

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, Zlatarova zlatna 6

mail: biaplan-ured@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

broj elaborata: 61/22



PREDMET: poslovna zgrada i pripadajuće zemljište

LOKACIJA: Ulica fra Grgura Budislavića 139
23 000 Zadar

NARUČITELJ: H-ABDUCO d.o.o.
Radnička cesta 41
10 000 Zagreb


IZRADIO: Ivan Lulić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 09.2022.

Sadržaj

1.	IMENOVANJE	3
2.	POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KOIRŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE...4	
3.	ZADATAK	5
3.1.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE.....	5
3.2.	OPIS LOKACIJE	6
4.	REZULTAT OČEVIDA.....	7
4.1.	FOTODOKUMENTACIJA	7
4.2	STAVRNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	7
4.3.	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA	7
4.4.	DRUGE ODLUČNE ČINJENICE	8
4.5.	ISKAZ POVRŠINE.....	8
5.	KAKVOĆA NEKRETNINE.....	9
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	10
7.	ODABIR METODE.....	12
8.	IZVORI PODATAKA	13
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	16
10.	ZAKLJUČAK	19
11.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	20
12.	PRILOZI	21

1. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA

Županijski sud u Velikoj Gorici

Predsjednik suda

Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-552/2019-10

Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, stručnjaka građevinarstva, za imenovanje stalnim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

Broj: 4 Su-552/2019-10

Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

riješio je

Ivan Lulić, stručnjak građevinarstva, iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlatna br. 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljanina, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjera građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, liječničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

2

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprijetu koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za podučje graditeljstva i procjenu nekretnosti (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

Dokument je elektronički potpisan:

1. Ivan Lulić

2. Ministarstvo pravosuđa

3. U spis

NIKOLA RAMUŠĆAK

Vrijeme potpisivanja:

07-07-2020


09:44:50

Broj zapisa: 17897-64d30

Kontrolni broj: 082a-ad567-be91c

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom: CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi: <https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvorik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

procjembeni elaborat

3

2. POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KOIRŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručioca izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. Niže su taksativno navedeni podaci o nekretnini, kao i dan vrednovanja.

PREDMET	POSLOVNA ZGRADA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE
ADRESA:	Ulica fra Grgura Budislavića 139
GRAD / OPĆINA:	Zadar, Bokanjac
ŽUPANIJA:	Zadarska
DAN VREDNOVANJA:	26.09.2022.
DAN KAKVOĆE:	26.09.2022.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA

zemljišnoknjižna čestica:	782/1433
zemljišnoknjižna općina:	Bokanjac
broj ZK uloška:	2190
broj ZK poduloška:	-

KATASTARSKA EVIDENCIJA

Katastarska općina:	Bokanjac
Broj posjedovnog lista:	1286
Katastarska čestica:	782/1433

3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



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

3.2. OPIS LOKACIJE

Zadar je najveći grad Zadarske županije, te je ujedno i njeno administrativno središte. Grad se nalazi na sjeverozapadnom dijelu Ravnih kotara. U sastavu Zadra se nalazi 22 mjesna odbora i 15 naselja. Zadar zauzima površinu od 25 km², dok prema popisu stanovništva iz 2021. godine ima 70.829 stanovnika, što ga čini drugim najvećim gradom u Dalmaciji, te petim najvećim gradom u državi.

Bokanjac je naselje u sastavu Grada Zadra, a nalazi se na njegovu sjevernom dijelu.

Predmetna nekretnina se nalazi u poslovnoj zoni koja se nalazi na sjevernom dijelu naselja Bokanjac. Okolne nekretnine su poslovne zgrade skladišno uredske namjene. Naselje Bokanjac se nalazi na udaljenosti od oko 300m.

Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost, kako s drugim dijelovima Zadarske županije, tako i s gradom Zadrom. Također, na udaljenosti od oko 15 km nalazi se cestovno čvorište Zadar 1 na autocesti Zagreb-Split-Ploče.

4. REZULTAT OČEVIDA

4.1. FOTODOKUMENTACIJA



Izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka

4.2 STAVRNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja poslovna zgrada i pripadajuće zemljište. Predmetna poslovna zgrada, prema dostavljenim podacima je katnosti prizemlje i kat, te se sastoji u prizemlju od prostora za grafičke strojeve, sanitarnog čvora, blagovaonice, prostora teretnog dizala s prostornom strojarnice, te ulaza i stubišta za kat, dok se na katu sastoji od hodnika, uredskih prostora i sanitarnih grupa, te prostora za grafičke strojeve.

