

677

IZVJEŠTAJ

4. UVODNE INFORMACIJE

4.1. Opis lokacije

Predmetno građevinsko zemljište je smješteno u Kožinu kod Zadra, na adresi Kožino bb.

Udaljena je od mora cca 250 m. U susjedstvu su uglavnom neizgrađena zemljišta i rijetko položene stambene katnice. U mikro okolici dominiraju stambene katnice u sastavu atraktivnog dijela Kožina, pod nazivom Primorje. Makro okolica je mjesto Kožino, sa orijentacijom na turizam u tijeku ljetne sezone.

Građevinsko zemljište je katastarska čestica 490/2, zemljišnoknjižni uložak 3660, k.o. Diklo. Ukupna površina zemljišta je 1133 m². Na predmetnom građevinskom zemljištu nema izgrađenih građevina.

Pristup predmetnoj nekretnosti je moguć kako osobnim, tako i teretnim vozilima, a moguće je i parkiranje istih u neposrednoj blizini parcele. Od važnijih prometnica, najbliža cesta Zadar - Nin koja prolazi na udaljenosti od cca 800 m.



4.2. Identifikacija nekretnine i pravo vlasništva

Nekretnina koja je predmet ove procjene, nalazi se na katastarskoj čestici:

k.č.br.	zk uložak	k.o.	ha a m ²	Vlasnik
490/2	3660	Diklo	11 33	Ante Medić

Ante Medić je vlasnik procjenjivane nekretnosti, za cijelo, što u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 1133 m².

U teretnom listu nema tereta.

5. OPIS NEKRETNINE

5.1. Tehnički opis

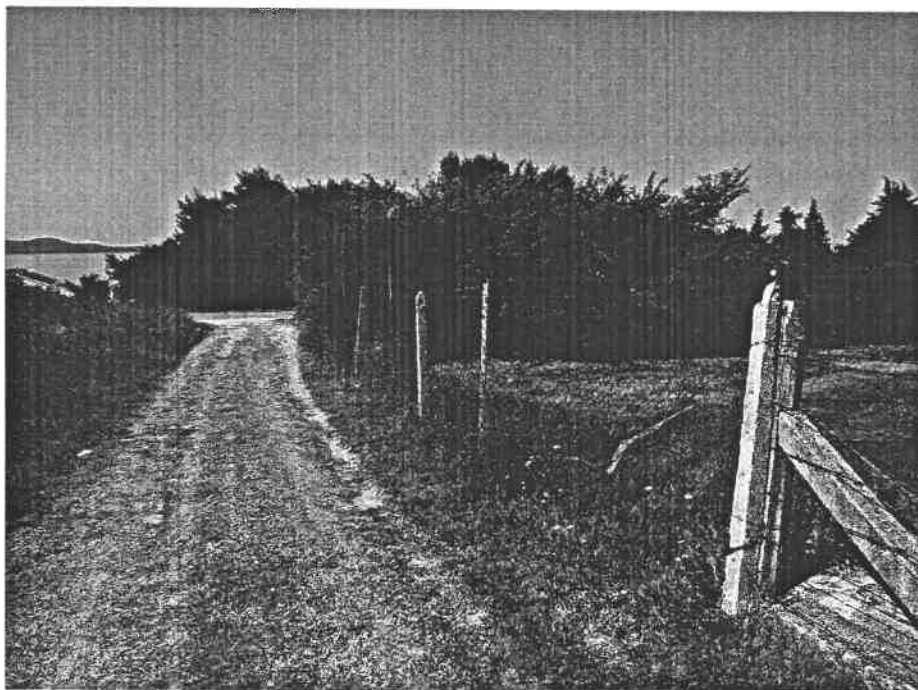
Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište, katastarska čestica 490/2, zemljišnoknjižni uložak 3660, k.o. Diklo.

