

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

286/15

POSLOVNI PROSTOR



Adresa nekretnine: Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1, 22202 Primošten
(z.k.č. 1114 zgr, k.o. PRIMOSTEN)

Naručitelj procjene: NLB InterFinanz AG, Beethovenstrasse 48, CH-8002 Zürich

Vlasnik nekretnine: IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B. 1/1
Datum obilaska: 24.6.2015
Datum važenja: 26.6.2015
Datum izrade: 26.6.2015
Procjenitelj: Igor Rajčić

Predmet: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine,
POSLOVNOG PROSTORA na adresi
Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1,
22202 Primošten
(z.k.č. 1114 zgr, k.o. PRIMOŠTEN)

Naručitelj: NLB InterFinanz AG,
Beethovenstrasse 48, CH-8002 Zürich

Izrada: Igor Rajčić d. i. a.
stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	4
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNOSTI	5
3 PROCJENA	11
4 ZAKLJUČAK	19
5 DOKUMENTACIJA	20

1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je POSLOVNI PROSTOR na adresi Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1, 22202 Primošten.

ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je u daljnjem postupku potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

Ja, Igor Rajčić, izjavljujem da je procjena tržišne vrijednosti urađena prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.

Svrha procjene vrijednosti: za potrebe dodatnog osiguranja u NLB grupi.

Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti:

Kvalifikacija procjenitelja: dipl. ing arh., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina

OSIGURANJE	DISKONT
Stambene nekretnine na dobrim lokacijama	30%
Zemljišta za stambenu izgradnju na dobrim lokacijama	30%
Stambene nekretnine izvan dobrih lokacija	50%
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan dobrih lokacija	50%
Poslovni prostori na dobrim lokacijama	30%
Zemljišta za poslovnu izgradnju na dobrim lokacijama	30%
Poslovni prostori izvan dobrih lokacija	50%
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan dobrih lokacija	50%
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti	50%
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti	50%
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi	70%
Skladišta namijenjeni specifičnoj upotrebi	70%
Poljoprivredna i šumska zemljišta	50%
Ostale specijalne nekretnine	50%

LOKACIJA

Općina Primošten osnovana je 1993. Godine. Primošten je smješten na malenom otočiću koji je nasipom spojen s kopnom. Udaljen 20-ak kilometara južno od Šibenika, ovaj lijepi gradić svojom zanimljivom arhitekturom i kristalno bistrim morem privlači brojne znatiželjnike i turiste već više od 60 godina.

Primošten postaje jedno od najljepših ljetovališta na Jadranu. Bilo je to doba pravog procvata i razvoja turističke privrede, koje je prekinuto ratnim događanjima. Turizam je najjača gospodarska aktivnost.

Povijest Primoštena i ovog kraja vrlo je zanimljiva. Zaleđe Primoštena u 14. stoljeću naseljavaju stanovnici koji pred otomanskom najezdom bježe iz Bosne. Formiraju prva naselja i tako nastaju najstarija naselja; Prhovo, Kruševo i Široke.

Zbog sve češćih turskih napada stanovnici su bili prisiljeni spustiti se bliže moru i naseljavaju se na maleni otočić Caput Cista odnosno Gola Glava.

Od 1564. godine ovo naselje dobiva svoje današnje ime Primošten. Otočić je bio zaštićen obrambenim zidinama i s kopnom je bio spojen pokretnim drvenim mostom. Smatra se da je ovaj most zaslužan za naziv grada jer je iz glagola premostiti odnosno primostiti nastao današnji naziv Primošten.

Završetkom Kandijskog i Morejskog rata krajem 17. stoljeća, prestala je opasnost od turskih napada. Stanovnici se vraćaju u naselja u zaleđu Primoštena i nastavljaju se baviti poljoprivredom i stočarstvom, a oni koji su ostali živjeti na otoku ribarstvom.

Krajem 19. stoljeća otočić je postao pretijesan za rastuće stanovništvo i nastala je potreba za širenjem na kopno. Drveni mostić zamijenjen je nasipom kojim je trajno spojen s kopnom i zapravo pretvoren u poluotok.

U drugoj polovici 20. stoljeća grupa esperantista pod nazivom „Sunce, more, prijateljstvo, zdravlje“ na poluotoku Raduča uređuje vrtove, donoseći zemlju sa svih kontinenata i iz raznih zemalja svijeta. Primošten postaje simbolom međunarodnog druženja i grad u koji su dobrodošli svi ljudi dobre volje, bez obzira na rasu, vjerska i ostala uvjerenja.

Zahvaljujući tome dolazi do snažne ekspanzije turizma kao nove djelatnosti u Primoštenu. 1956. godine otvoren je prvi restoran „Kremik“, a u godinama koje su uslijedile kamp s restoranom na poluotoku Raduča, koji je u početku bio oaza za esperantiste iz cijelog svijeta. U 70-im godinama prošlog stoljeća izgrađeni su hoteli koji su i danas na raspolaganju gostima u Primoštenu.

