreb, Slavonska avenija 6.OIB:14036333877,zastupana po osobama ovlaštenim za zastupanje, Ines Peraić iz Rijeke, Ive Vojnovića 38 i Mirjani Pobor, Rijeke, Tina Ujevića 6, temeljem punomoći od 8.lipnja 2012. posl.broj GR-163/12. i izvođaiz sudkog registra trgovačkih društava u RH, kao vjerovnika i Mediteranske vile d.o.o. ,Opatija,Ulica Andrije Štanger 58,OIB::25832856504, kao založnog dužnika,uknjižuje se pravo zalog za osiguranje potraživanja u iznosu od 190 000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju predlagatelja za EUR na dan korištenja kredita,sa ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini utvrđenoj citiranim ugovorom,u korist:	190.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 09.10.2012. broj Z-6633/12  Uz zabilježbu obveze brisanja hipoteka uknjiženih pod posl.brojem Z-234/09 za iznos od 150 000,00 Eur-a i pod posl.brojem Z-5170/09 za iznos od 20 000,00 EUR-a kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog sporazuma kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane,sukladno odredbi čl. 347 st.3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		ZABILJEŽBA NA C1 I C2 I C3.
3.3	Zaprimljeno 08.12.2016.g. pod brojem Z-32625/2016  Prvenstveni red upisa: Z-6633/2012  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 24.03.2016, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 16.07.2021. 23:29

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SOLINE (Mbr. 316008)

Posjedovni list: 3622

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MEDITERANSKE VILE" D.O.O., A.ŠTANGERA 58, OPATIJA (VLASNIK)	25832856504

**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
		6213/3	HLAPA	1119	8		
			KUĆA, HLAPA	127			
			DVORIŠTE	968			
			BAZEN	24			
Ukupna površina katastarskih čestica				1119			

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