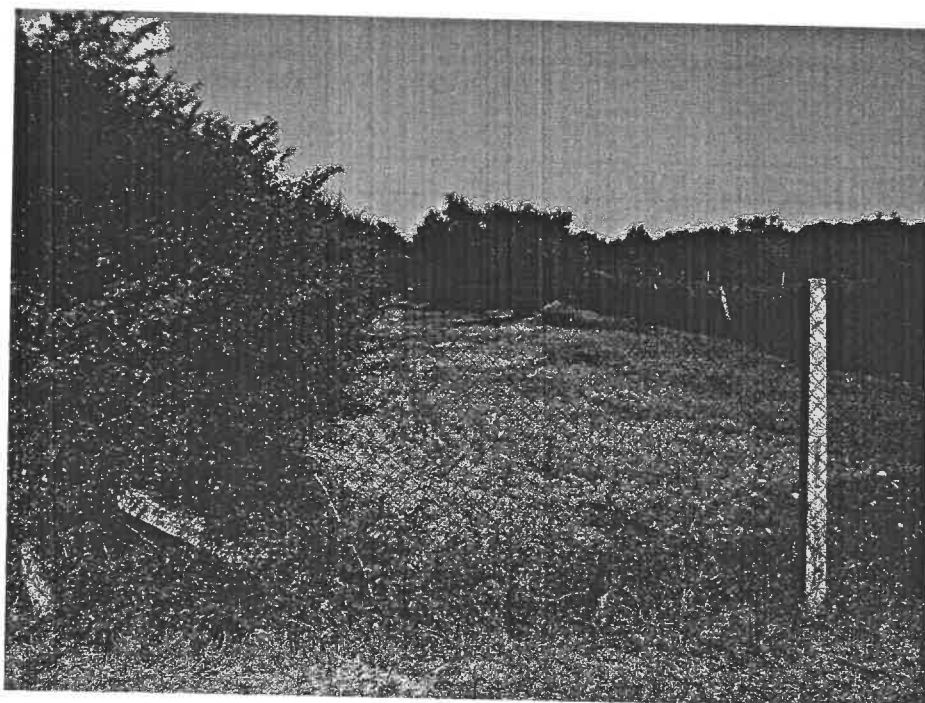
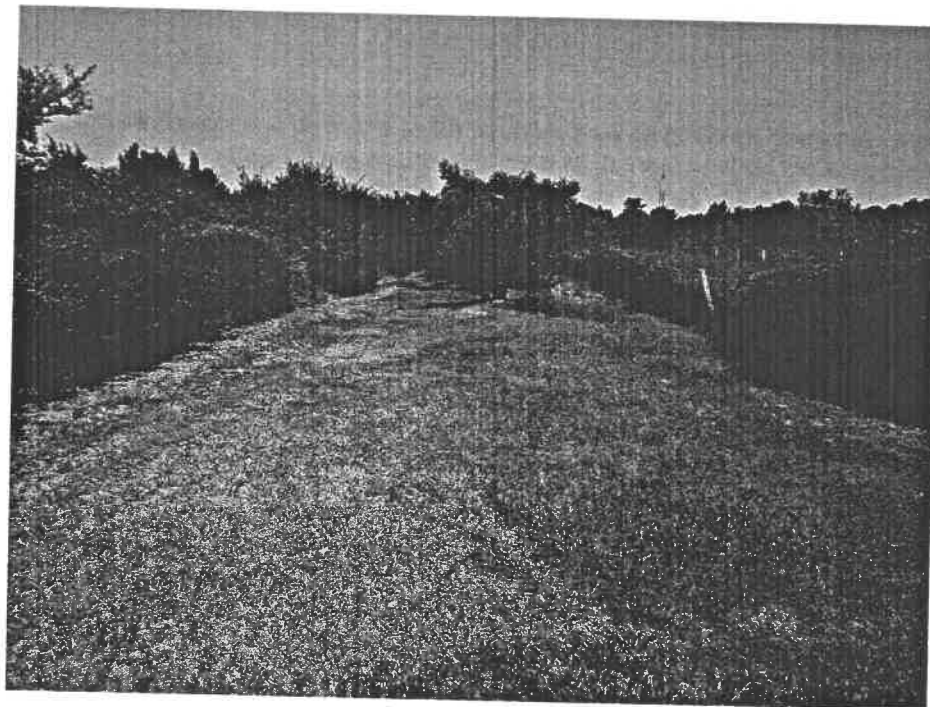
Na dan očevida, na predmetnom zemljištu nema izgrađenih građevina.

Zemljište je obraslo sa nekoliko stabala maslina i travom koji nisu predmet procjene. Zemljište je pravokutnog, izduženog oblika.

Zemljište je horizontalno.

Na samoj parceli nema priključaka, ali se u neposrednoj blizini nalaze priključci na električnu energiju, telefon i vodovodnu mrežu.





6. POREZI I DAVANJA

6.1. Komunalni doprinos

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za građenje i korištenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, odnosno za javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu, a koje je prihod Grada Zadra.