Država: Hrvatska

Županija: Šibensko - kninska

Površina

Ukupna: 57,18 km²

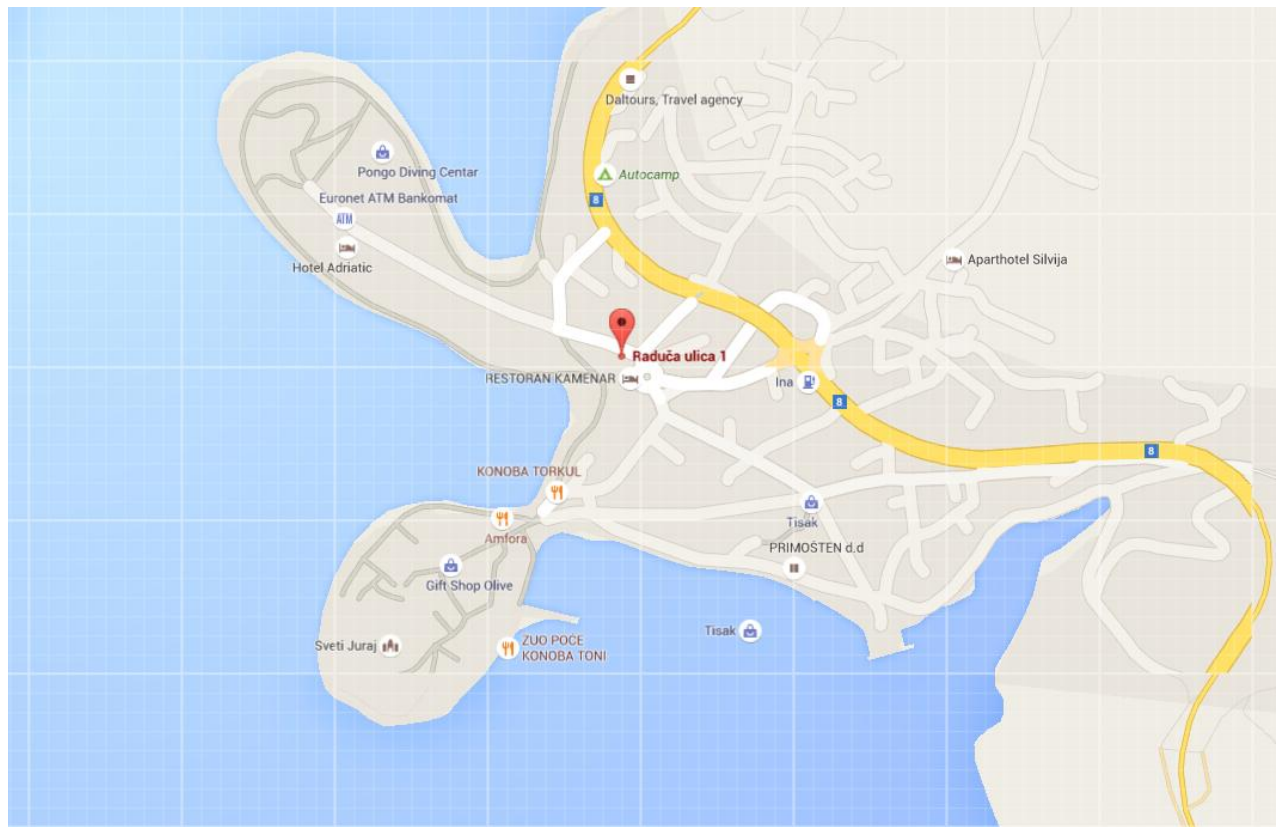
Gradskog naselja: 11,83 km²

Stanovništvo (2011.)

Ukupno: 2828 stanovnika

*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

Lokacija predmetne nekretnine



2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

IDENTIFIKACIJA

kat. općina:	PRIMOŠTEN	
z.k.ul.br.:	3648	
br. poduloška:	1	
z.k.čest.br.:	1114 zgr	
k. č. br.:(identifikacija)	1114 zgr	k.o. Primošten
opis nekretnine:	1. ETAŽA 0/0 pravo vlasništva nekretnine u A listu (KUĆA I DVOR) osim prodanih prostorija	
vlasnik nekretnine:	1. IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B. 1/1	
površina čestice:	1527 m ²	

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetni objekt nalazi se u Primoštenu, na vrlo atraktivnoj lokaciji u centru. Objekt (Prizemlje + 2) smješten je tako da povezuje trg Stjepana Radića (kružni tok – centralni prometni punkt u mjestu) i ulicu Raduča (šetnica uz atraktivnu šljunčanu plažu). Pristup iz ulice Raduča je prizeman, a sa trga Stjepana Radića je na 2. katu. U prizemlju se nalaze samoposluga (Konzum) i poslovnica banke (PBZ) koje nisu predmet procjene. U prizemlju se nalaze skladišni prostori. Na 1. katu se nalazi ugostiteljski prostor sa atraktivnim pogledom na more. Na 2. katu se nalaze turističke agencije i komercijalno parkiralište. Objekti u susjedstvu su slične katnosti i namjene. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom ulicom.

LEGALNI STATUS

Objekt je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Pristup i detaljni unutarnji pregled nisu omogućeni. Uvid je izvršen sa vanjske strane nekretnine preko ostakljenih izloga, te nije bila moguća izmjera. Uvid u glavni projekt nije omogućen.

Prema z.k. izvadku 3648, poduložak 1. radi se o cijeloj nekretnini osim prodanih prostorija.

U preostalim podulošcima (2 i 3), navedeni su:

2. ETAŽA 0/0

prostorija pošte koja se sastoji od šalter sale, tri kabine, skladišta, prostor paketa, sanitarni čvor, blagajna, prostorije telexa, prostorije akubaterije, prostorija ATC ulaza i trijema

vasništvo - **PRIVREDNA BANKA ZAGREB 1/1**

i

3. ETAŽA 0/0

prodajini i skladišni prostor, prizemlje površine od 490 m²

vlasništvo - **KRKA D.O.O. ŠIBENIK ŠIBENIK, BANA JOSIPA JELAČIĆA 13 1/1**

Etaži 2 nije navedena pozicija (kat) u objektu, a etaža 3 je smještena u prizemlju.

Danas je u prizemlju smještena poslovnica PRIVREDNE BANKE (vlasnik etaže 2), pa je za pretpostaviti da se etaže 2 i 3 nalaze u prizemlju.

Površine mjerodavne za utvrđivanje vrijednosti nekretnine (1.etaže) preuzete su iz dokumentacije dostavljene od naručitelja – elaborat nalaza i mišljenja – Z. Ceranac – 7/2011.

Tereti i zabilješke vidljivi su iz priloženog z.k. izvotka.