Omogućen je isključivo vanjski ogled nekretnine, te su moguća odstupanja u kakvoći predmetne nekretnine navedena u ovom elaboratu. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu. Parkiranje vozila moguće je na slobodnom dijelu parcele.

POLOŽAJ PREDMETNE LOKACIJE	IZVRSAN	VRLO DOBAR	DOBAR	LOŠ
SREDIŠTE GRADA/OPĆINE			X	
PJEŠAČKA ZONA				X
PARKIRALIŠNI PROSTOR		X		
INFRASTRUKTURA			X	
PROMETNA POVEZANOST			X	

4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su poslovne zgrade skladišno uredske namjene. U blizini predmetne nekretnine nalaze se svi javni i društveni sadržaji.

4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige, povijesni pregled, vidljiva je zabilježba:

„Zaprimljeno 28.10.2009. broj Z-10809/09

Na temelju Uvjerenja za uporabu izdanog od Grada Zadra-Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, Klasa 361-05/07-01/73, Ur. broj 2198/01-3/2-09-4 od 1. srpnja 2009. godine, u smislu odredbi čl. 331 u svezi čl. 333 st. 1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07, i prijedloga, uknjižuje se brisanje zabilježbe upisane u A-II Posjedovnici temeljem čl. 141 st. 4 Zakona o gradnji, NN 175/03, da je poslovna zgrada površine 445 m² sagrađena na čest. broj 782/1433 upisana bez priložene uporabne dozvole. “

Prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina predmetne zgrade preuzeta je iz dostavljene dokumentacije od Naručitelja, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja u naravi. 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 nekretnine), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

4.5. ISKAZ POVRŠINE

Nekretnina	Podna površina [m ²]	Koef. korekcije	Korisna vrijednost površine [m ²]	Visina prostora [m]
Prostor u prizemlju	405,02	1,00	405,02	4,45
Prostor na katu	397,46	1,00	397,46	3,65
Ukupno	802,48		802,48	

Kako nije omogućen detaljan ogled nekretnine podna površina predmetne zgrade preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja.

5. KAKVOĆA NEKRETNINE

TEMELJI:	armiranobetonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska
KROVNA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska
PROČELJE:	ožbukano i obojano
PREGRADE:	nije utvrđeno
OBRADA ZIDOVA:	nije utvrđeno
PODNE OBLOGE	nije utvrđeno
OBRADA STROPOVA:	nije utvrđeno
UNUTARNJA STOLARIJA:	nije utvrđeno
VANJSKA STOLARIJA:	od aluminijskih profila
DIZALO:	nije utvrđeno
IZVEDENE INSTALACIJE:	nije utvrđeno
GRIJANJE:	nije utvrđeno
PRIPREMA TOPLE VODE:	nije utvrđeno
GODINA IZGRADNJE:	2009. (prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja)
GODINA ADAPTACIJE:	nije utvrđeno
OPIS ADAPTACIJE:	nije utvrđeno
KAT/KATNOST:	pr+1
OKOLIŠ:	Uređen
STANJE NEKRETNINE:	nije utvrđeno
RAZNO:	nije nam omogućen detaljan ogled nekretnine. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

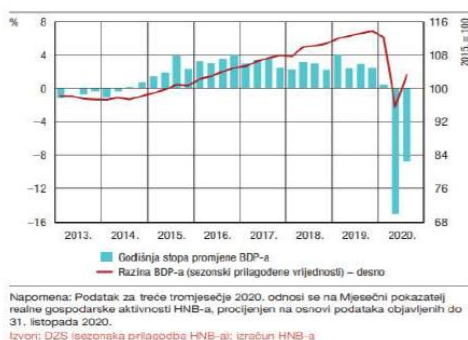
Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

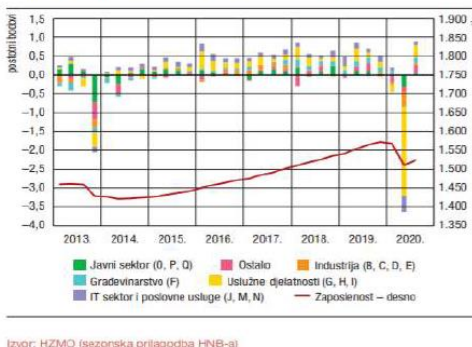
Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