Komunalni doprinos plaća vlasnik čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Sredstvima komunalnog doprinosa financira se i pribavljanje zemljišta na kojem se grade objekti i uređaji komunalne infrastrukture, rušenje postojećih objekata i uređaja, premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija, te radovi na sanaciji tog zemljišta.

Komunalni doprinos obračunava se u skladu s obujmom, odnosno po m^3 (metru kubnom) građevine koja se gradi na građevnoj čestici, a kod legalne građevine koja se uklanja zbog građenja nove građevine ili kad se postojeća legalna građevina dograđuje ili nadograđuje, komunalni se doprinos obračunava na razliku u obujmu u odnosu na prijašnju građevinu.

Iznimno od gornje odredbe, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni se doprinos obračunava po m^2 (metru kvadratnom) tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m^2 izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun po m^3 građevina u toj zoni.

Odlukom o komunalnom doprinosu, koju je 11. veljače 2010. godine donijelo Gradsko vijeće Grada Zadra, područja zona za obračun komunalnog doprinosa u Gradu Zadru podijeljena su u dvije zone, kako slijedi:

I. ZONA obuhvaća kopneno područje Grada Zadra, osim otoka

II. ZONA obuhvaća otoke: Ist, Iž, Molat, Premuda, Rava, Silba, Olib i Škarda

Koeficijent za određivanje jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa po zonama, ovisno o namjeni građevine, utvrđuje se kako slijedi:

NAMJENA	Z O N E	
	I	II
STAMBENA I OSTALA	1,00	0,60
PRERAĐIVAČKA	0,60	0,36
PODZEMNE I JAVNE GARAŽE	0,20	0,12

Za građevine stambene namjene tipa A iz Prostornog plana Grada Zadra (Službeni „Glasnik Grada Zadra“ broj:4/04, 3/08 i 10/08 - Zaključak o ispravci greške) za prvih 600 m^3 građevine umnožak koeficijenta zone i koeficijenta namjene kod obračuna se umanjuje za 50%. Ukoliko je volumen predmetne građevine veći od 600 m^3 , komunalni doprinos na preostali volumen građevine (iznad 600 m^3) obračunava se po koeficijentima iz tablice.

Pod prerađivačkom namjenom podrazumijeva se prerađivačka industrija (područje prerađivačke industrije iz važeće Odluke o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti).

U II zoni, za osobe koje posljednjih 24 mjeseca imaju prijavljeno prebivalište odnosno registraciju djelatnosti na području te zone, koeficijent zone iznosi 0,40.

Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se umnoškom jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa i obujma građevine.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa obračunava se umnoškom koeficijenta zone i koeficijenta namjene iz gornje tablice i iznosa od 135,00 kn/ m^3 građevine.

6.2. Vodni doprinos

Na temelju članka 11. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09), Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (NN 78/10).

U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone:

zona A – Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora

zona B – ostalo područje Republike Hrvatske, osim zone A i zone C

zona C – područja posebne državne skrbi

Visina vodnog doprinosa određuje se u kunama po jedinici u tablici se kako slijedi:

TB	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine, osim proizvodnih pogona	m ³	52,50	31,50	15,75
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
	a) Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	22,50	15,00	5,60
	b) Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	31,50	21,00	7,85
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	42,00	26,25	13,15
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	13,10	7,85	2,60
5.	Proizvodne građevine	m ³	9,35	5,60	1,85
6.	Prometne građevine	m ²	3,65	1,05	0,55
7.	Produktovodi	m	7,85	5,25	2,60
8.	Kabelska kanalizacija	m	15,75	10,50	5,25
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	26,25	15,75	5,25
10.	Druge otvorene građevine	m ²	13,10	7,85	2,60

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku iz tarifnog broja 2. stavka 1., investitori koji su fizičke osobe, primijeniti će se visina vodnog doprinosa koja važi u zoni C. Vodni doprinos se plaća jednokratno ili u obrocima.

6.3. Porezi

Porez na promet nekretnina je zajednički prihod države, županije i općine ili grada. Županiji, općini ili gradu pripada prihod od poreza na promet nekretnina, za nekretnine koje se nalaze na njihovu području. Udio općine ili grada u prihodima poreza na promet nekretnine koja se nalazi na njezinu području iznosi 60%, a udio države u ovom porezu iznosi 40%.