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA:

NKP:	1.660,07 m²	
BRP:	1.992,08 m²	
Godina izgradnje:	1975	
Namjena:	poslovna	
Gradska zona:	1	Udaljenost od obale: 10 m
Katnost:	Prizemlje + 2	
Orijentacija:	istok – zapad – sjever - jug	
Prometne veze:	Autobus	
Parkiranje:	omogućeno na 2. katu	
Konstrukcija:	Temelji:	betonski trakasti
	Nosiva k.:	armiranobetonska
	Međukatna k.:	armiranobetonska
	Preg. zidovi:	od opeke
	Krovna k.:	Armiranobetonska, ravna
	Limarija:	pocinčana
	Hidroizolacije:	izvedene
Pročelje:	ožbukano i obojano	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, keramičke pločice u mokrim čvorovima	
Obrada podova:	Kamen, keramika	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	aluminijska, ostakljena
	Fasadna st.:	aluminijska sa izo ostakljenjem, zaštita od sunca limene lamele
Sanitarije:	keramičke	
Instalacije:	Električne:	provedene
	Telefon:	proveden
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Klima uređaj:	nije postavljen
		kotlovnica
Održavanje:	Djelomično (1. kat nije u funkciji)	
Okoliš:	uredan	
Opći dojam:	objekt u okvirima srednjih standarda adekvatni izgradnje 70-ih godina XX stoljeća	

IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE					
Predulaz	3,45	1,0	3,45		
Gospodarski hol	65,83	1,0	65,83		
Skladište	41,3	1,0	41,30		
Predprostor hladne komore	7,9	1,0	7,90		
Hladnjača 1	4,7	1,0	4,70		
Hladnjača 2	7,65	1,0	7,65		
Hladnjača 3	4,7	1,0	4,70		
Garderoba osoblja 1	7,5	1,0	7,50		
Garderoba osoblja 2	7,5	1,0	7,50		
Wc + tuš	5,1	1,0	5,10		
Wc + tuš	9,6	1,0	9,60		
Hodnik skladišta	7,9	1,0	7,90		
Skladište 1	7,3	1,0	7,30		
Ekonomat	5,3	1,0	5,30		
Priprema povrća	10,2	1,0	10,20		
Skladište 2	18,7	1,0	18,70		
Kotlovnica	31,3	1,0	31,30		
Prostor za motore 2	4,72	1,0	4,72		
Stubište+lift	10,2	1,0	10,20		
Gospodarski pristup	118,71	0,5	59,36		
UKUPNO:	379,56		320,21	384,25	1.152,74
1. KAT					
Ulaz 1	2,9	1,0	2,90		
Ulaz 2	2,9	1,0	2,90		
Aperitiv bar	176,4	1,0	176,40		
Restoran	254	1,0	254,00		
Konobarski office	6,6	1,0	6,60		
Hodnik 1	18,7	1,0	18,70		
Sanitami čvor - ženski	16,3	1,0	16,30		
Sanitami čvor - muški	16,75	1,0	16,75		
Skladište 1	11,5	1,0	11,50		
Skladište 2	14,5	1,0	14,50		
Skladište 3	15,30	1,0	15,30		
Kuhinja	166,5	1,0	166,50		
Sanitami čvor - ženski	2,8	1,0	2,80		
Sanitami čvor - muški	2,8	1,0	2,80		
Hodnik ispred stubišta	18	1,0	18,00		
Stubište+lift	15,47	1,0	15,47		
Terasa	195	0,50	97,50		
Stubšite 1	9,8	0,25	2,45		
Stublite 2	108,22	0,25	27,06		
cvjetnjak	10,56	0,25	2,64		
Vanjsko stubište	34,62	0,25	8,66		
UKUPNO:	1.099,62		879,72	1.055,66	3.166,99

2. KAT

Mjenjačnica	28,30	1,0	28,30		
Hodnik	17,30	1,0	17,30		
Stubište+lift	15,47	1,0	15,47		
Skladište	3,20	1,0	3,20		
Putnička agencija šalteri	57,12	1,0	57,12		
Putnička agencija - kancelarija 1	14,00	1,0	14,00		
Putnička agencija - kancelarija 2	14,00	1,0	14,00		
Nadkrivena terasa - parkiralište	425,00	0,50	212,50		
Nenadkrivena terasa - parkiralište	393,00	0,25	98,25		
UKUPNO:	967,39		460,14	552,17	1.656,50
SVEUKUPNO:	2.446,57		1.660,07	1.992,08	5.976,23

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koriste se TROŠKOVNA, USPOREDNA i DOHODOVNA metoda.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- 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 i 143/12)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2002
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV 5/07
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) i pripadni pravilnik (NN 79/14)

TROŠKOVNA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnosti (SGV) dobiva se umanjeanjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjeanih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, koji se računa prema izrazu:

$$U = 0,80 \times n/N \times (N+n) / (2 \times N)$$

$$SGV = NGV \times (1-U)$$

Sadašnja tržišna vrijednost računa se prema izrazu

$$STV = (Cz + SGV \times Fkp \times Fp \times Fki) \times FI \times Fpp + D$$

Cz vrijednost zemljišta

D vrijednost doprinosa

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnosti:

Fkp faktor korisne površine (0,80 - 1,20)

ovisi o korisnoj površini nekretnosti

Fp faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)

ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

Fki faktor kvalitete izgradnje (0,20 - 1,50)

ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima, te o kvaliteti materijala i opreme

FI faktor lokacije (0,70 - 1,50)

ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

Fpp faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00)

ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnosti

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Netto komercijalna površina - m ²	Jedinična cijena ekv. objekta €/m ²	Nova građ. vrijednost - €
1.660,07	589,78	979.068,48

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	50
Vijek trajanja objekta u godinama N =	90
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2$	0,5556
U % =	55,55555556

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	Nova građ. vrijednost €/m ²	umanj. %	umanj. €/m ²	Sadašnja građ. Vrijednost - €/m ²
Konstrukcija	53,70	316,69	55,56	175,94	140,75
Obrtnički radovi	21,70	128,00	30,00	38,40	89,60
Završni radovi	13,64	80,46	30,00	24,14	56,32
Instalacije	10,96	64,63	30,00	19,39	45,24
ukupno	100,00	589,78		257,87	331,91

Netto komercijalna površina- m ²	Sadašnja cijena - €/m ²	Sadašnja građevinska vrijednost
1.660,07	331,91	550.995,11 €

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

	Vrsta troška	BRP- m ²	BVO-m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Komunalni doprinos		5.976,23	17,69		105.739,40
	Vodni doprinos		5.976,23	3,44		20.560,44
	Površina čestice					
2	Vrijednost zemljišta	1.527,00			300,00	458.100,00
UKUPNO:						584.399,83 €

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrijednosti nekretnine					
zemljište					458.100,00 €
VRIJEDNOST OBJEKTA		Fkp	Fp	Fki	
550.995,11 €		1,00	1,00	1,00	550.995,11 €
UKUPNO					1.009.095,11 €

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA		FI	Fpp	
1.009.095,11 €		1,00	1,00	1.009.095,11 €
doprinosi				126.299,83 €
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST				1.135.394,95 €

1.135.000,00 €

683,71 €/m²

DOHODOVNA METODA – METODA KAPITALIZACIJE DOBITI

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZ BUDUĆEG PRIHODA

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine.

Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnina s primjerenom kamatnom stopom.

$$V = \frac{(q^n - 1)}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + \frac{p}{100}$$

V - multiplikator

n - ostatak vijeka održivog korištenja objekta u godinama

q - faktor ukamaćivanja

p - kamatna stopa za nekretnine

$$I = V \times H$$

H = neto godišnji prihod

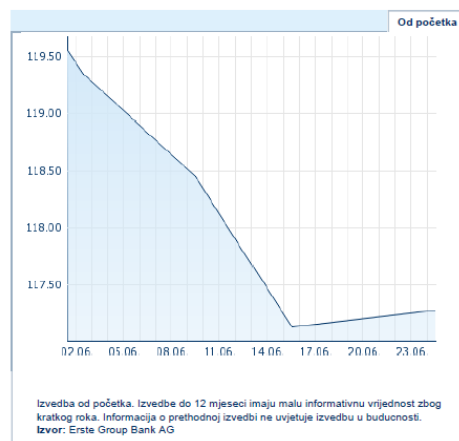
I = vrijednost objekta

Stopa kapitalizacije		26.6.2015	Obveznica HR 2011(22) 6,500% ISIN: HRRHMF0227E9
referentni prinos	3,51%		
predviđena stopa inflacije	3,00%		
1. Stopa prinosa bez rizika	0,50%		
2. Premija rizika	2,50%		
3. Premija za nelikvidnost ulaganja	1,50%		
Premija za upravljanje			
4. investicijom	0,80%		
5. Naknada za očuvanje kapitala	1,18%		
6. Naknada za opremu	0,00%		
ukupno	6,48%		

Pregled

Datum: 24.06.2015 16:56:49	
Ponuda (bid)	Potražnja (ask)
115,94	118,60
Razlika	0,00% (0,00)

Opća svojstva	
Vrsta obveznice	Državne obveznice Hrvatske
Vrsta obveznice	senior
Vrsta izdavaatelja	državne
Država izdavanja	HR
Tekući kupon	6,500%
Vrsta kupona	fiksni
Datum isplate kupona	22.07.2015
Period isplate kupona	polugodišnje
Prinos do dospijeća (prije oporezivanja)	3,51
Datum izdavanja	22.07.2011
Dospijeće	22.07.2022
Otplatna vrijednost	100,00
Valuta	EUR
Minimum unit	1
Porez na kapitalnu dobit	-
EU-porez po odbitku	Ne



Izvedba od početka. Izvedbe do 12 mjeseci imaju malu informativnu vrijednost zbog kratkog roka. Informacija o prethodnoj izvedbi ne uvjetuje izvedbu u budućnosti. Izvor: Erste Group Bank AG

+ Pogodnosti

! Molimo pročitajte važne pojedinosti

Vodice – poslovni prostor (iznajmljivanje)

Šifra oglasa: 15662157
Objavljen: 21.05.2015 u 12:20
Do isteka je još: 26 dana, 15 h, 46 min
Oglas prikazan: 6927 puta

Cijena: 5.368kn
Približno: 700€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Vodice
Naselje:	Vodice
Namjena poslovnog prostora:	uredski
Pozicija poslovnog prostora:	u zgradi
Površina:	140,00
Kat:	1

Opis:
Iznajmljuje se poslovni prostor u centru Vodic površine 140 m².
Cijena: 700 €
Za više informacija nazovite 00385(0)95 700 7001 ili kontaktirajte putem e-maila: nekretnosti24@gmail.com. Pogledajte našu ponudu na www.n24.hr

–POGLEDajte I OSTALE NAŠE OGLASE–
klikom u donje desnom kutu na
(Posjetite ovu Njubičaru trgovinu)



KONTAKT

Nekretnosti 24
Posjetite ovu Njubičaru trgovinu
Boža Perčić 26
22000 Šibenik
Šibensko-kninska
nekretnosti24@gmail.com

Fax: 022 312 763
Telefon: 022/312763
Telefon: MOB: 095 700 7001

Poslovni prostor: Bilice, ugostiteljski CAFFE BAR-RESTORAN, 140 m2 (iznajmljivanje)

Šifra oglasa: 15662157
Objavljen: 21.05.2015 u 12:20
Do isteka je još: 26 dana, 15 h, 46 min
Oglas prikazan: 6927 puta

Cijena: 3.834kn
Približno: 500€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Šibenik - Okolica
Naselje:	Bilice
Namjena poslovnog prostora:	ugostiteljski
Pozicija poslovnog prostora:	u kući
Površina:	140,00
Broj prostorija:	2
Kat:	Prizemlje
Godina izgradnje:	2014
Godina zadnje adaptacije:	2014
Novogradnja:	Da
Dostupno od:	01.06.2015.
Režije:	zajedno
Namještenost:	potpuna
Moguća namjena:	cafe bar-restaurant
Broj sanitarnih čvorova:	3
Dostupnost parkingnog mjesta:	stajno
Tip građevine:	kuća
Površina skladišta:	35
Period zakupa:	1-10 GODINA
Blizina busa:	Da

Opis:
Iznajmljujem uhodni cafe bar u Bilicama kod spomenika uz prometnicu.
Cafe bar 40 m² sa skladištem 35 m² i prekrasnom terasom od 100 m².

