
PROCJEMBENI ELABORAT

2020/022501



NEKRETNINA:
LOKACIJA:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ulica Trnava I., br. 102, Zagreb, 10000
vlasnik: **TRIMVEST d.o.o.**
Kovinska 4A, 10000 Zagreb

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza TRIMVEST d.o.o. - u stečaju
Kovinska, br. 4A
10 000 Zagreb

SVRHA:

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

PROCJENITELJ:

Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 25. veljača 2020.

0. SAŽETAK**SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA**

Naručitelj procjene:	Stečajna masa iza TRIMVEST d.o.o. - u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10000 Zagreb
	Naziv ulica i k.br.	Trnava I., 102
	Gradska četvrt	Trnava
	zemljopisne koordinate	45°48'44.0"N 16°03'38.1"E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište-stambena namjena	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	24102
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	2271
	katastarska općina:	Resnik
Katastar	posjedovni list, br:	6263
	k. čestica, br.:	2592/3
	katastarska općina:	Resnik
Katnost:	-	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	28,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]:	-	
tržišna vrijednost nekretnine:		4.000,00 €
<i>Napomena: procjenjena tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevina.</i>		
Legalitet:	nije priloženo	
Odobrenje za građenje:	nije priloženo	
Uporabna dozvola:	nije priložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	-	
Godina adaptacije:	-	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-78/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, 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),

riješio je

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu 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. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ź A J :

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE
2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
fotografije
izvadak iz zemljišne knjige
posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 129/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 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 m³ 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, 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, 60/13)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

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

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište na adresi Ulica Trnava I., br. 102, Zagreb.

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
2271	24102	///	Resnik	dvorište	28,00		2592/3	Resnik	6263
Ukupno:					28,00				

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **25.02.2020.**

DAN KAKVOĆE: **25.02.2020.**

DAN VREDNOVANJA: **25.02.2020.**

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

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 24102, k.o. Resnik, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, od 25.02.2020. godine,
- posjedovni list br. 6263, k.o. Resnik, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, od 25.02.2020. godine.

Projektna dokumentacija	nije priloženo
Građevinska dozvola	nije priloženo
Uporabna dozvola	nije priloženo

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

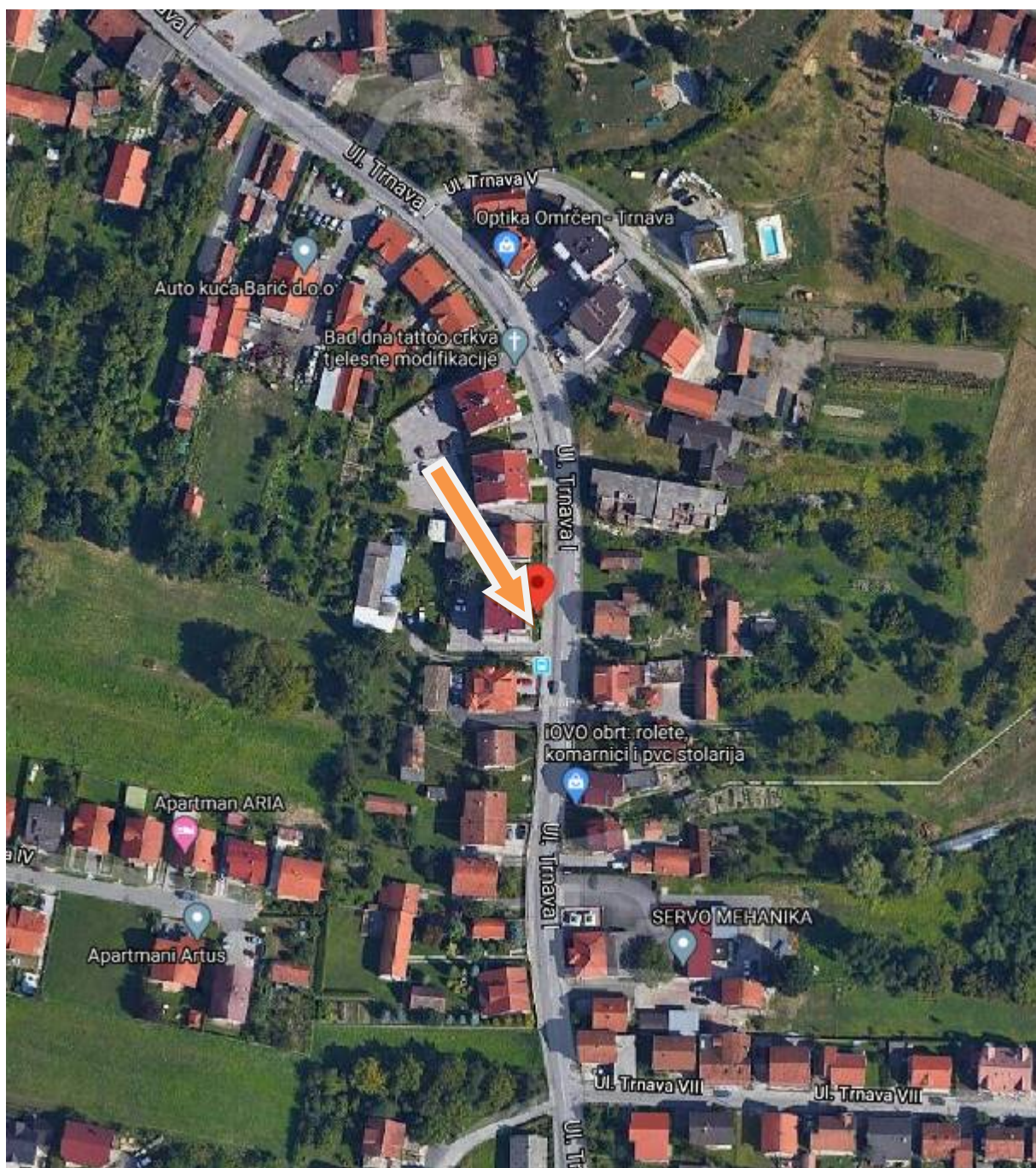
Građevinsko zemljište je u uporabljivom stanju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Predmet procjene je građevinsko zemljište koja se nalazi u Zagrebu, na adresi Ulica Trnava I., br. 102. Zemljište se nalazi u zoni mješovite namjene M1 uz koridor za proširenje javno-prometne površine. Stambena zgrada na k.č.br. 2592/2 nema direktan pristup na javno-prometnu površinu već prelazi preko parcele koja je predmet procjene.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Procjenjivana nekretnina je u naravi građevinsko zemljište, obrađeno betonom i asfaltom.