Promet svih vrsta nekretnina - zemljišta, građevina, njihovih dijelova, poslovnog prostora, kuća za odmor, garaža i drugo, oporezuje se jedinstvenom poreznom stopom od 5%. Ova porezna stopa važi za oporezivanje prometa nekretnina, bez obzira na to radi li se o nekretninama koje stječu domaće ili strane pravne ili fizičke osobe, te da li je riječ o stjecanju nekretnina kupnjom ili zamjenom. Stopa poreza je regulirana člankom 10. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Isporuka novosagrađenih nekretnina se oporezuje Zakonom o porezu na dodanu vrijednost, a ne porezom na promet nekretnina. Novosagrađenim nekretninama se smatraju građevine ili njihovi dijelovi koji su sagrađeni, isporučeni ili plaćeni nakon dana početka primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (1.siječnja 1998.godine).

Porez na dodanu vrijednost plaća se na isporuke novosagrađenih nekretnina samo ako ih isporučuje poduzetnik, a na isporuke, odnosno na promet novosagrađenih nekretnina, koje obavlja osoba koja nije poduzetnik u smislu Zakona o porezu na dodanu vrijednost, plaća se porez na promet nekretnina. Osnovica PDV-a pri isporuci novosagrađenih nekretnina je građevinska vrijednost građevine, u koju nisu uključeni vrijednost zemljišta i naknade za komunalno uređenje zemljišta, koju je utvrdilo nadležno tijelo. Porez na dodanu vrijednost se plaća po jedinstvenoj stopi od 23%.

7. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost
- fizička mogućnost
- financijska ostvarivost
- maksimalna profitabilnost

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključili smo da je je realno očekivati, da će budući kupac predmetno građevinsko zemljište iskoristiti za gradnju građevina u skladu s prostornim planom.

685

8. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane 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.

8.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se, u pravilu, upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina (primjerice industrijski objekti). Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

8.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim brutto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakva se očekuje u sljedećoj prodaji.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

9.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Za našu analizu istražili smo ove slične nekretnine:

	naziv/lokacija	cijena (EUR)	prodano/ ponuđeno	period	m ²	cijena EUR/m ²
1	Kožino	140.000	prodano	2011.	650	215
2	Kožino	120.000	prodano	2011.	550	218

USPOREDBA 1

Uspoređivana nekretnina se nalazi također u Kožinu. Realizirana cijena je korigirana na temelju činjenice da je uspoređivana nekretnina povoljnijeg oblika i manje površine od procjenjivane. Ukupna netto površina iznosi 650 m², prodaja je realizirana po cijeni od 140.000 EUR, odnosno 215 EUR/m².

USPOREDBA 2

Uspoređivana nekretnina se nalazi također u Kožinu. Realizirana cijena je korigirana na temelju činjenice da je uspoređivana nekretnina povoljnijeg oblika i manje površine od procjenjivane. Ukupna netto površina iznosi 550 m², prodaja je realizirana po cijeni od 120.000 EUR, odnosno 218 EUR/m².

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, prema metodi usporednih transakcija, iznosi ukupno **222.000 EUR**, odnosno **196 EUR/m²**.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA USPOREDNIM TRANSAKCIJAMA

OSNOVNI ULAZNI PODACI	Predmetna nekretnost k.č. 490/2 k.o. Diklo	Usporedba Nr.1 Kožino	Usporedba Nr.2 Kožino
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	140.000	120.000
Netto korisna površina	1.133,00	650	550
Cijena u EUR/m2	--	215	218
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	--	Realizacija	Realizacija
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	140.000	120.000
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	215	218
Datum transakcije	--	2011.	2011.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	215	218
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	215	218
FIZIČKI ASPEKTI			
Zona prema prostornom planu	Građevinska	Isto	Isto
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	215	218
Lokacijska dozvola	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	215	218
Lokacija	Vrlo dobra	Ista	Ista
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	215	218
Oblik parcela	Pravokutan - izdužen	Bolji	Bolji
Prilagodba	--	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	205	207
Cestovni pristup	Dobar	Sličan	Sličan
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	205	207
Komunalna infrastruktura	Da	Da	Da
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	205	207
Prilagodba s obzirom na veličinu	1.133	650	550
Prilagodba	--	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	194	197
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Da	Da	Da
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	194	197
Atraktivnost zemljišta	Vrlo dobra	Slična	Slična
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	194	197
Neatraktivno susjedstvo	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	194	197
Građevine za rušenje	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	194	197
Druga ograničenja i obveze	Ne	Ne	Ne
Prilagodba	--	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	194	197
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	196	194	197

USPOREDNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m2	196
Poštena tržišna vrijednost nekretnosti u EUR	222.068
ZAOKRUŽENO	222.000

9.2. Procjena vrijednosti nekretnina temeljem troškova gradnje

Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovi izvršenog pregleda izvedenih radova, uvida u tehničku dokumentaciju i sljedećih dokumenata:

- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (Narodne novine br. 52/84)
- upute za provedbu članka 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine br. 29/91)
- postupak procjene vrijednosti nekretnina (Stručne informacije br. 1/92)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Institut građevinarstva Hrvatske)
- važećih građevinskih propisa i normativa R.H.