PODACI O OGLAŠIVAČU
CCCCCJAJJ
Svi oglasi ovog oglašivača
22000 ŠIBENIK
Šibensko-kninska
Telefon: 0922382916
Tel: 0922382916

Iznajmljujem opremljen restoran u centru Rogoznice (iznajmljivanje)

Šifra oglasa: 14516892
Objavljen: 15.06.2015 u 04:38
Do isteka je još: 17 dana, 22 h, 29 min
Oglas prikazan: 2356 puta

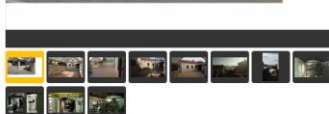
Cijena: 9.969kn
Približno: 1.300€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Rogoznica
Naselje:	Rogoznica
Namjena poslovnog prostora:	ugostiteljski
Pozicija poslovnog prostora:	u kući
Površina:	160,00
Kat:	Prizemlje
Godina izgradnje:	1968
Godina zadnje adaptacije:	2010
Režije:	posebno
Namještenost:	potpuna
Broj sanitarnih čvorova:	3
Tip građevine:	poslovna zgrada
Površina skladišta:	35
Blizina busa:	Da

Opis:
Iznajmljujem opremljen restoran u centru Rogoznice, 30 m od mora, površine 160 m² sa vlastitom terasom od 100 m². Unutarnji smještajni kapacitet je 70 specijalnih mjesta, a vanjski 60. Postoji mogućnost korištenja terase na katu s pogledom na more. U blizini od 100 m nalaze se: štrnica, ribarnica, mesnica, trgovina, banka, parking. Blizina Marine Frapa Papiri-uredni, vlasništvo 1/1. Cijena najma na upit. Kontakt: 091 735 7191

Komunalije:
• Gradska vodovod
• Gradska kanalizacija
• Telefon

Dozvole:
• građevinska dozvola
• vjetrovi list



Tlocrt



Poslovni prostor: Vodice, 110 m2 (iznajmljivanje)

Šifra oglasa: 14015435
Objavljen: 18.02.2015 u 09:32
Do isteka je još: 26 dana, 15 h, 46 min
Oglas prikazan: 1205 puta

Cijena: 3.834kn
Približno: 500€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Vodice
Naselje:	Vodice
Pozicija poslovnog prostora:	ulični lokal
Površina:	110,00
Broj prostorija:	3
Kat:	Prizemlje

Opis:
Adresa: Orlje bb
Lijepi lokal za iznajmljivanje za brojne djelatnosti. Atraktivna lokacija i niska cijena garantiraju poslovni uspjeh!



KONTAKT

Kreditna Unija Krajiar
Posjetite ovu Njubičaru trgovinu
32270 Županja
Vukovarsko-srijemska
Telefon: 099/8543576

Poslovni prostor: Žabarić, 157.61 m2 (iznajmljivanje)

Šifra oglasa: 14015472
Objavljen: 19.02.2015 u 09:32
Do isteka je još: 26 dana, 15 h, 46 min
Oglas prikazan: 522 puta

Cijena: 3.834kn
Približno: 500€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Šibenik - Okolica
Naselje:	Žabarić
Pozicija poslovnog prostora:	ulični lokal
Površina:	158,00
Kat:	Prizemlje

Opis:
Adresa: Žabarić bb
Lijepi lokal, na atraktivnoj lokaciji po vrlo povoljnoj cijeni.



KONTAKT

Kreditna Unija Krajiar
Posjetite ovu Njubičaru trgovinu
32270 Županja
Vukovarsko-srijemska
Telefon: 099/8543576

Nekretnina						Prilagodba							
Adresa	površina	ukupni najam	najam €/m ²	Datum ponude / transakcije	starost	cijena %	veličina %	lokacija %	opremljenost %	atraktivnost %	ostalo %	ukupno %	najam / m ²
Vodice-1.kat	140,00 m ²	700,0 €	5,0 €	2015	adaptiran	-5	0	0	0	0	0	-5	4,8 €
Bilice-prizemlje	140,00 m ²	500,0 €	3,6 €	2015	adaptiran	-5	0	10	0	0	0	5	3,8 €
Rogoznica-prizemlje	160,00 m ²	1.300,0 €	8,1 €	2015	adaptiran	-5	0	10	0	0	0	5	8,5 €
Vodice-prizemlje	110,00 m ²	500,0 €	4,5 €	2015	adaptiran	-5	0	0	0	0	0	-5	4,3 €
Zaborić-prizemlje	158,00 m ²	500,0 €	3,2 €	2015	adaptiran	-5	0	10	0	0	0	5	3,3 €
srednja vrijednost	141,60 m²	700,0 €	4,9 €										4,9 €
Predmet procjene													
Raduča 1	1.660,07 m ²	8.191,50 €											4,9 €

PARAMETAR	NKP (m ²)	€/m ²	VRIJEDNOST
NAJAMNINA			
skladišni prostori	278,71	2,47	687,63 €
ugostiteljski prostori	823,45	4,93	4.063,27 €
lokali	133,92	4,93	660,82 €
parkirališta (~40)	818,00	4,93	4.036,37 €
UKUPNO:	2054,08	4,60	9.448,09 €
GODIŠNJE UKUPNO:			113.377,08 €
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		283,44 €
održavanje i zaštita	5,00%		472,40 €
mogućnost izostanka najma	6,00%		566,89 €
TROŠKOVI UKUPNO:	14,00%		1.322,73 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			15.872,79 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			97.504,29 €
kamatna stopa	6,48%		
preostali vijek trajanja	40	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	14,19		
VRIJEDNOST OBJEKTA			1.383.406,97 €
UKUPNA VRIJEDNOST			1.383.406,97 €

1.383.400,00 €

833,35 €/m²

IZRAČUN VRIJEDNOSTI - USPOREDNA METODA

Usporednom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u proteklih nekoliko mjeseci.

Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Primošten - poslovni objekt na prodaju - 260 m2 (prodaja)

Šifra oglasa: 10663595
Objavljen: 02.05.2015 u 12:50
Do isteka je još: do prodaje
Oglas prikazan: 1634 puta

Cijena: 2.914.098kn
Približno: 380.000€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Primošten
Naselje:	Primošten
Pozicija poslovnog prostora:	u dvorištu
Površina:	260.00
Kat:	Prizemlje

Opis:

Na prodaju je poslovni objekt u Primošću. Prostor može biti namijenjen za diskoteku, kafić, restoran, seosko domaćinstvo, itd. Nalazi se 4.5 km od centra Primošća.

Površina objekta je 260 m2 uz 2500m2 ogradao zemljišta, te postoji mogućnost kupnje dodatnog zemljišta.

Cijena objekta je 380.000€.

Za više informacija nazovite 00385(0)95 700 7001 ili kontaktirajte putem e-maila nekretnine24@n24.hr. Pogledajte našu ponudu na www.n24.hr

Primošten - office building for sale - 260 m2

For sale is a business object in Primošten. The area may be suitable for disco, cafe, restaurant, rural household, etc. It is located 4.5 km from the town center. House area is 260 m2 with 2500m2 of fenced land, there is a possibility to purchase additional land.

Price object is € 380.000.

