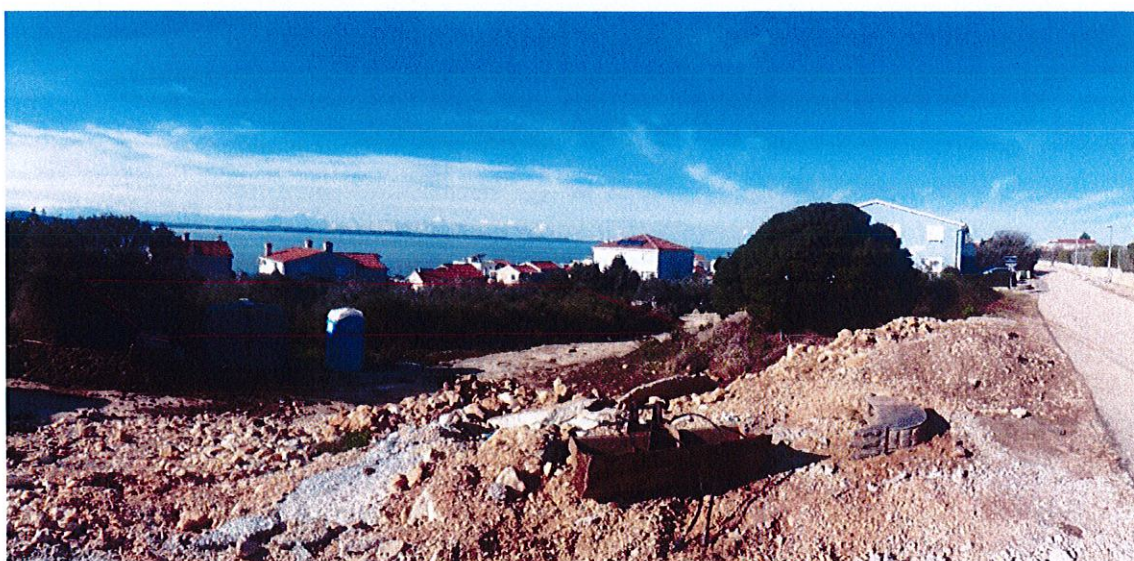


EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 2/02/2021



Nekretnina: **GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **23231 Kožino, Put Sv. Bartula bb**

Naručitelj: **AxFina Croatia d.o.o.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

Zagreb, 29.01.2021. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ., EXPERIENTIA d.o.o.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE
Adresa:	23231 Kožino, Put Sv. Bartula bb
ZK katastarska općina:	Diklo
Zemljišnoknjižni uložak:	4460
Zemljišnoknjižna čestica:	412/119, 412/120, 412/121, 412/122, 412/362, 412/363
Katastarska općina:	Diklo
Katastarska čestica:	412/119, 412/120, 412/121, 412/122, 412/362, 412/363
Namjena:	GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE
Datum pregleda građevine:	27.01.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE
na adresi: 23231 Kožino, Put Sv. Bartula bb
iznosi :

SADAŠNJA VRIJEDNOST	1.496.000,00 kn
ili po tečaju	1 € = 7,556973 kn
	198.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno PDV-a (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), ukoliko se na nekretninu obračunava PDV.

Sadašnja vrijednost predstavlja vrijednost zemljišta, eventualno plaćenih doprinosa, izvedenih radova i dokumentacije. Buduća vrijednost pretpostavlja izgradnju predmetne građevine prema predloženoj pravomoćnoj Rješenju o izvedenom stanju i pripadajućem projektu, te po dovršenju ishođenje Uporabne dozvole. Stvarna buduća tržišna vrijednost može se utvrditi tek po završetku gradnje.

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



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

Broj: 4 Su-1482/2019
Zagreb, 16. prosinca 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Hrvoja Kovača, temeljem članka 129. st. 2. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN br. 64/98, i 88/08),

riješio je

Hrvoje Kovač (OIB 83082255748), struč.spec.ing.grad., iz Zagreba, Repinečka 5, imenuje se stalnim sudskim procjeniteljem za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani procjenitelj položio je prisegu dana **16. prosinca 2019.**

Obrazloženje

Hrvoje Kovač podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina.

Po zaprimljenom zahtjevu utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turadić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Kovač
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prostorno - planski status**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

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

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

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

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

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

• Stručna literatura:

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

Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.

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

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.

Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz ZK Općinskog građanskog suda Zadar, stanje na dan 28.01.2021.

2. e-Posjedovni list, stanje na dan 28.01.2021.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: građevno zemljište u Kožinom, Put Sv. Bartula bb, cca 10 km zapadno od središta grada Zadra, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja procjene.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 27.01.2021.
Datum kakvoće: 29.01.2021.
Datum vrednovanja: 29.01.2021.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: e-Izvadak iz ZK Općinskog građanskog suda u Zadru, stanje na dan 28.01.2021.

Zemljišnoknjižni uložak: 4460

Zemljišnoknjižna čestica: 412/119, 412/120, 412/121, 412/122, 412/362, 412/363

Zemljišnoknjižna k.o.: Diklo

Katastarska čestica: 412/119, 412/120, 412/121, 412/122, 412/362, 412/363

Katastarska općina: Diklo

Opis nekretnine: PAŠNJAK, VOČNJAK I ORANICA

Površina zemljišta po z.k.: UKUPNA POVRŠINA SVIH 6 ČESTICA: 1.264 m².

Pov. zemljišta po katastru: UKUPNA POVRŠINA SVIH 6 ČESTICA: 1.267 m².

Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku

Teret: Prema priloženom z.k. izvratku

Legalitet:

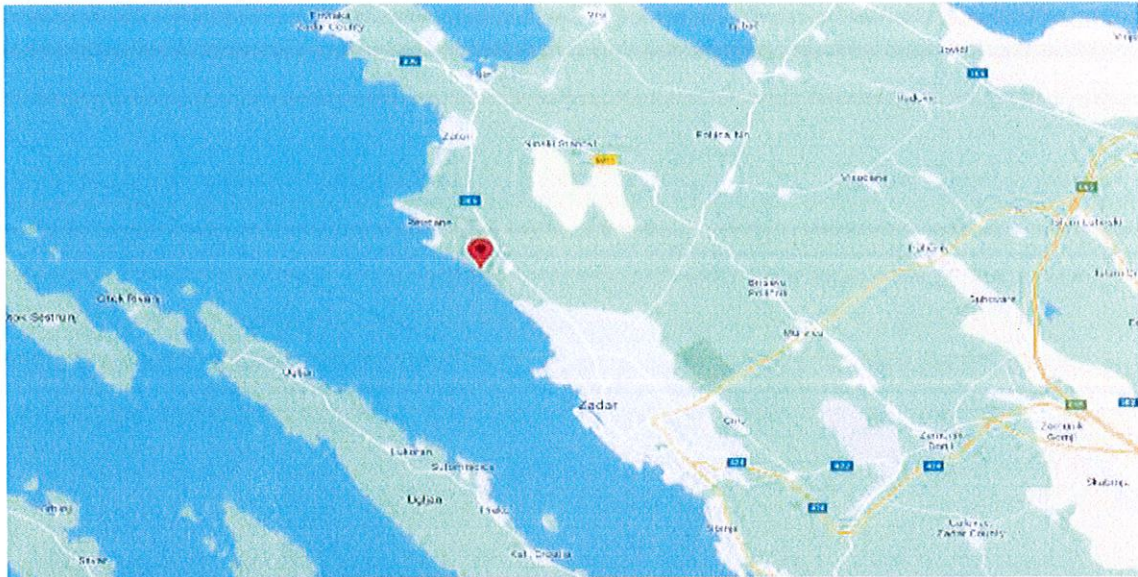
Predmetna nekretnina (6 čestica) upisana je u zemljišne knjige. Katastar je usklađen sa zemljišnim knjigama osim u čestici br. 412/121 gdje je razlika u 3 m² i opisu kulture, katastra u odnosu na zemljišne knjige. Čestice imaju direktan pristup na javno prometnu površinu, Put Sv. Bartula, Kožino.

IDENTIFIKACIJA I PREGLED POVRŠINA, stanje na dan 29.01.2021.									
ZEMLJIŠNE KNJIGE					KATASTAR				
katastarska općina	z.k.ul.br.	z.k.č.br.	opis	površina m ²	katastarska općina	posjedovni list br.	k.č.br.	opis	površina m ²
Diklo	4460	412/119	PAŠNJAK	399	Diklo	2892	7976/1	PAŠNJAK	399
		412/120	VOČNJAK	215			7976/2	VOČNJAK	215
		412/121	VOČNJAK	212			7977/1	ORANICA	215
		412/122	VOČNJAK	293			7979	VOČNJAK	293
		412/362	ORANICA	108			7980/1	ORANICA	108
		412/363	ORANICA	37			7981	ORANICA	37
UKUPNO				1.264	UKUPNO				1.267

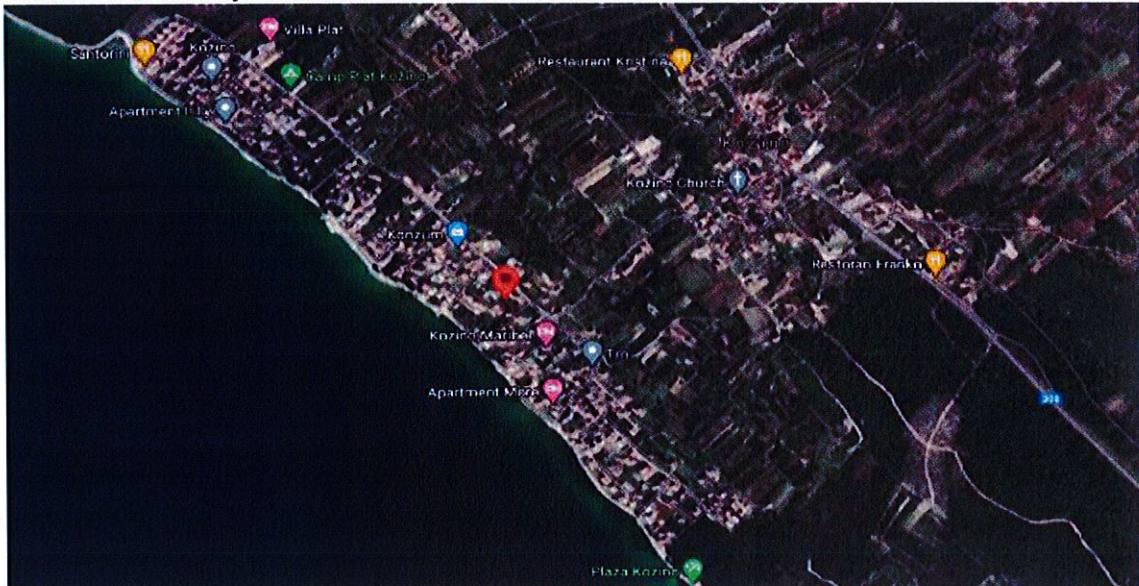
LOKACIJA

Predmetna nekretnina, građevno zemljište, 6 čestica ukupne površine 1.264 m², nalazi se u naselju Kožino, cca 10 km od grada Zadra prema zapadu. Kožine uključuju Sela-Kožina i Kožina-Primorje, gdje se nalazi i predmetna nekretnina. Nekretnina koja je predmetom ove procjene nalazi se neposredno uz cestu Put Sv. Bartola. Udaljenost od mora je cca 200 m. Lokacija je u komunalno opremljena. Riječ je o dobroj mikrolokaciji za moguću namjenu - gradnja stambeno poslovnog objekta, a samu predmetnu mikrolokaciju karakterizira izgradnja pretežito stambene i turističke namjene.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 27.01.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina: z.k.č.br. 412/119, 412/120, 412/121, 412/122, 412/362, 412/363, građevno zemljište, sve k.o. Diklo.

Fotografije snimljene tijekom očevida, nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine - građevno zemljište

Predmetna nekretnina, građevno zemljište, pravokupnog oblika, 6 čestica ukupne površine 1.264 m². Čestice imaju direktan pristup na javno prometnu površinu, Put Sv. Bartula, Kožino.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



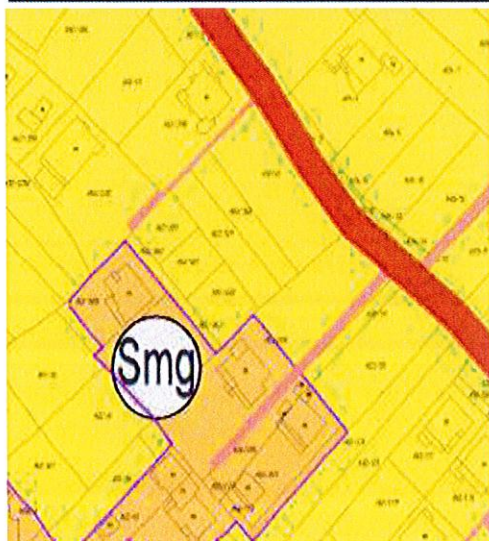
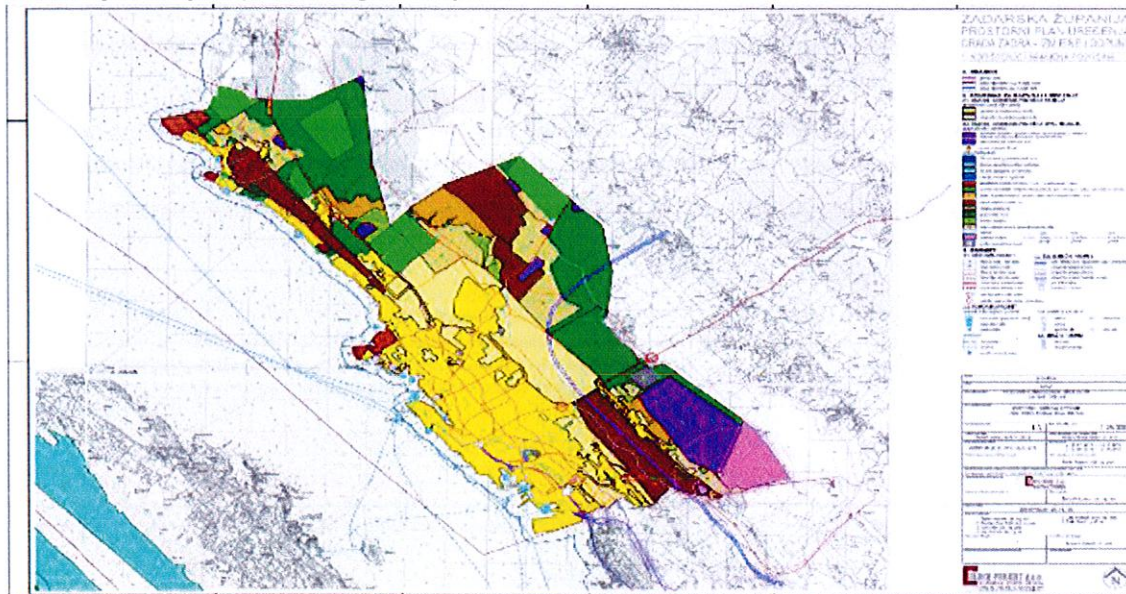
Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

5. Prostorno - planski status

Zemljište z.k.č.br. 412/119, 412/120, 412/121, 412/122, 412/362, 412/363 sve k.o. Diklo

Korištenje i namjena površina koje su proizašle iz ODREDBE ZA PROVOĐENJE PROSTORNOG PLANA GRADA ZADRA (GGZ 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004)

Korištenje i namjena prostora - grafičku prikaz



Naselja Petrcane, Kožino, Crno i Babindub

Članak 115.

Unutar građevinskih područja kopnenih naselja: Petrcane, Kožino, Crno i Babindub određene su zone manje gustoće Sm, u kojima se, osim izgradnje zgrada za stanovanje dozvoljava i izgradnja zgrada poslovnih i društvenih sadržaja uz uvjet da planirani sadržaji nisu u suprotnosti sa stanovanjem kao osnovnom namjenom.

Zona manje gustoće -Sm

zgrada u zoni gustoće Sm	samostojeća zgrada	dvojna zgrada	
min. površina građ. čestice (m ²)	350	450	250
min. širina građevne čestice na mjestu građ. pravca (m)*	12	12	10
max. koef. izgrađenosti (k _g)	0.30	0.30	0.30
max. koef. iskoristivosti nadzemno (k _{nz})	0.90	0.90	0.90
max. koef. iskoristivosti (k _a)	1.2	1.5	1.2
max. visina zgrade (m ¹)	9	9	9
broj nadzemnih etaža	4	4	3
max. bruto površina GBPN (m ²) nadzemno	400	600	250
max. broj stambenih jedinica	3	4	2
min. broj parking mjesta na građ. čestici (po stanu)	2	2	2
min. zelenila na parceli (%)	20	20	20

*Izuzetak čine interpolacije u jezgrama naselja gdje se dozvoljava veće odstupanje u skladu sa zatečenim stanjem.

Izvor: <https://www.grad-zadar.hr/plan/prostorni-plan-uredjenja-grad-a-zadra>

Zemljište predmetom ove procjene nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, pretpostavka M zona (STAMBENA NAMJENA).

Napomena: Procjenitelju nije dostavljena prostorno planska dokumentacija za razmatrana zemljišta. Navedeni podaci dostupni su na internetskim stranicama grada Zadra. Za detaljne uvjete gradnje, te potvrdu namjene, potrebno je ishoditi lokacijsku informaciju za razmatrane čestice.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).

Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

6.2 Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

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

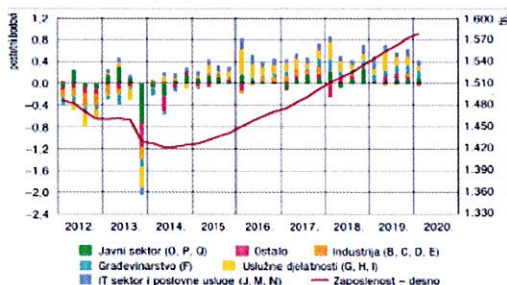
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 8. ožujka 2020.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

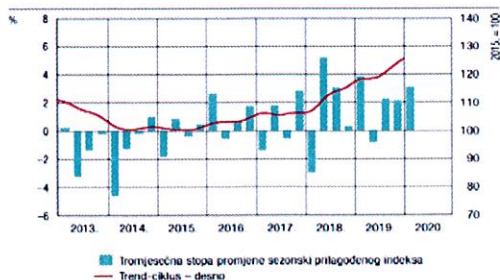
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Napomena: Podaci za prvo tromjesečje 2020. odnose se na siječanj i veljaču.

Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNEB-a)

Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

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



Izvor: HNB

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

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

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse je 2015 = 100)
1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2018. i 2019.

DŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

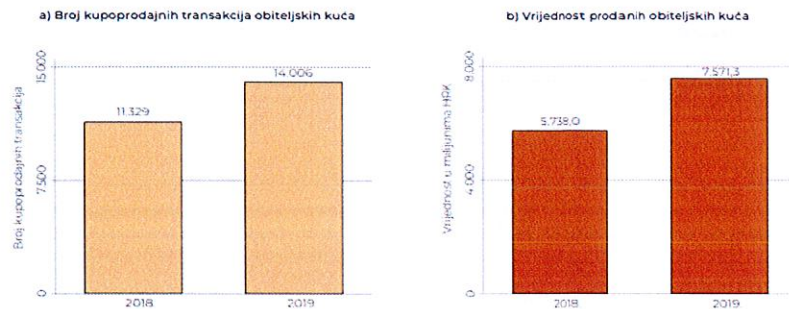
Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

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

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



Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangu 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

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

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

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

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

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

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

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

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

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

6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.

Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019.

Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

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

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



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

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavijenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamačivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

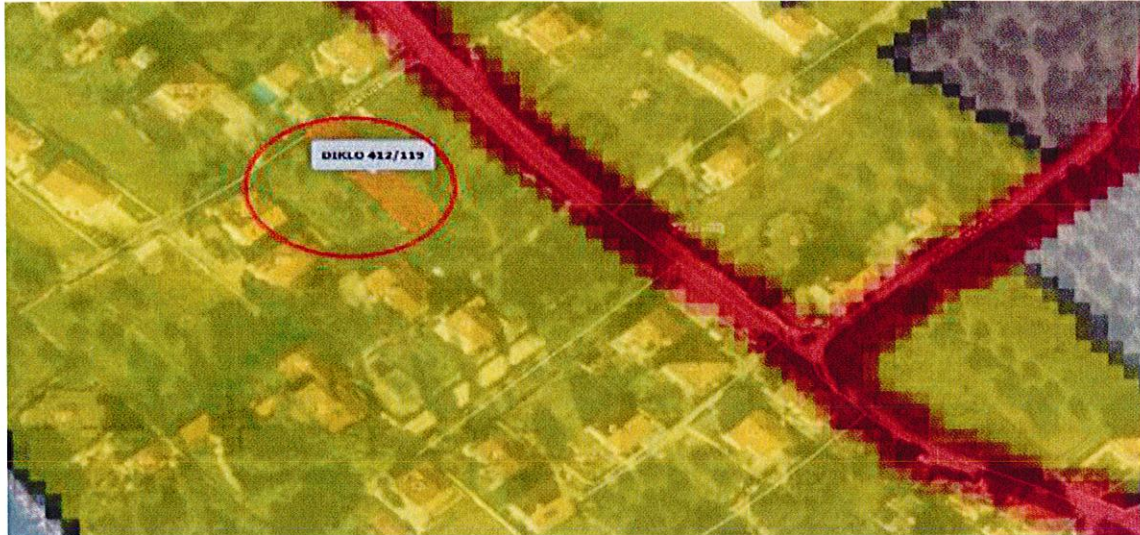
7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**.

Za zemljište, pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Procjena se vrši poredbenom metodom i prihodovnom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)



8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

8.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1	ID Nekretnine (PU)	4006848
Lokacija:	Predmetna mikro lokacija	
Datum ugovora:	13.07.2018.	ICSN: 112,20
K.o.:	Diklo	
Površina parcele (m ²):	749,00	
Namjena:	GP - Izgrađeni dio	
Cijena (€):	100.000,00	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,391521
Cijena (€/m ²):	133,51	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1245609
Datum pregleda	26.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4006848
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	749,00
Vrijednost nekretnine (KN)	739.152,10
Datum ugovora	13.07.2018
POREZI:	
NAPOHENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovano o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključuen u prikazanoj cijeniOpiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Ojnovni blok	PRIMORJE - NASELJE
Pretežita namjena ojenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 3539933

Lokacija: Predmetna mikro lokacija
Datum ugovora: 20.02.2017. ICSN: 102,25
K.o.: Diklo
Površina parcele (m²): 631,00
Namjena: GP - Izgrađeni dio
Cijena (€): 70.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,450316
Cijena (€/m²): 110,94


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1217075
Datum pregleda	28.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3539933
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	631,00
Vrijednost nekretnine (KN)	521.522,12
Datum ugovora	20.02.2017

POREZI:
NAPOHENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovano o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: PRIMORJE - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 3917387

Lokacija: Predmetna mikro lokacija
Datum ugovora: 13.11.2018. ICSN: 113,50
K.o.: Diklo
Površina parcele (m²): 364,00
Namjena: GP - Izgrađeni dio
Cijena (€): 40.950,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,424337
Cijena (€/m²): 112,50

Informacije

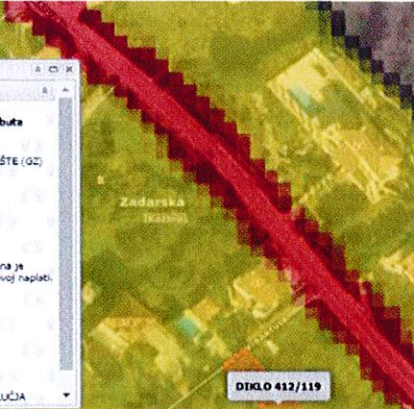
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1008074
Datum pregleda	29.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3917387
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	364,00
Vrijednost nekretnine (KN)	304.026,60
Datum ugovora	13.11.2018

POREZI:
NAPOHENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovano o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: PRIMORJE - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 126,91

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
				ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53		
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93		
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20		
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26		
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57		
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94		
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51		
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00		
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59		
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24		
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98		
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64		
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31		
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90		
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35		

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
Predmetna mikro lokacija	100.000,00	112,20	126,91	1,1311	113.110,52
Predmetna mikro lokacija	70.000,00	102,25		1,2412	86.882,15
Predmetna mikro lokacija	40.950,00	113,50		1,1181	45.788,23

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

23231 Kožino, Put Sv. Bartula bb	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	23231 Kožino, Put Sv. Bartula bb	Predmetna mikro lokacija	Predmetna mikro lokacija	Predmetna mikro lokacija
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	113.110,52	86.882,15	45.788,23
Brutto površina zemljišta (m ²)	1.264,00	749,00	631,00	364,00
Jedinična cijena po metru kvadratnom	138,17	151,02	137,69	125,79
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	<i>vrlo dobra</i>	<i>ista</i>	<i>ista</i>	<i>lošija</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,10
Prilagođena jedinična cijena po m ²	142,36	151,02	137,69	138,37
Oblik zemljišta	<i>dobar</i>	<i>lošiji</i>	<i>lošiji</i>	<i>lošiji</i>
Prilagodba	1,00	1,10	1,10	1,10
Prilagođena jedinična cijena po m ²	156,59	166,12	151,46	152,21
Površina zemljišta	1.264,00	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	156,59	166,12	151,46	152,21
Gradivost	<i>gradivo</i>	<i>gradivo</i>	<i>gradivo</i>	<i>gradivo</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	156,59	166,12	151,46	152,21
Konfiguracija terena	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	156,59	166,12	151,46	152,21
Cestovni pristup i parkiranje	<i>dobar</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>	<i>sličan</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	156,59	166,12	151,46	152,21
Komunalna infrastruktura	<i>dobra</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>	<i>slična</i>
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	156,59	166,12	151,46	152,21
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole)				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	156,59	166,12	151,46	152,21
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		10%	10%	21%
Indikator vrijednosti	156,59	166,12	151,46	152,21
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:				
Odstupanje od prosjeka:		-9,52	5,14	4,39
Odstupanje od prosjeka u postotku:		6%	3%	3%
Kvadrat odstupanja:		91	26	19
Standardno odstupanje:	6,74	4%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	13,48	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metod:

k.o.	z.k.ul.br.	z.k.č.br.	oznaka zemljišta	m ²	€
Diklo	4460	412/119	pašnjak	399,00	62.481,22 €
		412/120	voćnjak	215,00	33.667,83 €
		412/121	voćnjak	212,00	33.198,04 €
		412/122	voćnjak	293,00	45.882,20 €
		412/362	oranica	108,00	16.912,21 €
		412/363	oranica	37,00	5.794,00 €
				1.264,00	197.935,51 €

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE

na adresi: 23231 Kožino, Put Sv. Bartula bb

z.k.č.br: 412/119, 412/120, 412/121, 412/122, 412/362, 412/363

k.o.: Diklo

z.k.ul.br: 4460

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

zaokruženo	1.496.000,00 kn	7,556973 kn
zaokruženo	198.000,00 €	

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno PDV-a (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), ukoliko se na nekretninu obračunava PDV.

Sadašnja vrijednost predstavlja vrijednost zemljišta, eventualno plaćenih doprinosa, do sada izvedenih radova i dokumentacije. Buduća vrijednost pretpostavlja izgradnju predmetne građevine prema pravomoćnim dozvolama i pripadajućem projektu, te po dovršenju ishođenje Uporabne dozvole. Namještaj i oprema hotela nije uključeno u iskazanu vrijednost.

Izradio:

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina



*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 29.01.2021. godine

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 (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

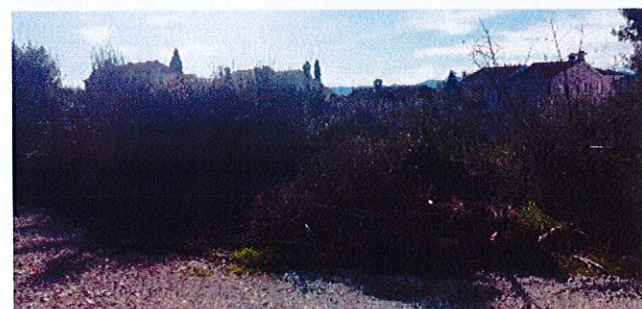


Hrvoje Kovač

Zagreb, 29.01.2021. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 28.01.2021. 23:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334634, DIKLO

Broj ZK uložak: 4460

Broj zabilježnog dnevnika: Z-2888/2019
Aktivno plan br. Z-24888/2020

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. žeslice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	412/119	PAŠNJAK			399	
		PAŠNJAK			399	
2.	412/120	VOČNJAK			215	
		VOČNJAK			215	
3.	412/121	VOČNJAK			212	
4.	412/122	VOČNJAK			293	
5.	412/362	ORANICA			108	
6.	412/363	ORANICA			37	
		UKUPNO:			1264	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasništvo dno: 1/1 VIGENS INVEST D.O.O., ZA GRADITELJSTVO I TRGOVINU, PETRČANE, KOŽINO PRIMORJE	
2.	Zaprimljeno 06.12.2018 g. broj brojem Z-27661/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE SUDSKOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, FOD POSL. BR. 2 ST-322/2018-30 04.12.2018. Upis zabilježbe otvaranja sudskog postupka na nekretnosti (za čest br. 412/119, čest br. 412/120, čest br. 412/121, čest br. 412/122, čest br. 412/362 i čest br. 412/363, ukupnog površinskih površina Vicens Invest d.o.o., za graditeljstvo i trgovinu, Petrčane, Kožino primorje, za cijelo.	ca 111,00

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj optera	Tržišna	Prinajedba
3.1	P. 09) stopnja 2006 Z. 11011/06 na temelju ugovora o založnoj pravu sastavljenog u Zagrebu 05. listopada 2006.g. solemniziranog po javnom bilježniku u Zastri Vera Marčinić pod br. ov. -781/06-1 i prijedloga, utvrđuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem ugovora o dugotrajnom kreditu valutama klasifikacijom od 3.10. 2006.g. u iznosu knjske prinosivrijednosti od 2.000.000,00 EUR-a obračunato po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja uvećano za redovne kamate prosječni tromjesečni libor za B.L.R.-3,0 p.p. fiktivni kamati, važeće godišnje, sukladno čl.5 u ugovoru, stopa redovne kamate uvećano za 1 p.p. odnosno u skladu s odlukama i kamatnim stopama Zagrebačke banke i/ili u slučaju 1. čužnik - založni dužnik i 2. dužnik ne isplati dospjele obaveze interkalarne kamate po stopi jednakoj navodenoj kamatnoj stopi sve naknade i sve stvarne troškove sukladno čl.4 ugovora i to sve do dospjela a od dospjela da namirenja tražbe se kamatna po dospjela koje se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate, te da banka obračunati i naplatiti utvrđenu kamatu po dospjela a sukladno s odlukama i kamatnim stopama Banke za cijelo razdoblje do dana plaćanja. Ako je redovna kamata stope veću od kamata stope dospjela, primjenjuje se redovna kamatna stopa ZAGREDAČKA BANKA D.D.	2.000.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 03.01.2008. broj Z-76/08 Na temelju Ugovora o založnoj pravu zaključenog u Zagrebu dana 28. prosinca 2007. godine, solemniziranog po javnom bilježniku - Zastri Vera Marčinić, pod brojem OV-101/08, dana 3. siječnja 2008. godine, i prijedloga Banke UKNITZUJE SE založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 18.400.000,00 KN (osamstotilijetnašeststototisućakuna) uvećane za redovnu kamatu u visini prosječne tromjesečne referentne stope pravne osobe uvećane za 4,00 (četiripostotinu) posto te godišnje, primjenjiva s tim da se tromjesečna referentna stopa utvrđuje 20 (dvadesetšestog) dana posljednjeg mjeseca kvartala za naredni kvartal u visini prosječne ponderirane vrijednosti iskazanog godišnjeg prinosa po jedinstvenoj stvarnoj cijeni za trezorske zapise na 91 (devedesetjednog) dan, u ostvarenih na sukobljenu u razdoblju od 30 (trideset) dana koji prethode dan izračuna novih stopa, te stopa na dan svakog 1. prvog sljedećeg mjeseca kvartala i ostaje na snazi do kraja kvartala, te uvećano za interkalarnu kamatu po stopi jednakoju za redovnu, sve naknade sukladno čl. 4 Ugovora, s tim da se stopa redovne kamate uvećava za 1 p.p. (jedna postotina) odnosno u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika ukoliko dužnik ne isplati dospjela kamata, odnosno ne isplati uredno bilo koju svoju drugu obvezu i to sve do dospjela, a od dospjela do namirenja potraživanja na sve dospjele neplaćene tražbine, osim na dospjela neplaćenu kamatu, primjenjuje se kamatna stopa po dospjela koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, s tim da ako je redovna kamatna stopa veća od kamatne stope po dospjela, primjenjuje se redovna kamatna stopa, a tražbina vjerovnika dospjela na naplatu u roku od 2. ovije godine odnosno ranije 28. prosinca 2009. godine, u korist ZAGREBAČKA BANKA D.D. - ZAGREB, PAROMIJSKA 2	18.400.000,00 KN - SPORKONTO U ZAR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 03.01.2008. broj Z-75/08 Zabilježuje se da je z.k. ul. broj 677 k u. Nizaki Stanevi glavni uložak sve hipoteke.		
6.			

C
Turetovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 05.12.2008. broj Z-12684/08 Na temelju Ugovora o založnom pravu sklopljenog u Zagrebu dana 17. studenog 2008. god., solomoniziranog pu javnom bilježniku Veri Marčini u Zadru pod OV-15896/08 uključuje se zajedničku hipoteku radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.983.352,20 EUR u kantnoj pretvrijednosti po srednjoj stopi INB na dan vratanja kredita s redovnom kamatom u visini prosječnog tromjesečnog LIBOR-a za EUR + 3,00 p.p. fikсне kamatne marže, godišnje, s tim da se prosječni tromjesečni LIBOR uvećuje 26 dana posljednjeg mjesca kvartala za naredni kvartal u visini prosječnog tromjesečnog LIBOR-a za EUR u razdoblju 30 dana prije utvrđivanja i stupa na snagu svakog 1. sljedećeg mjeseca kvartalno i ostaje na snazi do kraja kvartala. Stopa redovne kamate uvećava se u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d., ukoliko dažnici ne isplate dospjeću kamata ili se isplate uređno bilo koju svoju drugu obvezu. Tražbina Vjerovnika uvećava se za interkalarnu kamatu po stopi jednako stopi redovne kamate, naknadu za obradu zahtjeva i nadzornostiranje kredita u iznosu od 0,5% jednokratno na iznos kredita, naknadu za izmjenu uvjeta kredita na zahtjev dužnika u iznosu 0,1% jednokratno na iznos kredita, naknadu za prijetovornu isplatu u slučaju refinanciranja kreditom druge banke u iznosu od 1,0%, te sve ostale naknade određene Odlukom o tarifi naknada za usluge Zagrebačke banke d.d. važećom na dan obračuna. Na sve dospjele neplaćene tražbine, osim ne dospjele neplaćene kamate, obračunat će se kamata po dospjeloj u visini stope veće za zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. te će se naplatiti za dan kasnije od dana dospjela te dana naplate. Na dospjelu neplaćenu kamatu obračunat će se kamata po dospjeloj u visini stope veće za zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. te će se naplatiti za razdoblje od dana odnošenja zahtjeva sudu do dana naplate. Ako je stopa redovne kamate veća od stope kamate po dospjeloj, primjenjuje se redovna kamata, za konat.	1.983.352,20 EUR	SPORNO ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 05.12.2008. broj Z-12684/08 Zabilježuje se da je glavni uložak broj 2221 k.o. Ugljini.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 08.11.2019.g. pod brojem Z-2658/2019 IKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPI I POTPISANJE PRAVA I TRAJBINA OV-8484/2019 07.09.2019. Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina, sklopljenog dana 27. ru na 2019. godinu, ovjerenog kod javnog bilježnika Ilmika Lisonek, iz Zagreba, pod posl.broj: OV-8583/2019, i Punomoći ovjerenog kod javnog bilježnika Anita Šćuranc iz Zagreba pod posl.broj: OY- 1413/2019, uključuje se ustup založnog prava u iznosu od 1.983.352,20 EUR pod posl. broj: Z-12684/08 sa Zagrebačke banke d.d. u korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOEHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 23.08.2011.g. pod brojem Z-8514/2011 IKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU, BROJ OV- 9991/11 02.08.2011. Na temelju Ugovora o založnom pravu sklopljenog u Zagrebu, dana 02.08.2011.g., solomoniziranog kod javnog bilježnika Veri Marčini iz Zadra pod Broj OV-9991/11 u Zadru, 22.08.2011.g., uključuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj ugovora: 3224300846 od dana 02.08.2011.g., i svih eventualnih dodatnih ugovora o kreditu, koji će se sklopiti u iznosu od 2.450.000,00 EUR u kantnoj pretvrijednosti po srednjoj stopi INB na dan vratanja kredita, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora o založnom pravu od 27.07.2011.g. (SPORNO ULOŽAK) u korist	2.450.000,00 EUR	SPORNO HIPOTEKA
7.2	Zaprimljeno 23.08.2011.g. pod brojem Z-8514/2011 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je glavni hipoteka -pisara: u zk ul. 877 k o Ninski Stanići		na 7.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Tržišna	Priloga
7.3	Zaprimljeno 14.09.2011.g. pod brojem Z-9369/2011 ZABILJEŽBA, isprava u k upisv datuma Ugovora o založnom pravu od 27.07.2011.g., u ispravno: - Ugovor o založnom pravu od 02.08.2011.g.		na 7.1
7.4	Zaprimljeno 08.11.2019.g. pod brojem Z-26587/2019 UKNJEŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I IZRAŽENJA OV-8585/2019 27.09.2019. Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i uožbini, sklopljenog dana 27. rujna 2019. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Tinka Lisonek, iz Zagreba, pod posl. broj: OV-8585/2019, i Punoćnoš ovjerenog kod javnog bilježnika Ante Škarjanc iz Zagreba pod posl. broj: OV-1413/2019, uključuje se ustup založnog prava u iznosu od 2.450.000,00 EUR pod posl. broj: Z-8514/2011 na Zagrebačke banke d.d., u korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 23.08.2011.g. pod brojem Z-8515/2011 UKNJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU, OV-1006/11, 02.08.2011, radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj ugovora: 3221935647 od dana 15.12.2010.g., dodatka I. ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom od 10.02.2011.g., Dodatka II. ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom od 02.08.2011.g. i svih drugih eventualnih dodataka Ugovora o kreditu koji će se sklopiti u iznosu od 1.050.000,00 EUR u karskoj pretovrjensnosti po srednjem tečaju HNB na dan vraćanja kredita, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora o založnom pravu od 02.08.2011. godine, u korist:	1.050.000,00 EUR	SPOREDNA HUPITKA
8.2	Zaprimljeno 23.08.2011.g. pod brojem Z-8515/2011 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, sk. ul. 677 k.o. Ninski Stanovi		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 08.11.2019.g. pod brojem Z-26587/2019 UKNJEŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I IZRAŽENJA OV-8585/2019 27.09.2019. Na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu prava i uožbini, sklopljenog dana 27. rujna 2019. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Tinka Lisonek, iz Zagreba, pod posl. broj: OV-8585/2019, i Punoćnoš ovjerenog kod javnog bilježnika Ante Škarjanc iz Zagreba pod posl. broj: OV-1413/2019, uključuje se ustup založnog prava u iznosu od 1.050.000,00 EUR pod posl. broj: Z-8515/2011 na Zagrebačke banke d.d., u korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 23.08.2011.g. pod brojem Z-8516/2011 UKNJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OVIETRN POD OV. BROJ 10014/11 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA VRE MARČINA U ZAGREBU 02.08.2011. radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom broj ugovora: 3221300635 od dana 02.08.2011. i svih eventualnih dodataka Ugovora o kreditu koji će se sklopiti, u iznosu od 2.300.000,00 EUR u karskoj pretovrjensnosti po srednjem tečaju HNB na dan vraćanja kredita, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora o založnom pravu od 02.08.2011. godine, u korist:	2.300.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 23.08.2011.g. pod brojem Z-8516/2011 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, sk. ul. 677 k.o. Ninski Stanovi		na 9.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Vestionički ZK uložak
Broj ZK uložak: 4460

Katastarska općina: 334634, DIKLO

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.3	Zaprimljeno 08.11.2019 g. pod brojem Z-26597/2019 UKNEŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJEMOSI PRAVA I TRAZIBNA OV-858520/5 27.09.2019. Na temelju Ugovora o ustupu i prijemu prava i tražbina, sklopljenog dana 27. rujna 2019. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Ilika Lisonić, iz Zagreba, pod posl. broj: OV-8585/2019. ; Pamomoci ovjerenice kod javnog bilježnika Anite Škarjancev iz Zagreba pod posl. broj: OV-1413/2019, ukupnijuje se ustup založnog prava u iznosu od 1.300.000,00 KN pod posl. broj Z-8516/2011 sa Zagrebačke banke d.d., u korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 9.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 03.10.2011 g. pod brojem Z-10290/2011 UKNEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 07.11.2007. broj Z-12520/07 Na temelju Ugovora o založnim pravima, zaključenog u Zagrebu dana 29. listopada 2007. godine, solarsuziranog po javnom bilježniku u Zadru Veri Marčina, pod brojem OV- 17468/07, dana 5. studenog 2007. godine, i prijedloga Banke, na teret nekretnina u A-hstu UKNEŽBOB SE založna prava i to: a) radi osiguranjaružbine u iznosu od 11.900.000,00 KN (slovima: jedanaest milijuna kuna) po Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 3210749160 od 06.09.2007. godine, odobrenog za projektnu financiranje, Dodataka I Ugovora od 26. 09. 2007. godine, Dodataka II Ugovoru od 25.10.2007. godine, te svih eventualnih dodatka ugovoru, sa redovnom kamatom u visini prosječne tromjesečne referentne stope za pravne osobe uvećane za 4,00 p.p. kamatne marže godišnje, preotjedniva, kojaružbinu dospijeva na naplatu u roku od 8 (osam) godina, te svih ostalih nagradnih koje proizlaze iz spomenutih Ugovora i Dodataka Ugovora, u korist	11.900.000,00 KN	SPORODNE ULOŽAK Založništvo se de ed založnopravo pod Z 1746807 prethodi založni broj Z-76498 pod 0241
11.2	Zaprimljeno 08.11.2019 g. pod brojem Z-26587/2019 UKNEŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJEMOSI PRAVA I TRAZIBNA OV-858520/5 27.09.2019. Na temelju Ugovora o ustupu i prijemu prava i tražbina, sklopljenog dana 27. rujna 2019. godine, ovjerenog kod javnog bilježnika Ilika Lisonić, iz Zagreba, pod posl. broj: OV-8585/2019. ; Pamomoci ovjerenice kod javnog bilježnika Anite Škarjancev iz Zagreba pod posl. broj: OV-1413/2019, ukupnijuje se ustup založnog prava u iznosu od 11.000.000,00 KN pod posl. broj Z-10790/2011 sa Zagrebačke banke d.d., u korist DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, BAAR, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 11.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 03.10.2011 g. pod brojem Z-10290/2011 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zaprimljeno 07.11.2007. broj Z-12520/07 Zabijeljuzje se du je Zk. ul. 677 k. v. Ninski Stanovi određeni kao glavni uložak, dok su Zk. ul. broj 4997-4510 k. v. DIKLO, sa Zk. ul. broj 7021 i 2400 k. v. VOJLAN, sporadni uložci ove hipoteke		
13.			
13.1	Zaprimljeno 24.09.2013 g. pod brojem Z-12481/2013 UKNEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OVJERENI POD O.V. BROJ: 11659/13 KOD JAVNOG BILJEŽNIKA VERE MARČINA U ZADRU 12.09.2013. za iznos od 4.000.000,00 kn, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, u korist	4.000.000,00 KN	SPORODNE ULOŽAK
13.2	Zaprimljeno 24.09.2013 g. pod brojem Z-12481/2013 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, broj 677 k. v. Ninski Stanovi		na 13.1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.01.2021. 00:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIKLJO (Mbr. 334634)

Posjedovni list: 2892

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VIGENS INVEST D.O.O. , PUT SV. BARTULA 37, PETRČANE (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		412/32	PGRADA	1640	5		
			KUĆA, PGRADA	708			
			DVORIŠTE	898			
			POMOĆNI OBJEKT	34			
		412/119	PRIMORJE	399	9		
			PAŠNJAK	399			
		412/120		215	9		
			VOĆNJAK	215			
		412/121	PRIMORJE	215	9		
			ORANICA	215			
		412/122	GREĐICA	293	9		
			VOĆNJAK	293			
		412/290	OGRADA	579	5		
			ŠUMA	579			
		412/362	PRIMORJE	108			
			ORANICA	108			
		412/363	DONJA GREĐICA	37			
			ORANICA	37			
Ukupna površina katastarskih čestica				3486			

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