25. veljača 2020.



4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br. 24102, k.o. Resnik, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, od 25.02.2020. godine,
- posjedovni list br. 6263, k.o. Resnik, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, od 25.02.2020. godine.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 25.02.2020.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Uz parcelu se nalazi javna infrastruktura vodovoda, dtk, elektro distribucije i plina.

STANJE NEKRETNINE

Nekretnina je redovito održavana.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

M1 namjena



25. veljača 2020.

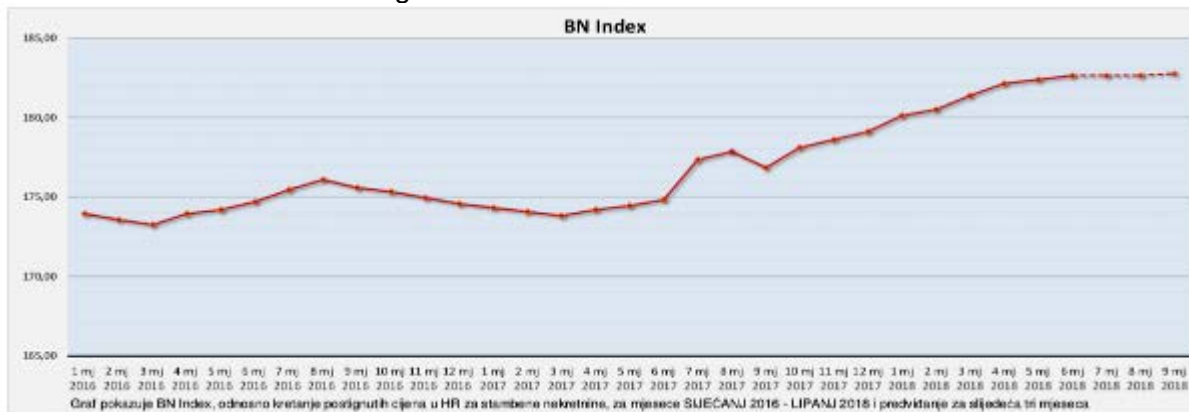
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacija HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 5 i Bilten, br. 249*: Prema prvoj procjeni Državnog zavoda za statistiku realni je BDP u posljednjem tromjesečju 2018. godine stagnirao na tromjesečnoj razini. Tako se krajem 2018. godine godišnja stopa rasta realnog BDP-a smanjila na 2,3%, dok je za cijelu 2018. godinu iznosila 2,6%. Sukladno prognozi HNB-a, stopa rasta BDP-a trebala bi se u 2019. godini zadržati na sličnoj razini kao i prethodne godine. Stagnacija gospodarske aktivnosti posljedica je nepovoljnih izvoznih rezultata, dok je domaća potražnja ojačala. Godišnja stopa ukupne inflacije potrošačkih cijena smanjila se s 1,3% u studenome na 0,8% u prosincu, dok je stopa ukupne inflacije u godišnjem prosjeku viša za 1,5% u odnosu na 2017. godinu. Povoljna kretanja na tržištu rada nastavila su se i u četvrtom tromjesečju 2018. godine, i to nešto jačim intenzitetom nego tijekom prethodna tri mjeseca. Stoga je ukupan broj zaposlenih bio za 0,7% veći u odnosu na prethodno tromjesečje. Tijekom 2019. godine očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada. Likvidnost domaćeg bankovnog sustava zbog ekspanzivne je monetarne politike HNB-a dosegla dosad najviše razine. Višak kunske likvidnosti na kraju 2018. godine iznosio je 33,2 mlrd. kuna.