Bazna cijena ekvivalentne građevine, procijenjena je po metodi globalnih elemenata zgrada (globalnih sklopova).

Sadašnja vrijednost građevine procijenjena je na temelju stvarnog stanja izvedenih radova uzimajući u obzir starost i trošnost pojedinih dijelova građevine.

Obzirom da na predmetnom zemljištu nema izgrađenih građevina, ovdje nismo primijenili troškovnu metodu procjenjivanja vrijednosti nekretnine.

9.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti

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

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

S obzirom da procjenjivana nekretnina, prije izgradnje građevine, ne može generirati značajniji prihod koji bi mogao motivirati potencijalnog kupca, nismo primijenili ovu metodu procjenjivanja nekretnine.

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom, kao da je bila ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivane metode procjenjivanja, rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

METODA	INDIKATOR	PONDER	VAGANI PROSJEK
Usporedna procjena	222.000 EUR	100%	222.000 EUR
Troškovna procjena	nije rađena	0%	0
Kapitalizacija dobiti	nije rađena	0%	0
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	222.000 EUR
		ZAOKRUŽENO	222.000 EUR

Prema tome mišljenja smo da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan 14. travnja 2011. godine, razumno predstavljena iznosom od:

222.000 EUR

(slovima: dvjestodvadesetdvjetisuće eura)

ili

196 EUR/m²

(slovima: stodevedesetšest eura po metru četvornom).

Mišljenje izneseno u ovoj procjeni može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki, te općih uvjeta poslovanja.

S poštovanjem,

VALIDUS d.o.o.
ZADAR

DIREKTOR:

Goran Lovrinov, dipl.ing.grad.

Goran Lovrinov, dipl.ing.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE
ZADAR, Stjepana Radića 16 a

11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane poduzeća VALIDUS d.o.o. Zadar, obavljena je sukladno priznatim profesionalnim svjetskim procjenjivačkim standardima (USPAP). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Zadržavamo pravo uključiti vas u našu listu klijenata. Svi file-ovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme izrade procjene, biti će naša imovina, koju ćemo čuvati još najmanje pet godina.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od vaše strane, tako i od strane trećih lica. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te našu procjenu vrijednosti.

Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Ova procjena pretpostavlja da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Prilozi korišteni u ovoj procjeni, dobavljeni su od strane klijenata i nisu verificirani od strane pravnika ili neke druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja neovisne profesionalne studije o okolišu.

Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je obuhvaćeno ovim elaboratom.

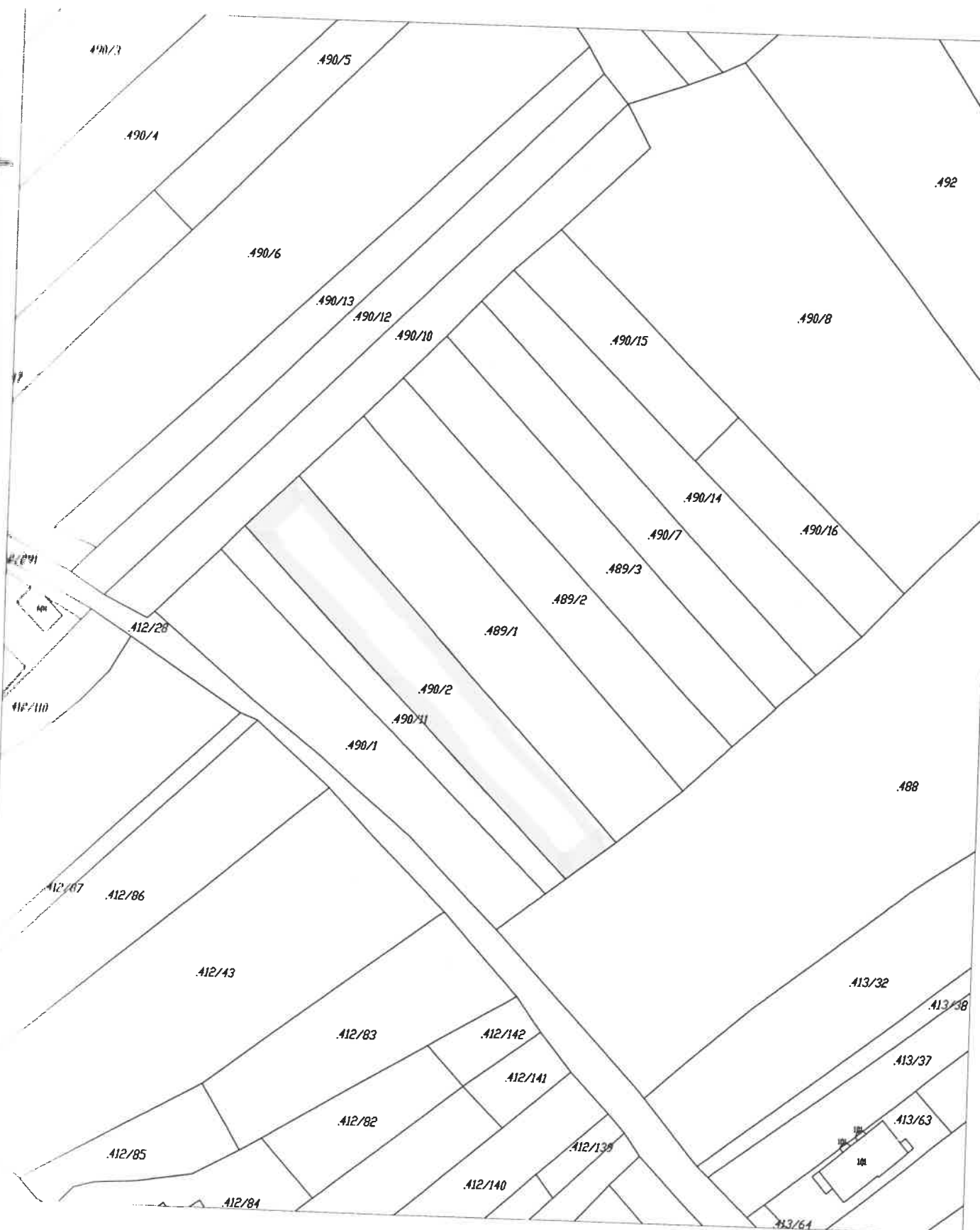
PRILOG

POLOŽAJNI NACRT - NESLUŽBENI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – NESLUŽBENA KOPIJA

POSJEDOVNI LIST – NESLUŽBENA KOPIJA

k.o, Diklo





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR

Stanje na dan: 02.09.2011

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uloža

Katastarska općina: 334634, DIKLO

Broj ZK uložka: 366)

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1365/2011

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.	490/2	ORANICA			1133	
		UKUPNO:			1133	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEDIĆ ANTE POK. ŠIME	
1.2	Zaprimljeno 17.02.2011.g. pod brojem Z-1364/2011 ZABILJEŽBA, OSTALE VRSTE UGOVORA 03.02.2011, Zabilježuje se odbijena molba predlagatelja Vicens Invest d.o.o., Petračane za zabilježbu zabrane raspolaganja čest. br. 490/2 temeljem Predugovora o kupoprodaji br. 302/11.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 17.02.2011.g. pod brojem Z-1365/2011 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, OSTALE VRSTE ISPRAVA, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Vicens Invest d.o.o., Petračane za zabilježbu zabrane raspolaganja čest. br. 490/2.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.09.2011.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar ZADAR
Ured / Ispostava ZADAR
Katastarska općina Diklo / MBR 334634

NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 735

Stanje podataka na dan 01.09.2011

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	MEDIĆ ANTE, ŠIME, KOŽINO, KOŽINO 49/A	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	Dio	Broj katastarske 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 režimi	Primjedba
		412/53	5	OGRADA	ŠUMA	87		
		412/291	5	PGRADA	ŠUMA	86		
	D	412/410	5	OGRADA	PUT	10		
	D	449/2	6	GUMNA	PAŠNJAK	296		
		490/2	6	DONJE BRAJDE	VOČNJAK	1.133		
		508/5	6	BILINA	ORANICA	926		
	D	684/1	6	VRTLI	ORANICA	72		
		1995/2	7	GRMI	ORANICA	1.291		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						3.901		

Napomene

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

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