For more information call 00385 (0) 95 700 7001 or contact via e-mail nekretnine24@n24.hr. See our offer on www.n24.hr



KONTAKT

Nekretnine 24
Posjetite ovu Njubičnu trgovinu:
Bože Perčića 26
22000 Šibenik
Šibensko-kninska
nekretnine24@n24.hr

Fax: 022 312 763
Telefon: 022/312763
Telefon: MOB: 095 700 7001

Pirovac, poslovno-stambena zgrada 430 m2 na 564 m2 (prodaja)

Šifra oglasa: 15365021
Objavljen: 13.05.2015 u 11:15
Do isteka je još: do prodaje
Oglas prikazan: 112 puta

Cijena: 2.607.351kn
Približno: 340.000€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Pirovac
Naselje:	Pirovac
Namjena poslovnog prostora:	ugostiteljski
Pozicija poslovnog prostora:	ulični lokal
Površina:	430.00
Broj prostorija:	10
Kat:	Prizemlje
Godina izgradnje:	1965
Godina zadnje adaptacije:	2004
Energetski razred:	C
Šifra objekta:	MLS # 300261005-360

Opis:

Pirovac, poslovno stambena zgrada s 4 (četiri) priključka ukupne površine 430 m2 na čestici veličine 564 m2. Poslovni dio u naravi je noćni klub, (mekao poznato sastajalište mladih), prostor je opremljen, uz mala osvjetljenja moguće bozo stavljanje u funkciju i sile u sile opremljenosti. Veličina poslovnog prostora je 178 m2, 6 parkirnih mjesta unutra, parkiranje niz ulicu otvoreno. Na katu je stambeni dio od 200 m2, ogromni drveni boravak, čitav veliki spavaći soba, kuhinja i blagovaonica, kupaoznica s WC-om, balkon, koji je također moguće koristiti u poslovne svrhe, prema potrebi i željama. Olučnica lako uređena, negrešna, ispodnha za sve namjene, mogućnost ugradnje bazena, privatnost, mira i tih ušacija, svi poslovi sadržaj u blizini. Blizina mora. Vlasništvo uređeno 1/1. Čist papir.

Energetski certifikat: C.

Pod cijenu vlasnici bi uzeli stan u centru Zagreba, može stajati za adaptaciju, stan u Šibenskoj županiji, noviji i slično. Sve ponude razmotriti ćemo odmah i uvažavajući.

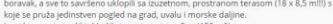
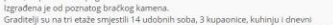
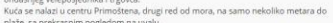
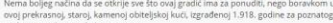
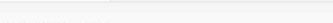
NEMA AGENCIJSKE PROJEKTORE ZA KUPCE NEKRETNOSTI IZ NAŠE PONUDE



KONTAKT

REMAX Commercial
Posjetite ovu Njubičnu trgovinu:
10000 Zagreb
Graf Zagreb
info@remax.hr

Fax: 022 444 620
Telefon: 022/444620
Telefon: MOB: 095 587 8860



Nekretnine Croatia d.o.o.

Primosten - obavezna ljetna destinacija!

Šifra oglasa: 262419

800.000 € = 6.062.871 kn

Kontakt **Poslati upit**

[Lajkaj](#) [Spremi](#) [Dodaj na listu](#)

Tribunj, poslovni prostor-konoba 57,70m2,atraktivna lokacija (prodaja)

Šifra oglasa: 14265661
Objavljen: 17.03.2015 u 11:42
Do isteka je još: do prodaje
Oglas prikazan: 981 puta

Cijena: 352.759kn
Približno: 46.000€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Vodice
Naselje:	Tribunj
Pozicija poslovnog prostora:	u zgradi
Površina:	57.70
Kat:	Prizemlje
Šifra objekta:	1062-1

Opis:

Poslovni prostor - konoba korisne površine 57.70 m2, sastoji se od konobe, spremišta i wc-a, sa mogućnošću preuređenja. Prostor se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u centru Tribunja na nevelikoj ulici. Prostor sa vječnim parking u neposrednoj blizini na javnoj površini. Udaljenost do centra 0 m, do mora 120 m, do plaže 250 m.

Komunalije:

- Gradski vodovod



Vodice – poslovni prostor (prodaja)

Šifra oglasa: 3186439
Objavljen: 21.05.2015 u 12:20
Do isteka je još: do prodaje
Oglas prikazan: 2996 puta

Cijena: 2.147.230kn
Približno: 280.000€

Županija:	Šibensko-kninska
Grad/Općina:	Vodice
Naselje:	Vodice
Namjena poslovnog prostora:	uredski
Pozicija poslovnog prostora:	u zgradi
Površina:	140.00
Kat:	1

Opis:

Prodaje se poslovni prostor u centru Vodic površine 140 m2.

Cijena: 2.000 € m2

Za više informacija nazovite 00385(0)95 700 7001 ili kontaktirajte putem e-maila nekretnine24@n24.hr. Pogledajte našu ponudu na www.n24.hr

–POGLEDAJTE I OSTALE NAŠE OGŁASE–

slikom u dolje desnom kutu na

(Posjetite ovu Njubičnu trgovinu)

For sale is an office space in the center of the town area of 140 m2.

Price: 2.000 € m2

For more information call 00385(0) 95 700 7001 or contact via e-mail „nekretnine24@n24.hr“. See our offer on www.n24.hr



IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - USPOREDNA METODA

	Predmet procjene	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba	Usporedba
	Raduča ulica 1	1 Primošten	2 Primošten	3 Pirovac	4 Tribunj	5 Vodice
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Prodajna/trazena cijena (€)		380.000	800.000	340.000	46.000	280.000
Netto korisna površina (m²)	1660,07	260,00	500,00	430,00	57,70	140,00
Cijena / m²		1.462	1.600	791	797	2.000
USP. EKONOMSKIH PARAM.						
Vrsta transakcije		ponuda	ponuda	ponuda	ponuda	ponuda
Koef. prilagodbe		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Datum transakcije		2015	2015	2015	2015	2015
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prod. Cijena / m²		1.315	1.440	712	718	1.800
USP. FZIČKIH PARAMETARA						
Tehničko stanje	dobro	sl.	lošije	bolje	lošije	bolje
Koef. prilagodbe		1,00	1,25	0,95	1,15	0,95
Odnos bruto/netto površ.	prosječan	isti	isti	isti	isti	isti
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija	odlična	ista	ista	lošija	lošija	sl.
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,40	1,50	1,00
Mogućnost parkiranja	odlična	ista	lošija	ista	ista	ista
Koef. prilagodbe		1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Cestovni pristup	odličan	isti	isti	isti	isti	isti
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup javnom prijevozu	dobar	isti	isti	lošiji	lošiji	isti
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,10	1,10	1,00
Atraktivnost nekretnine	atraktivna	ista	ista	ista	ista	ista
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura	sva	ista	ista	ista	ista	ista
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Etaža	P+2	prizemlje	pr+1+2+pot	prizemlje	priz	1
Koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina prostora	1660,07	260,00	500,00	430,00	57,70	140,00
Koef. prilagodbe		0,80	0,90	0,90	0,70	0,80
Indikator vrijednosti / m²	1218	1.052	1.782	937	953	1.368