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo prošlogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Opis	Površina poda [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m3]
građ. zemljište	28,00		28,00		
Sveukupno			28,00	0,00	0,00

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
--

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u stambene nekretnine. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište, mješovite namjene.

Izvor poredbenih cijena građ. zemljišta je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1.	888920	građ. zemljište	1.957	26,00	7.11.16.
2.	957077	građ. zemljište	759	66,00	26.3.18.
3.	1099492	građ. zemljište	520	23,00	13.5.19.
4.	1131731	građ. zemljište	704	142,00	27.6.19.
5.	658403	građ. zemljište	404	97,00	26.12.16.
6.	982412	građ. zemljište	633	139,00	11.5.18.

1,3 - niska cijena

5 – datum transakcije

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

133,46

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
2.	957077	građ. zemljište	759	66,00	112,19	133,46	1,19	78,51
4.	1131731	građ. zemljište	704	142,00	133,46	133,46	1,00	142,00
6.	982412	građ. zemljište	633	139,00	114,51	133,46	1,17	162,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građ. zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Trnava I., 102		957077	1131731	982412
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	28		759	704	633
Cijena po m²	--		78,51	142,00	162,00
Indikator vrijednosti €/m2	127,51		78,51	142,00	162,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-48,99	14,49	34,50
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-38%	11%	27%
Kvadrat odstupanja:			2400,25	210,10	1190,08
Standardno odstupanje:	35,59	28%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	71,18	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine za građevinsko zemljište, na adresi Ulica Trnava I., br. 102, Zagreb, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - građ. zemljište		3.570,15 €
procjenjena vrijednost:		3.570,15 €
tržišna vrijednost nekretnine	4.000,00 € tj.	142,86 €/m ²
	30.000,00 kn tj.	1.071,43 kn/m ²

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,39 kn

(prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 Su-78/17



Zagreb, 25. veljača 2020.

25. veljača 2020.

11. <u>PRILOZI</u>

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA



25. veljača 2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 25.02.2020. 00:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 24102

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9453/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2271	DVORIŠE			28	Pripis iz uložka 4435
		UKUPNO:			28	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRIMVEST D.O.O., KOVINSKA BR. 4 A, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 14.02.2007. broj Z-10979/07 Temeljem Ugovora o osiguranju novčane tražbine od 28. prosinca 2006 uknjižuje se prava zaloga za iznos od 10.000,00 kn sa rokom otplate 6 mjeseci, beskamatno , za korist CRNIĆ IGOR, RESNIČKI PUT BR. 86, ZAGREB	10.000,00 KN	
2.	2.1 Zaprmljeno 03.03.2015. broj Z-9453/15 Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-22/15 od 26. veljače 2015. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 43.470,00 kn sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 12. prosinca 2012. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, kao i troška ovog ovršnog postupka sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	43.470,00 KN	
	2.2 Zaprmljeno 03.03.2015. broj Z-9453/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.02.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.02.2020. 00:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RESNIK (Mbr. 335541)

Posjedovni list: 6263

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TRIMVEST D.O.O., KOVINSKA ULICA 4A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	09393228593

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
		2592/3	TRNAVA 1	28	20		
			DVORIŠTE	28			
Ukupna površina katastarskih čestica				28			

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