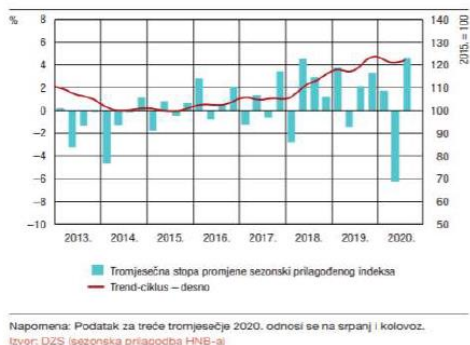
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



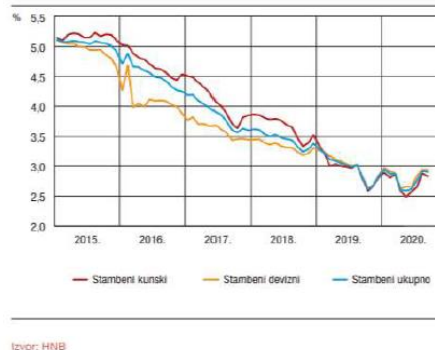
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju 2020. ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

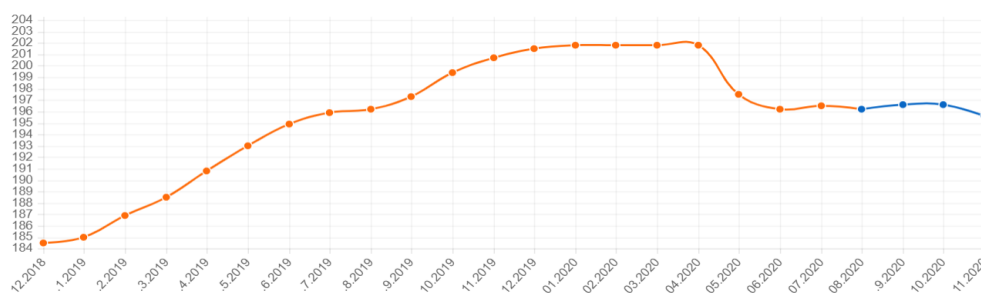
Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

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.

7. ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

POREDBENA METODA

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

PRIHODOVNA METODA

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

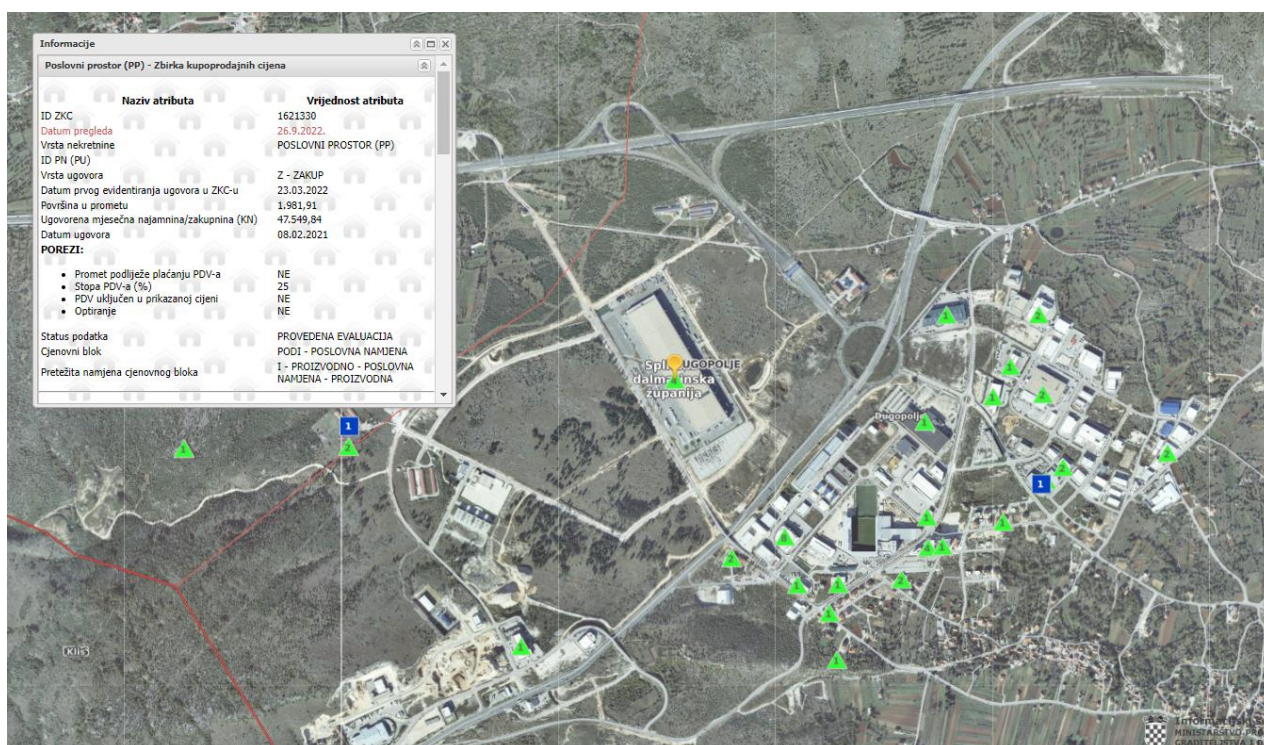
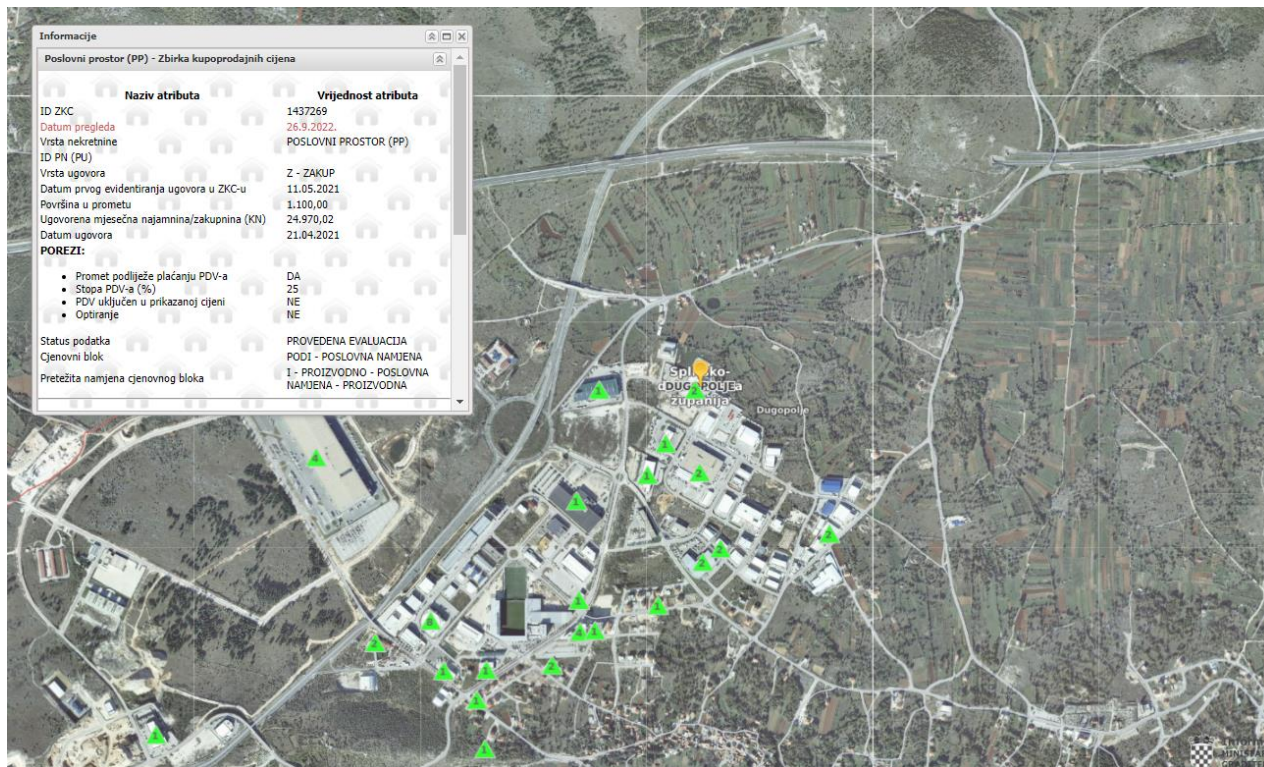
TROŠKOVNA METODA

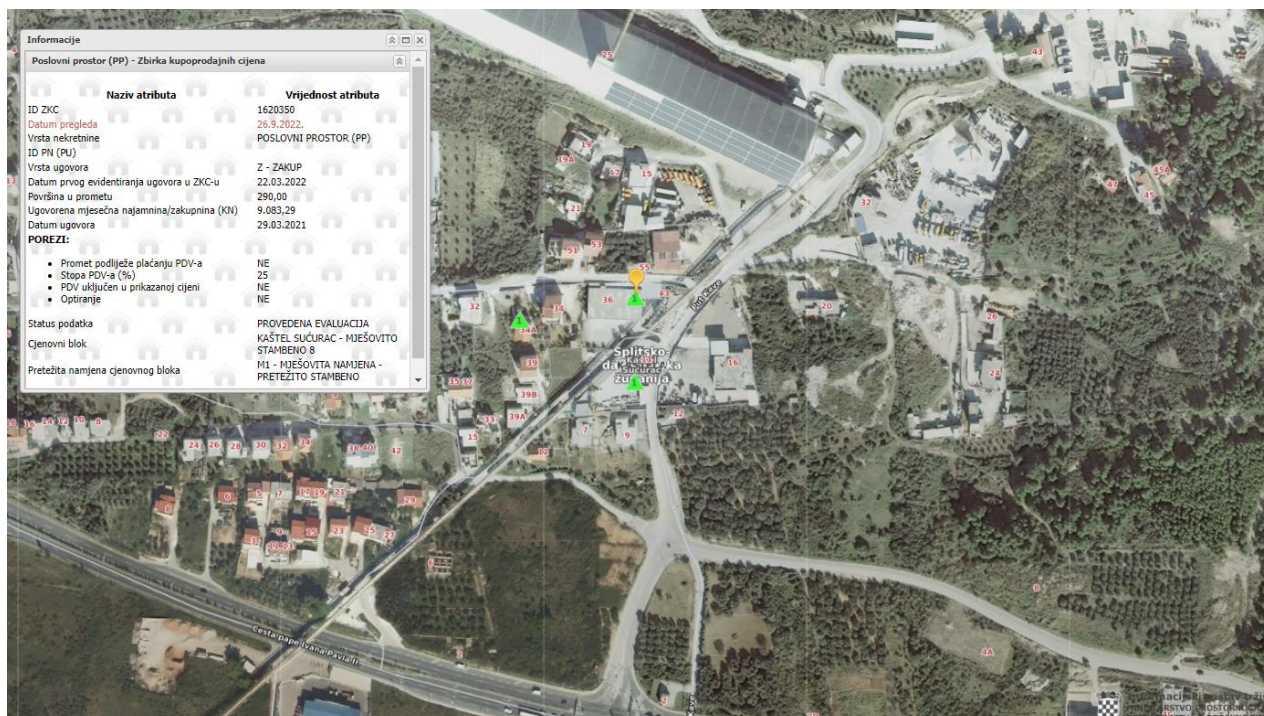
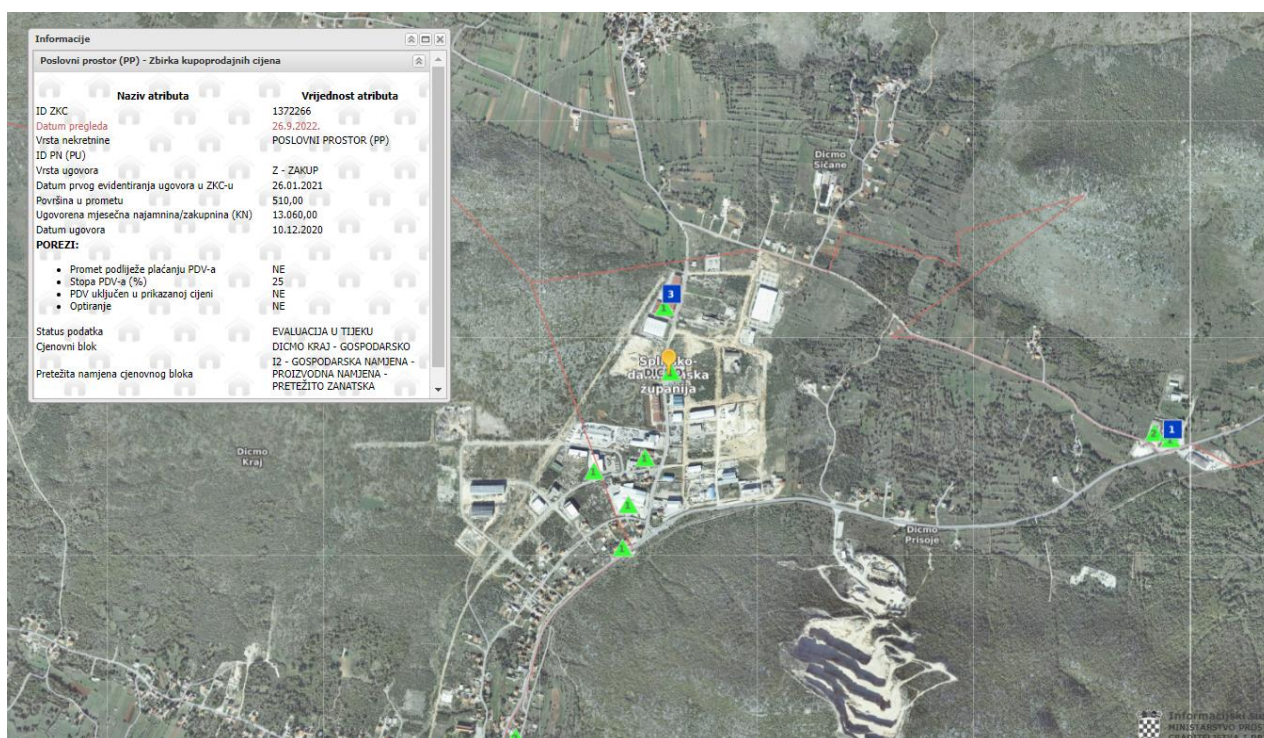
- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je PRIHODOVNA METODA za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.


8. IZVORI PODATAKA

Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.





Indeks za međuvremensko izjednačenje:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
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
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:

147,28

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

Jadran

9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Izračun zakupa za poslovnu zgradu:

tečaj: 1€ = 7,519734	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
površina [m ²]	802,48	1.100,00	1.981,91	510,00	290,00
vrijednost [kn]	-	24.970,02	47.549,84	13.060,00	9.083,29
datum transakcije	-	21. tra 2021.	8. velj 2021.	10. pro 2020.	29. ožu 2021.
vrijednost [€]	-	3.300,00	6.285,62	1.733,33	1.200,00
vrijednost [€/m ²]	-	3,00	3,17	3,40	4,14
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]					
Grad / Općina	Zadar	Dugopolje	Dugopolje	Dicmo	Kaštela
indeks razvijenosti	109,370 {B}	107,000 {A}	107,000 {A}	98,934 {A}	104,697 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		3,07	3,24	3,76	4,32
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
indeks cijena	147,280 {B}	134,340 {A}	132,800 {A}	127,610 {A}	132,800 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		3,36	3,60	4,34	4,79
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
mikrolokacija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
površina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
tlocrtni oblik	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
položaj u zgradi	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
opće stanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koefficient korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		3,36	3,60	4,34	4,79
prosjeak [€/m ²]	4,02				
odstupanje od prosjeka		-0,66	-0,43	0,31	0,77
apsolutno odstupanje od prosjeka		16,41%	10,61%	7,82%	19,20%
kvadrat odstupanja		0,44	0,18	0,10	0,60
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Korekcija vrijednosti predmetne nekretnine temeljem Indeksa razvijenosti objavljenog od Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije. Indeks razvijenosti predmetne lokacije iznosi 109,370, dok Indeks razvijenosti 1. i 2. transakcije iznosi 107,000, 3. transakcije 98,934, dok Indeks razvijenosti 4. transakcije iznosi 104,697. Zbog nedostupnosti transakcija na predmetnoj mikrolokaciji korištene su transakcije nekretnina koje u najvećoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini na geografsko najbližoj lokaciji.

Izračun vrijednosti za poslovnu zgradu:

predmet zakupa	površina [m ²]	jedinična zakupnina [€/m ²]	mjesečna zakupnina [€]	godišnja zakupnina [€]	čisti prihod [€]
poslovna zgrada	802,48	4,02	3.227,43	38.729,21	
ukupno	802,48		3.227,43	38.729,21	34.011,97 €

TROŠKOVI GOSPODARENJA			OPIS NEKRETNINE	
trošak upravljanja [%]	1,00%	387,29 €	vrsta konstrukcije	proizvodne građevine
rizik gubitka najamnine [%]	6,00%	2.323,75 €		
trošak održavanja [€/m ²]	2,00	1.604,96 €	vrsta građevine	skladišne hale
pogonski trošak [€/m ²]	0,50	401,24 €		
ukupno [%]	12,18%	4.717,24 €		

IZRAČUN MULTIPLIKATORA				
godina izgradnje / zadnje rekonstrukcije [godina]	2009	faktor korištenja nekretnine, FK matrica		
starost, G [godina]	13	1,0	A-lokacija/tržište/1_izvršna-5_loša	
održivi vijek korištenja, OVK	60	1,0	B-zgrada općenito/1_vrlo dobro-5_nedovoljno	
relativna starost	21,67%	1,0	C-stanje zgrade/1_nema oštećenja-5_znatna oštećenja	
relativni ostatak OVK	84,00%	1,0	odabrani faktor korištenja	
predvidivi ostatak OVK	50,4	orijentacijska stopa kapitalizacije		7,00%
prilagodba kamatne stope na nekretninama od prosječnih podataka				
prema položaju nekretnine	0,00%	ograničeni rizici (-0,5 - 1,0%); prosječni rizik (0,0%); povećani rizici (0,5 - +1,0%)		
kvaliteta građevine	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)		
gospodarska situacija	0,50%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)		
razvojni potencijal	0,00%	ne postoji (0,0%); uočljiv (do -1,0%); visok (do -2,0%)		
prilagođena kamatna stopa	7,50%	multiplikator	12,99	

Vrijednost zgrade:	441.647 €		
Vrijednost zemlje:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 3, Pravilnika vrijednost zemlje se može zanemariti	
Procijenjeni trošak uklanjanja:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 4, Pravilnika trošak uklanjanja se može zanemariti	
Privremena vrijednost nekretnine:	441.647 €	550	€/m ²
Umanjenje vrijednosti:	0,00 €	Vrijednost nekretnine	441.646,59 €
građevinske štete [€/m ²]	0,00	Vrijednost nekretnine	3.321.064,87 kn
sredstva za dovršetak [€/m ²]	0,00	Vrijednost nekretnine zaokruženo	3.320.000,00 kn

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

10. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a koju u naravi predstavlja poslovna zgrada i pripadajuće zemljište, na lokaciji Ulica fra Grgura Budislavića 139, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

3.320.000 kn	441.647 €
---------------------	------------------

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. 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. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom, odnosno u procijenjenoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva, niti porez nastao zbog možebitne promjene vlasništva.

Za BIA – plan



Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 09.2022.

11. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu 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.

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 izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

12.PRILOZI**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR
 Stanje na dan: 26.09.2022. 14:42

Katastarska općina: 334588, BOKANJAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2190

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7529/2020

Aktivne plombe: Z-10000/2018, Z-17262/2018, Z-2871/2019, Z-17798/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	782/1433	POSLOVNA ZGRADA I DVOR			932	
		POSLOVNA ZGRADA			445	
		DVOR			487	
		UKUPNO:			932	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TEHNO GRAF D.O.O., OIB: 10899822029, ZADAR, GRGURA BUDISLAVIĆA BB		
4.1	Zaprimljeno 14.12.2010. broj Z-12923/10 Čini se vidljivim zabilježba ovrhe pod C- 1.1.	
2.3	Zaprimljeno 03.11.2011.g. pod brojem Z-11689/2011 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, čest.br. 782/1433, na prijedlog Grafotehne d.o.o.	na 2 (1.2)
2.5	Zaprimljeno 21.03.2012.g. pod brojem Z-3320/2012 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, Temeljem prijedloga Lignum d.o.o., zaprimljenog pod gornjim poslovnim brojem i čl. 86 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama NN 91/96, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zadru pod posl.br. P-87/12.	na 2 (1.2)
2.6	Zaprimljeno 06.06.2012.g. pod brojem Z-6527/2012 ZABILJEŽBA, ŽALBA, na rješenje ovog suda pod posl.br. Z-3320/12, temeljem čl. 127 ZZK-a	na 2 (1.2)
2.7	Zaprimljeno 04.09.2012.g. pod brojem Z-9928/2012 ZABILJEŽBA, postojanja ovrhe upisane u C teretovnici pod 7.1.	na 2 (1.2)
2.8	Zaprimljeno 01.07.2013.g. pod brojem Z-8552/2013 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja pod gornjim poslovnim brojem zabilježena je ovrha pod C/8.1.	na 2 (1.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334588, BOKANJAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2190

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 24.05.2006. broj Z-5594/06</p> <p>Na temelju Ugovora o kreditu broj: 231-105/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine u Zadru 19. svibnja 2006. godine, solemniziranog po javnom bilježniku u Zadru Alkici Kolega Zubčić pod broj OU-499/06-1 23. svibnja 2006. g. i prijedloga, u k n j i ž b a založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 410.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamata, naknadama, eventualnim zateznim kamata, troškovima i ostalim nuzgredicama uz zabilježbu ovršivosti tražbine uz sve ostale odredbe iz Ugovora u korist:</p> <p>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D ZAGREB</p>	410.000,00 EUR	
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 09.11.2006. broj Z-12422/06</p> <p>Na temelju ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 231-208/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog u Zadru, 7. studenog 2006. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega-Zubčić iz Zadra pod broj: OU-1055/06-1, 9. studenog 2006. godine i prijedloga, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 74.000,00 EUR-a (slovima: sedamdesetčetiristisuće eura) u protuvrijednosti kuna, sa pripadajućim kamata, naknadama, eventualnim zateznim kamata, troškovima i ostalim nuzgredicama (anuitetna-mjesečna otplata), u korist:</p> <p>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA ZADAR, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 40</p>	74.000,00 EUR	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 03.05.2007. broj Z-5093/07</p> <p>Na temelju ugovora o kreditu broj:231-70/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog u Zadru dana 30. travnja 2007. godine., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega-Zubčić iz Zadra, dana 03. svibnja 2007. godine., pod poslovnim brojem OU-10072/07, i prijedloga, uknjiženo je založno pravo u iznosu od 120.000,00 EUR-a (stodvadesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamata, naknadama, eventualnim zateznim, kamata, troškovima i ostalim nuzgredicama (anuitetna-mjesečna otplata), u korist:</p> <p>HYPO ALPE- ADRIA- BANK D.D. ZAGREB PODRUŽNICA ZADAR</p>		
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 19.12.2007. broj Z-14230/07</p> <p>Na temelju ugovora o kreditu broj:231-151/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog u Zadru, dana 29. kolovoza 2007. godine., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić iz Zadra, dana 19. prosinca 2007. godine., pod poslovnim brojem OV-32662/07, i prijedloga, uknjiženo je založno pravo u iznosu od 140.000,00 CHF (stočetdesettisuća švicarskih franaka) u kunskoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamata, naknadama, eventualnim zateznim, kamata, troškovima i ostalim nuzgredicama , u korist:</p> <p>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D.ZAGREB</p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 30.12.2008. broj Z-13716/08</p> <p>Na temelju Ugovora o kreditu broj: 231-119/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zaključenog, 15.12.2008.g., solemniziranog kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić iz Zadra pod Broj:OV-32325/08., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 142.000,00 EUR, s pripadajućim kamata, naknadama, eventualnim zateznim kamata, troškovima i ostalim nuzgredicama, u korist:</p> <p>HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D. ZAGREB</p>	142.000,00 EUR	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334588, BOKANJAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2190

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2			
1.1	Zaprimljeno 14.12.2010. broj Z-12923/10 Na temelju Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zadru pod brojem Ovr. 530/10 od 23.studenog 2010. godine i prijedloga ovrhovoditelja, zabilježba ovrhe na teret čest. br. 782/133 poslovna zgrada površine 5 m2, dvor površine 87 m2, uknjiženog vlasništva Tehno Graf d.o.o., za cijelo, radi naplate novčanog potraživanja i to temeljem ovršne isprave bjanko zadužnice pod OV-728/10 i OV-7250/10 obje za iznos od 100.000,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje računajući od 25. kolovoza 2010. godine, odnosno u slučaju promjene stope zatezne kamate prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećano za 8 postotnih poena, pa do isplate.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 24.06.2011.g. pod brojem Z-6236/2011 ZABILJEŽBA, ŽALBA, ovrhovoditelja-predlagatelja Crom d.o.o. na rješenje ovog suda pod poslovnim brojem Z-5692/11, temeljem odredbi čl. 127 ZZK-a.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 04.09.2012.g. pod brojem Z-9928/2012 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA GŽ-1322/12-2 28.06.2012, na temelju rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zadru pod posl.br. Ovr-386/11 od 19. svibnja 2011. godine, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Crom d.o.o. iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 01.07.2013.g. pod brojem Z-8552/2013 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-312/2012 10.06.2013, Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Pagu pod poslovnim brojem: Ovr-312/12 U Pagu, 10.06. 2013.g., Z a b i l j e ž u j e s e ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., OIB: 14036333877, Zagreb, Slavonska Avenija 6, iz iznosa dobivenog prodajom (članak 75. OZ-a.).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

Stanje na dan: 26.09.2022. 14:53

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BOKANJAC (Mbr. 334588)

Posjedovni list: 1286

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEHNO GRAF D.O.O., (MBS:110019238), GRGURA BUDISLAVIĆA BB, ZADAR (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		782/1433	DRAGA	932	5		
			DVORIŠTE	487			
			POSL.ZGRADA(OBJEKT)	445			
Ukupna površina katastarskih čestica				932			

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