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost	1.218,47 €/m²
	2.022.734
ZAKOKRUŽENO	2.023.000

4. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, POSLOVNOG PROSTORA na adresi Trg Stjepana Radića 1- Mala Raduča 1, 22202 Primošten, (z.k.č. 1114 zgr, k.o. PRIMOŠTEN) odabrana je usporednom metodom jer troškovna i dohodovna metoda ne prikazuju realne vrijednosti obzirom na lokaciju nekretnine, te iznosi:

2.023.000,00 €

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 26.6.2015.godine i iznosi 7,58 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u arhivi vještaka.

Izrada:
Igor Rajčić dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

5. DOKUMENTACIJA

FOTODOKUMENTACIJA





KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: **03.06.2015.**

Katastarska općina: **PRIMOŠTEN**

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-3739/2013**

Aktivne plombe:

Broj uloška: **3648**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Poduložak 1

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1114 ZGR	KUĆA I DVOR	1527			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. ETAŽA 0/0		
1.	pravo vlasništva nekretnine u A listu osim prodanih prostorija	
1.	IMING D.O.O. STOBREČ, PUT VRBOVNIKA B.B. 1/1	
3.1.	Zaprimljeno 12.10.2012. broj Z-7741/12 Temeljem čl. 111 st. 1 ZZK-a zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja JADRO MARK d.o.o. iz Zagreba, Medulićeva 6, radi uknjižbe prava vlasništva.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 1. Pred. 15. listopada 2007. Z 7027/07 Glavna hipoteka Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava od 20.8.2007.Ov.br.9084/07 jav.bilj.Ljiljanka Malenica iz Šibenika uknjižuje se na teret nekretnine u A listu osim prodanih prostorija pravo zaloge za iznos od 6.639.729,00 EUR sastojeći od glavnice 5.200.000,00 EUR ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 739.729,00EUR,zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 550.000,00 EUR i predviđenih troškova u iznosu od 150.000,00 EUR na korist:	6.639.729,00 EUR	
1.	NLB INTERFINANZ A.G. CH-ZURICH, BEETHOVENSTRASSE 48.		
2.1.	Na udio pod rednim brojem 1. Pred. 31. listopada 2007. Z-7416/07		

Na temelju rješenja od 12. travnja 2007. god Trgovačkog suda u Šibeniku zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja pod posl. br. P-654/06 na čest zgr. 1114, etaža 1 vlasn. Iming d.o.o. Stobreč do pravomoćnog okončanja parnice Trgovačkog suda u Šibeniku.	
3.1. Na udio pod rednim brojem 1. Pred. 19. lipnja 2008. Z-3989/08 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 18. lipnja 2008. OV-8613/08 javnog bilježnika Marijana Jurića iz Zagreba uknjižuje se na teret nekretnina u A listu osim prodanih prostorija vl. Iming d.o.o. Stobreč, pravo zaloge za iznos od 1.679.940,89 CHF, sastojeći se od glavnice 1.300.000,00 CHF, ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 229.940,89 CHF, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 100.000,00 CHF i predvidivih troškova u iznosu od 50.000,00 CHF, na korist:	1.679.940,89 CHF
1. NLB INFERFINANZ AG ZÜRICH BEETHOVENSTRASSE 48, CH-8002 ZÜRICH, SWITZERLAND	
5.1. Na udio pod rednim brojem 1. Zaprimljeno 26.10.2009. broj Z-7505/09 Na temelju Rješenja od 03. studenog 2009.g. Ovr-1637/09 Općinskog suda u Šibeniku, uknjižuje se na teret nekretnine u A listu pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine koja je na dan 25. rujna 2009. iznosila 908.904,61 kunu, kao i propisanu zakonsku zateznu kamatu koja: - na iznos duga od 188.361,96 kuna teče od 01. srpnja 2008.g. - na iznos duga od 354.355,38 kuna teče od 01. siječnja 2007.g. - na iznos duga od 51.201,82 kune teče od 01. veljače 2008.g. - na iznos duga od 123.075,93 kune teče od 01. ožujka 2008.g. - na iznos duga od 19.045,42 kune teče od 05. svibnja 2009.g. - na iznos duga od 131.693,94 kune teče od 01. ožujka 2008.g. - na iznos duga od 19.045,42 kune teče od 05. svibnja 2009.g. - na iznos duga od 4.393,47 kuna teče od 01. ožujka 2008.g. - na iznos duga od 634.86 kuna teče od 05. svibnja 2009.g. - na iznos od 17.096,41 kunu teče od 01. ožujka 2008.g., pa do konačnog podmirenja na korist:	908.904,61 KN
1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, PODRUČNI URED SPLIT	
5.2. Na udio pod rednim brojem 1. Zabilježuje se ovršnost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena	
5.3. Na udio pod rednim brojem 1. Zabilježuje se da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.	
6.1. Na udio pod rednim brojem 1. Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-2725/11 Temeljem Rješenja o ovrši na temelju ovršne isprave Općinskog suda u Šibeniku broj Ovr-507/2011 od 22. travnja 2011. g. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

Preostali izvadci – nisu predmet procjene

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: **24.06.2015.**

Katastarska općina: **PRIMOŠTEN** Broj uložka: **3648**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-7741/2012 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe: **Poduložak 2**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1114 ZGR	KUĆA I DVOR	1527			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. ETAŽA 0/0		
1. prostorija pošte koja se sastoji od šalter sale, tri kabine, skladišta, prostor paketa, sanitarni čvor, blagajna, prostorije telexa, prostorije akubaterije, prostorija ATC ulaza i trijema		
1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB 1/1		

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: **24.06.2015.**

Katastarska općina: **PRIMOŠTEN** Broj uložka: **3648**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-7741/2012 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe: **Poduložak 3**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1114 ZGR	KUĆA I DVOR	1527			

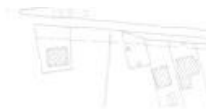
B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3. ETAŽA 0/0		
1. prodajini i skladišni prostor, prizemlje površine od 490 m ²		
1. KRKA D.O.O. ŠIBENIK ŠIBENIK, BANA JOSIPA JELAČIĆA 13 1/1		
1.1. IZ ZK ULOŽKA PRENESENI VLASNICI		

C
Teretovnica

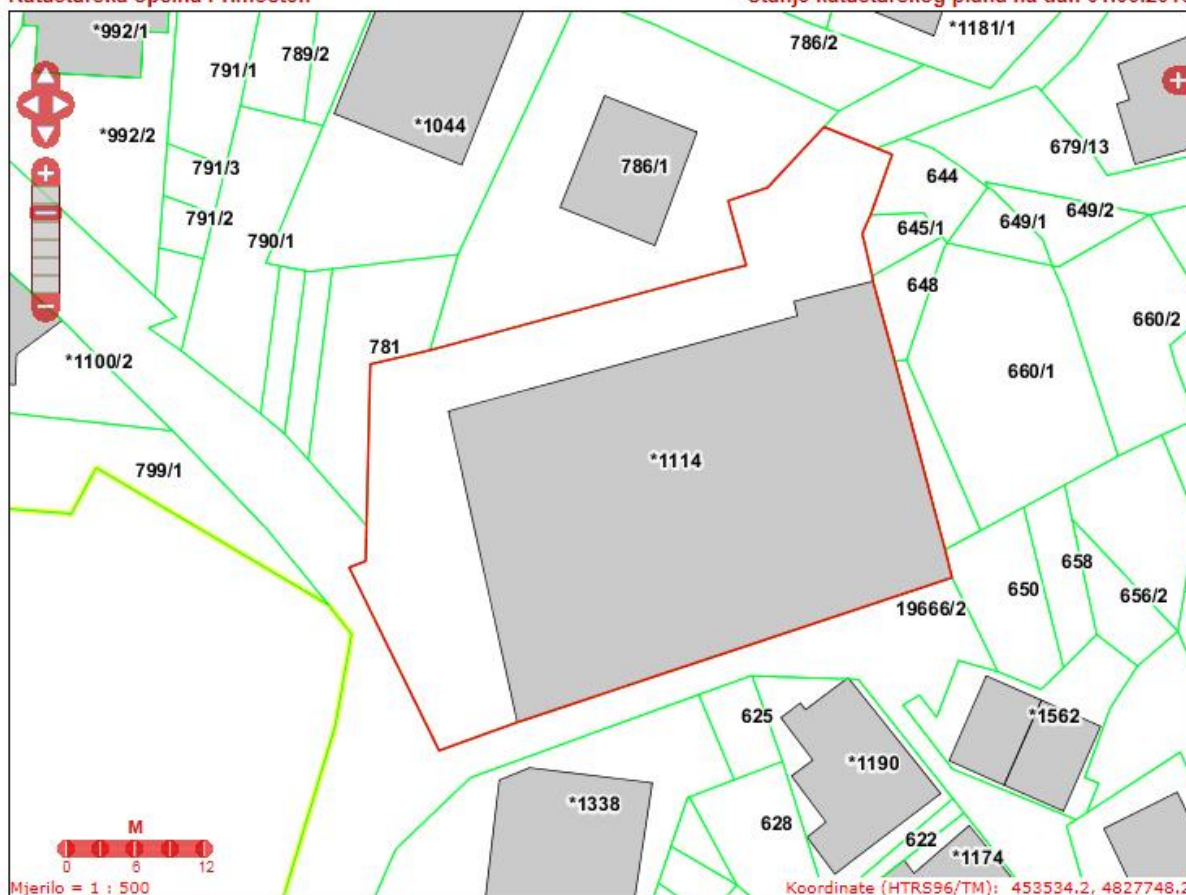
Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

KOPIJA IZVATKA IZ KATASTRA



Katastarska općina Primošten

Stanje katastarskog plana na dan 01.06.2010



KOPIJA IZVATKA IZ POSJEDOVNOG LISTA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar ŠIBENIK
Odjel / Ispostava ŠIBENIK
Katastarska općina Primošten / MBR 330167

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 1567

Stanje podataka na dan 18.06.2015

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	"PRIMOŠTEN", PRIVREDNO PODUZEĆE, PRIMOŠTEN, PRIMOŠTEN 0	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		14909/3	9	AUTO CAMP	ŠUMA	31.733		
		19710/1		DOČACA	NEPLODNO	25.107		
		19710/2		DOČACA	NEPLODNO	403		
*	D	771/1	16	SELO	ZGRADA	46		
*		771/2	16	SELO	ZGRADA	18		
*		1063	16	PORTIĆ	KUĆA	155		
*		1109	13	ZORA	HOTEL	5.723		
*		1114	13	PORTIĆ	ZGRADA I DVOR	1.527		
*		1157	17	RADUČA	ZGRADA I DVOR	8.062		
*		1158	17	RADUČA	ZGRADA I DVOR	560		
*		1159	16	RADUČA	ZGRADA I DVOR	324		
*		1160	17	RADUČA	ZGRADA I DVOR	480		
*		1161	16	RADUČA	ZGRADA I DVOR	345		
*		1162	17	RADUČA	ZGRADA I DVOR	343		
*		1163	17	RADUČA	ZGRADA I DVOR	1.518		
*		1164	16	ZORA	ZGRADA	514		
*		1165	16	SLAVA	ZGRADA	613		
*		1166	17	SLAVA	ZGRADA	683		
*		1167	17	SLAVA	ZGRADA	475		
*		1168/1	17	SLAVA	ZGRADA I DVOR	2.777		

Napomene

"**" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1165/12
Zagreb, 20. studeni 2012. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Igor Rajčić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić

O tome obavijest:

1. Igor Rajčić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis