

PROCJEMBENI ELABORAT – 2672/20

1. PONOVNA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE prema procjembenom elaboratu 1697/19 izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o. od ruina 2019. godine



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **52210 ROVINJ, predio Lacoserchio**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (ČVOR d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 31.12.2020. godine

VLASNIK: Prema priloženom zk. izvratku
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Građevinsko zemljište
Lokacija:	52210 ROVINJ, predio Lacosercio
Zemljišnoknjižni uložak:	9087, 8039, 7396
Zemljišnoknjižna čestica:	9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10
ZK katastarska općina:	Rovinj
Katastarska čestica:	9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10
Katastarska općina:	Rovinj
Namjena:	Građevinsko zemljište
Datum pregleda građevine:	09.09.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Građevinsko zemljište
na adresi: 52210 ROVINJ, predio Lacosercio
iznosi zaokruženo:

12.480.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,536898 kn

1.656.443,79 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (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), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

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
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 2. siječnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE
o izmjeni rješenja

I Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše:

"Tomislav Zadro – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu".

II Ostali dijelovi rješenja ostaju nepromijenjeni.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1221/2018 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 navedeni su stalni sudski vještaci koji su zaposleni u HPB-nekretnine d.o.o.: Kristijan Erić, Tomislav Zadro i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

Podneskom od 20. prosinca 2019. pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. obavijestila je predsjednika Županijskog suda u Zagrebu da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Zadro više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o.

Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 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 procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• 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)

• Podzakonski akti:

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 energetske pregledu zgrade i energetske 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. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 9087, 8039, 7396, k.o. Rovinj, od 30.12.2020.-neslužbena kopija
2. Prijepis posjedovnog lista br. 49, 6561, 4341, k.o. Rovinj, od 30.12.2020.-neslužbena kopija
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Rovinj, od 30.12.2020.

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 procjemenog elaborata

Zadatak ove ponovne procjene je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: u naravi građevinsko zemljište na zk.č. 9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10, pisane u ZK izvadak br. 9087, 8039, 7396, k.o. Rovinj, na temelju pregleda procjemenog elaborata 1697/19 od rujna 2019., izrađenih od strane HPB - nekretnine d.o.o. i podataka dobivenih od Naručitelja. a radi periodičnog vrednovanja nekretnine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana 09.09.2019. temeljem čega je izrađeni navedeni elaborati, na iznos:

PR 1697/19 12.510.000,00 kn ili 1.691.825,49 €

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1697/19 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od rujna 2019. godine, a prema očevidu koji je izvršen dana 09.09.2019. godine. Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Datum očevida: 09.09.2019.
Datum kakvoće: 09.09.2019.
Datum vrednovanja: 31.12.2020.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, 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.*

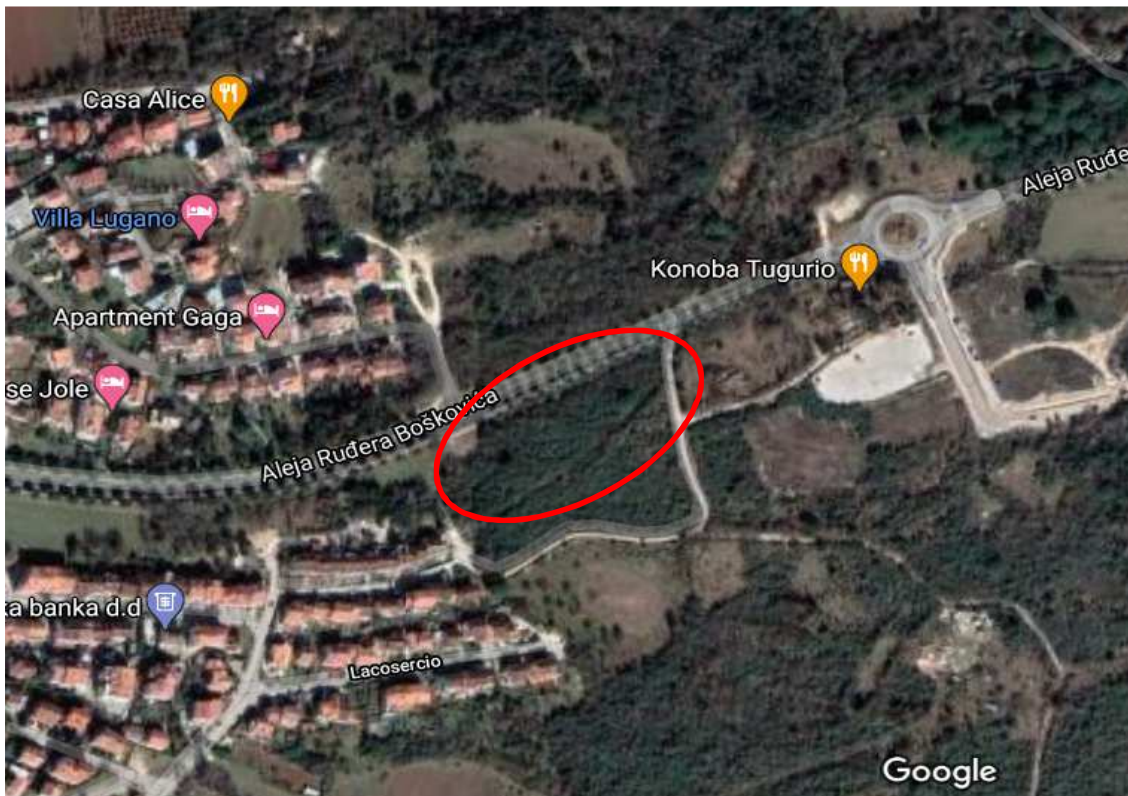
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

Zk. izvadak: e-izvadak Općinskog suda u Puli-Pola, od 30.12.2020.
Katastarska općina: Rovinj
Zemljišnoknjižni uložak: 9087, 8039, 7396
Zemljišnoknjižne čestice: 9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10
Zemljišnoknjižna k.o.: Rovinj
Katastarske čestice: 9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10
Katastarska općina: Rovinj
Opis nekretnine: Građevinsko zemljište
Površina zemljišta po z.k.: 11.262,00 m²
Pov. zemljišta po katastru: 11.262,00 m²
Vlasnik: Prema priloženom zk. izvratku
Teret: Prema priloženom zk. izvratku

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Istarske županije, grad Rovinj, predio Lacosercio, (rubni, sjeverni dio), na z.k.č.br.: 9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10, k.o. Rovinj, uz Aleju Ruđera Boškovića.



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

4. Nalaz na osnovi očevida

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1697/19 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od rujna 2019. godine, a prema očevidu koji je izvršen dana 09.09.2019. godine. Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Predmet procjene su nekretnine koje se nalaze na području Istarske županije, mjesto Rovinj, na z.k.č. 9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10, upisana u k.o. Rovinj. Zemljište je unutar obuhvata građevinskog područja grada Rovinja, u naravi je zemljište neobrađeno i neodržavano, obraslo makijom.

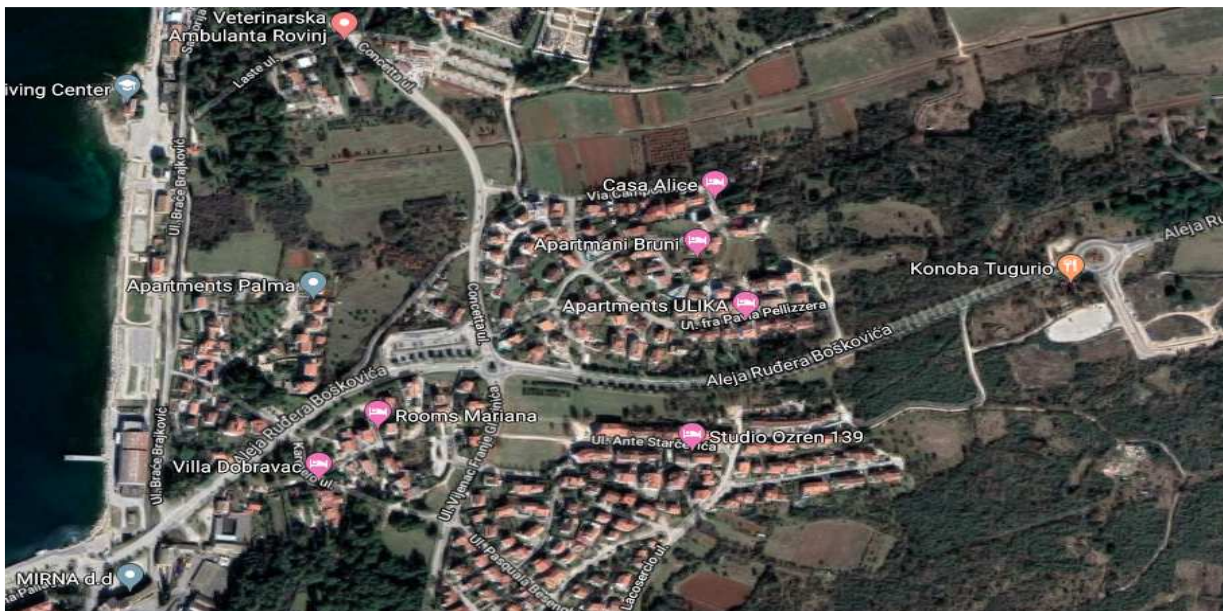
Na predmetnoj parceli nisu započeti nikakvi građevinski radovi, niti ima izgrađenih objekata. Parcela je nepravilnog oblika - ukupne veličine 11.262 m².

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:	1.

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



5. Prikaz površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta
Priložen je e-izvadak iz zemljišne knjige od 30.12.2020. zk.uložak br.: 9087, 8039, 7396, k.o. Rovinj.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
9087	Rovinj	9244/1	9244/1	voćnjak i pašnjak	7.589,00	7.589,00
8039	Rovinj	9244/2	9244/2	pašnjak	1.173,00	1.173,00
7396	Rovinj	9244/9, 9244/10	9244/9, 9244/10	ruševina i pašnjak, pašnjak	2.500,00	2.500,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					11.262,00	11.262,00

Fotografija zemljišta sa očevida



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. ubrzo 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.

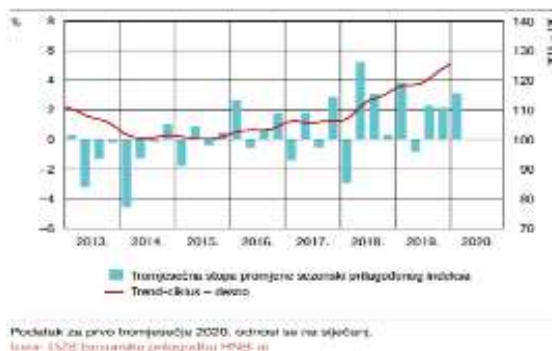
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



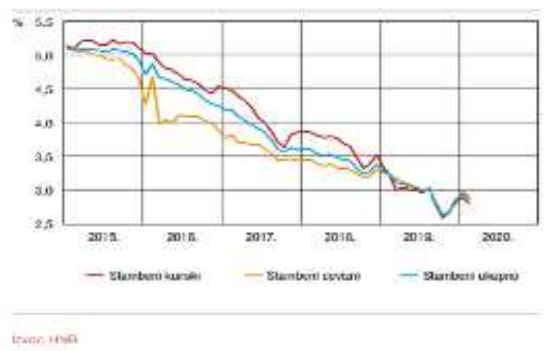
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



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



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

	Q 2019 Q 2018	Q - Q1 2019		Q - Q4 2018		
		%	Q1 - Q1 2019	%	Q4 - Q4 2018	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	104,95	2,9	10,9	9,9		Indeks cijena stambenih objekata – ukupno
Novi stambeni objekti	100,40	-0,5	6,9	0,5		New dwellings
Postojeći stambeni objekti	109,15	3,1	10,1	9,1		Existing dwellings
Grad Zagreb	127,20	2,9	14,7	13,2		City of Zagreb
Jadran	100,30	1,9	6,9	6,9		Adriatic coast
Ostalo	100,04	0,4	7,5	7,5		Other

1) Indeks cijena stambenih objekata u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. = 100.
2) Indeks cijena stambenih objekata u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. = 100.

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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

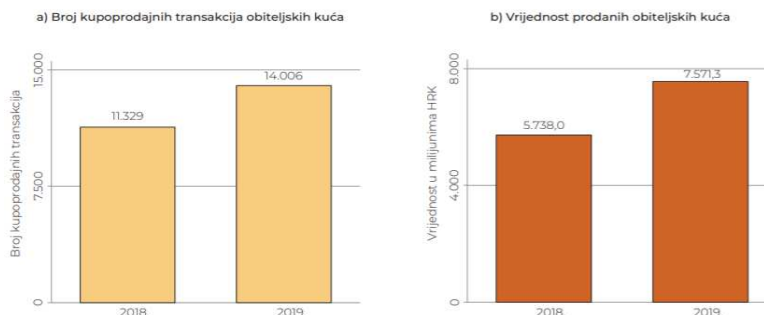
Kuće

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 %.

Usljed 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



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 reproduksijskih 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 obavljenim 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 ukamaćivanjem 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.

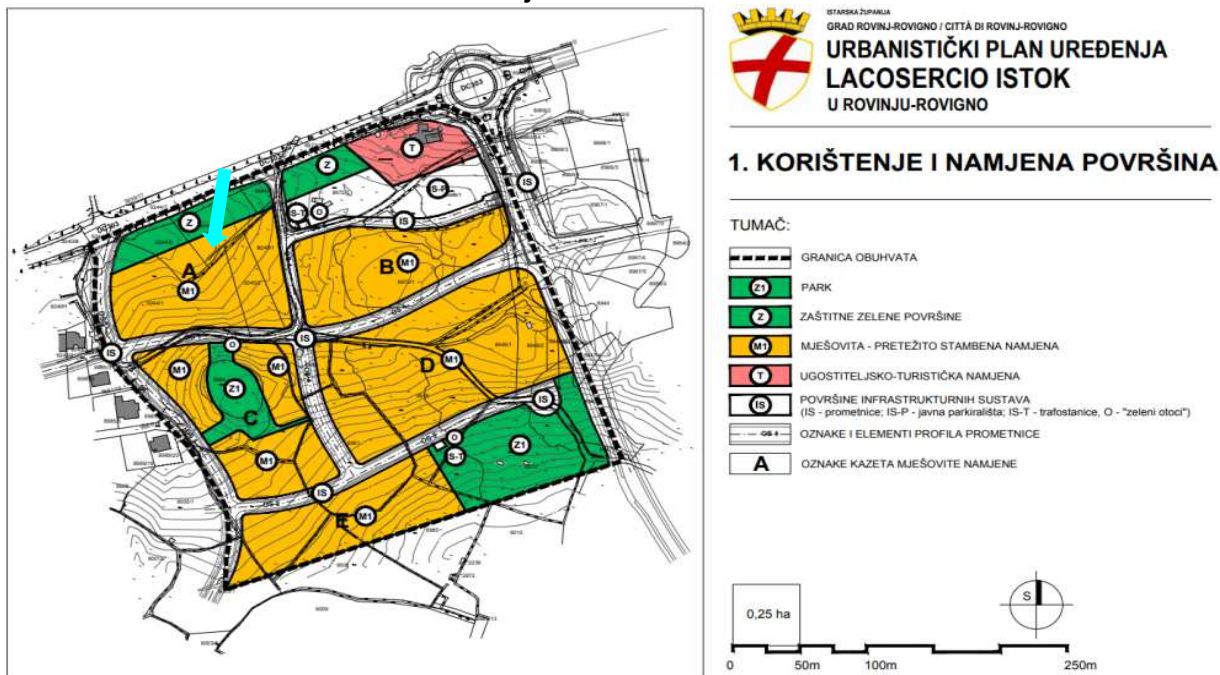
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan: Urbanistički plan uređenja Lacosercio istok u Rovinju ("SG Grada Rovinja" br. 5/18)

Izvod iz UPU-a Lacosercio-istok u Rovinju:



Prema UPU Lacosercio istok u Rovinju na e-portalu grada Rovinja, vidljivo je da se predmetne k.č. nalaze u zoni:

Kategorija:

Namjena:

Uvjeti korištenja:

Približna površina zemljišta u zoni M:

Približna površina zemljišta u zoni Z i IS:

Maximalni koeficijent iskoristivosti:

Maximalni koeficijent izgrađenosti:

1.

M-mješovita, pretežito stambena, Z-zaštitne zelene površine i IS-infrastrukturni sustavi-prometnice

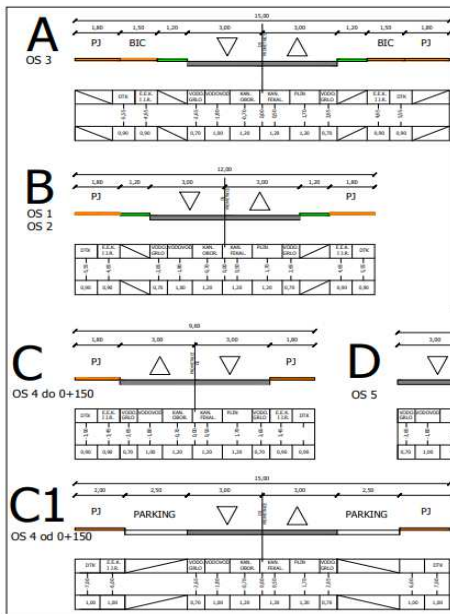
stambena i stambeno-poslovna

6.147,60

5.114,40

80%

30%

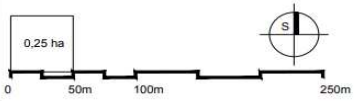


ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD ROVINJ-ROVIGNO / CITTÀ DI ROVINJ-ROVIGNO
**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
 LACOSERCIO ISTOK
 U ROVINJU-ROVIGNO**

2.1. PROMET

- TUMAČ:**
- GRANICA OBUHVATA
 - STAJALIŠTE AUTOBUSA
 - JAVNO PARKIRALIŠTE (P-T – za potrebe restorana)
 - OZNAKA I ELEMENTI PROFILA PROMETNICE
 - ZAŠTITNI POJAS DRŽAVNE (25 m) ŽUPANIJSKE CESTE (15 m)
 - KORIDOR REZERVACIJE ŽUPANIJSKE CESTE
 - NEGRADIVI DUELOVI OBUHVATA PLANA (namjene Z i Z1)

- ZNAČAJ PROMETNICE:**
- DRŽAVNA CESTA
 - GLAVNA GRADSKA ULICA - ŽUPANIJSKA CESTA
 - SABIRNA ULICA
 - STAMBENA SABIRNA ULICA





Urbanistički plan uređenja Lacosercio istok u Rovinju-Rovigno (Službeni glasnik“, 5/18) - stupio na snagu 16.05.2018.

Po namjeni zemljište se nalazi manjim dijelom unutar zaštitnih zelenih površina, a većim dijelom unutar površine mješovite pretežito stambene namjene (M1). Malim dijelom zemljište se nalazi i unutar prometnog infrastrukturnog koridora.

Mješovita – pretežito stambena namjena (M1)

Na površinama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) mogu se graditi:

- obiteljske i višeobiteljske građevine
- iznimno se mogu smještati i mali hoteli kapaciteta do 50 ležajeva

U sklopu višeobiteljskih i obiteljskih građevina mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje:

- vrste obrta sukladne stanovanju i usluge u domaćinstvima,
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori – uredi i sl.),
- ugostiteljstvo – ugostiteljsko-turistički sadržaji bez glazbe i s ograničenim radnim vremenom,
- turistički smještaj domaćinstvu (unutar dozvoljenog broja stambenih jedinica). U obiteljskim i višeobiteljskim građevinama, prostori za poslovne namjene mogu zauzeti najviše 49% dijela ukupne površine građevine odnosno manji broj ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica, te ne mogu biti smješteni u zasebnoj građevini na čestici.

Zaštitne zelene površine (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) su površine na kojima je dozvoljeno parkovno uređenje (staze i putovi, urbana oprema, dječja igrališta), te po potrebi proširenje infrastrukturnih koridora prometnica s kojima ove površine graniče.

Prostor mješovite – pretežito stambene namjene (M1) podijeljen je na 5 prostornih cjelina – kazeta označenih slovima od A-E

Unutar kazeta se formiraju građevne čestice odgovarajuće namjene, s uvjetom da građevna čestica mora biti komunalno opremljena sukladno posebnim propisima i planu šireg obuhvata (pristup, elektroopskrba, vodovod, odvodnja).

U tablici su po pojedinim kazetama prikazane sve planirane građevne čestice sa svojim brojem i površinom te brojem postojećih katastarskih čestica od kojih se dijeljenjem i/ili spajanjem građevne čestice formiraju.

Zona/kazeta	Postojeće k.č. unutar namjene kazete	Planirana građevna čestica (oznaka)	Površina m ²
A	9244/1-dio	A.1.	850,4
		A.2.	721,8
		A.3.	721,5
		A.4.	894,5
		A.5.	773,8
	9245/1 9245/2	A.6.	924,1
		A.7.	750,6
	9245/1 9245/2	A.8.	832,9
		A.9.	999,3
	9244/10-dio	A.10.	945,4
	9244/1-dio 9244/2-dio		
9244/1-dio 9244/2-dio 9244/10-dio 9244/11-dio			
			9654,5

Nepravilan oblik (formiranje „na ključ“) građevnih čestica A.10. i A.11. proizlazi iz nužnosti osiguranja racionalnog pristupa na sve građevne čestice.

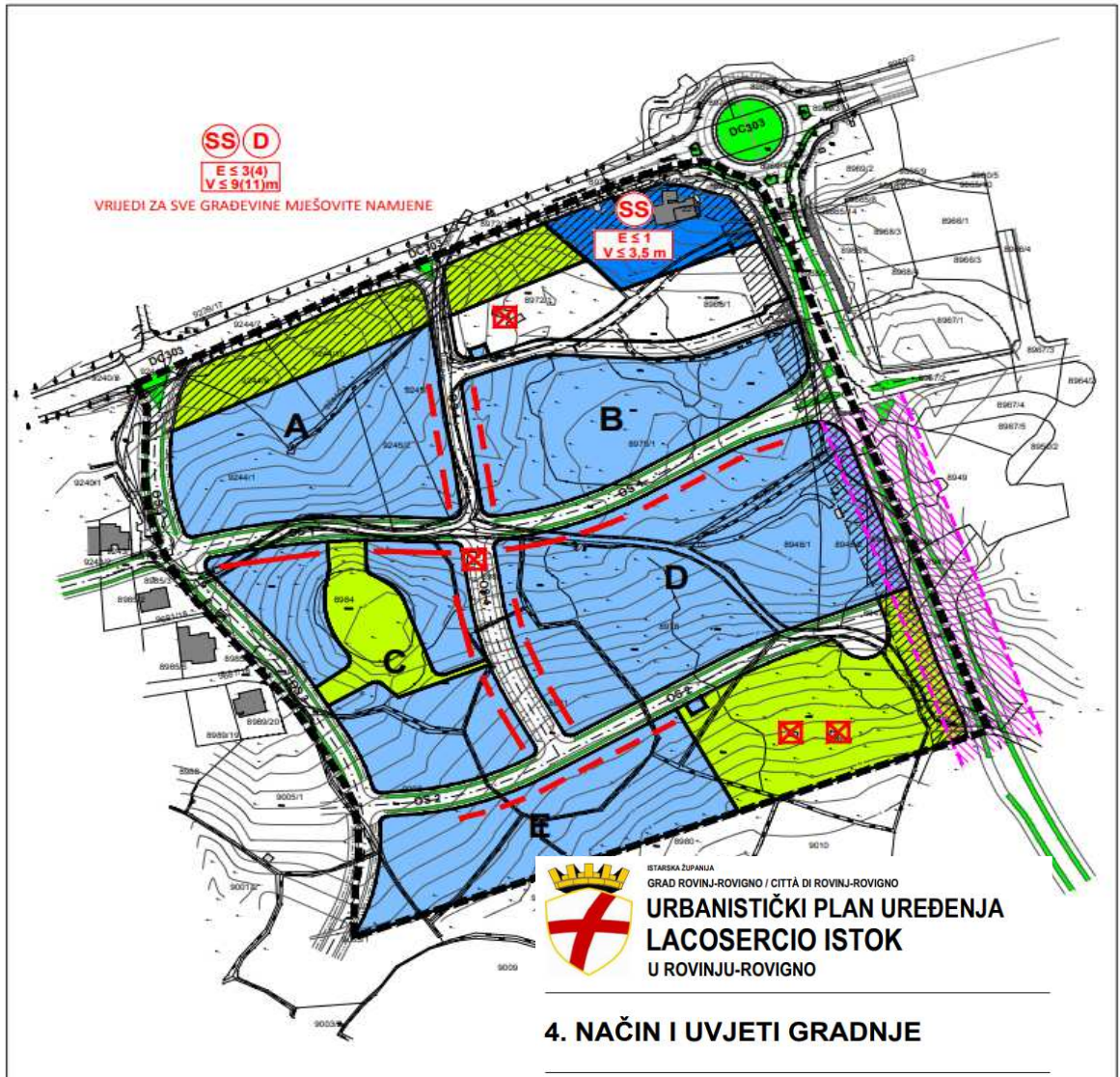
Unutar planiranih kazeta, osim planiranih građevnih čestica mogu se formirati građevne čestice za građevine stambene i stambeno-poslovne namjene koje nastaju spajanjem dviju ili više tih čestica, ukoliko su zadovoljeni svi uvjeti i načini gradnje stambenih građevina.

Unutar planiranih kazeta, osim planiranih građevnih čestica, mogu se formirati građevne čestice za hotele koje nastaju spajanjem dviju ili više tih čestica, ukoliko su zadovoljeni svi uvjeti i načini gradnje tih građevina.

Broj postelja u hotelu ne može biti veći od 50. Broj postelja se preračunava u broj smještajnih jedinica na način da svaka spavaća soba u hotelu ili apartmanu unutar hotela sadrži dvije (2) postelje.

Ukupno na području obuhvata Plana ne može biti više od 100 ležajeva u hotelima.

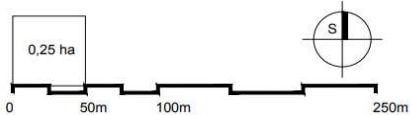
Namjena građevina		Stambene građevine		hoteli	Pomoćne građevine
		obiteljske	višeobiteljske		
Broj stambenih/ smještajnih jedinica - najviše		3	4	50 postelja	
Način gradnje					
Veličina građevne čestice prema načinu gradnje	Slobodno stojeće	500-2000 m ²	700-2000 m ²	2000-10000 m ²	-
	Poluugrađene	420-1200 m ²	500-1200 m ²	-	-
Oblik građevne čestice					
Minimalna širina građevne čestice (š)		14,00 m		25,00 m	-
Izgrađenost građevne čestice					
Najmanja dozvoljena izgrađenost		80 m ²		10%	
Najveća dozvoljena izgrađenost (kiq)		0,30		0,25	
Najveća dozvoljena iskorštenost (kis)		0,8 (ravni teren) 1,1 (kosi teren)		0,7 (ravni teren) 1,0 (kosi teren)	
Najveća dozvoljena izgrađenost podruma		0,60			
Minimalna površina prirodnog terena		0,20		0,30	
Katnost građevine					
Maksimalna katnost - etaže	Ravni teren	Po+P+1K+Pk			P
	Kosi teren	Po+S+P+1K+Pk			
Visina građevine					
Ravni teren	Visina građevine	9,00 m			3,00 m
	Ukupna visina građevine	12,5 m			4,00 m
Kosi teren	Visina građevine	11,00 m			3,00 m
	Ukupna visina građevine	14,5 m			4,00 m



4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

TUMAČ:

	GRANICA OBUHVATA		OZNAKA I ELEMENTI PROFILA PROMETNICE
	OZNAKE KAZETA MJEŠOVITE NAMJENE		
	SLOBODNOSTOJEĆI Ili POLUUGRAĐENI (DVOJNI) NAČIN GRADNJE - ugostiteljska n.: (SS); mješovita n.: (SS i D)		
	BROJ NADZEMNIH ETAŽA I VISINA: ravni teren (kosi teren)		
	NEGRADIVI DIJELOVI OBUHVATA PLANA (namjene Z i Z1)		
	REKONSTRUKCIJA		
	NOVA GRADNJA Ili REKONSTRUKCIJA		
	OBVEZNI GRADEVNI PRAVAC (5,5 m od regulacijskog pravca)		
	ZGRADE PREDVIĐENE ZA UKLANJANJE		
	ZAŠTITNI POJAS DRŽAVNE I ŽUPANIJSKE CESTE		KORIDOR REZERVACIJE ŽUPANIJSKE CESTE



8.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - građevinsko zemljište

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU)..... 4132155

Lokacija: Rovinj, Ulica Josipa Voltića
Datum ugovora: 22.10.2019 **ICSN:** 120,35
K.o.: Rovinj
Površina (m²): 475,00
Cijena (€): 99.474,81 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,439069 kn
Cijena (€/m²): 209,42
Namjena: M
Koef. iskoristivosti (Ki): 1,10
Kategorija: 1.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200602
Datum pregleda	4.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4132155
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	475,00
Vrijednost nekretnine (KN)	740.000,00
Datum ugovora	22.10.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU)..... 3909142

Lokacija: Rovinj, Montepozzo
Datum ugovora: 5.11.2018 **ICSN:** 113,50
K.o.: Rovinj
Površina (m²): 713,00
Cijena (€): 200.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,427462 kn
Cijena (€/m²): 280,50
Namjena: M
Koef. iskoristivosti (Ki): 1,10
Kategorija: 1.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	997106
Datum pregleda	4.1.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3909142
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	713,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.485.492,40
Datum ugovora	05.11.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 4039178

Lokacija: Rovinj, Montepozzo
Datum ugovora: 25.04.2019. **ICSN:** 119,24
K.o.: Rovinj
Površina (m²): 4.525,00
Cijena (€): 555.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,421972 kn
Cijena (€/m²): 122,65
Namjena: M
Koef. iskoristivosti (Ki): 0,39
Kategorija: 1.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1105454
Datum pregleda	10.9.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4039178
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.525,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.119.194,46
Datum ugovora	25.04.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVINJ - MJEŠOVITO STAMBENO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 126,30

8.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</i>					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

*izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Rovinj, Ulica Josipa Voltića	209,42	120,35	126,30	1,0494	219,77
Rovinj, Montepozzo	280,50	113,50		1,1128	312,14
Rovinj, Montepozzo	122,65	119,24		1,0592	129,91

8.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje

8.3.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnika)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (€/m ²)
Rovinj, Ulica Josipa Volčića	1,10	0,80	0,86	219,77	189,01
Rovinj, Montepozzo	1,10		0,86	312,14	268,44
Rovinj, Montepozzo	0,39		1,36	129,91	176,68

8.3.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

52210 ROVINJ, predio Lacosercio	<i>Procjenjivana nekretnina 52210 ROVINJ, predio Lacosercio</i>	<i>Usporedba 1 Rovinj, Ulica Josipa Voltiča</i>	<i>Usporedba 2 Rovinj, Montepozzo</i>	<i>Usporedba 3 Rovinj, Montepozzo</i>
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena po m²	-	189,01	268,44	176,68
Površina zemljišta m²	6.147,60	475,00	713,00	4.525,00
Lokacija	<i>dobra</i>	<i>lošija</i>	<i>lošija</i>	<i>lošija</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,15	1,05	1,15
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	234,13	217,36	281,86	203,19
Veličina zemljišta	6.147,60	475,00	713,00	4.525,00
<i>Prilagodba</i>	1,00	0,90	0,90	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	217,95	195,62	255,06	203,19
Oblik zemljišta	<i>dobar</i>	<i>dobar</i>	<i>dobar</i>	<i>dobar</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	217,95	195,62	255,06	203,19
Konfiguracija	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	217,95	195,62	255,06	203,19
Cestovni pristup	<i>dobar</i>	<i>dobar</i>	<i>dobar</i>	<i>dobar</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	217,95	195,62	255,06	203,19
Komunalna infrastruktura	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>	<i>dobra</i>
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	217,95	195,62	255,06	203,19
Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	217,95	195,62	255,06	203,19
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</i>		3%	-5%	15%
Indikator vrijednosti po m²	217,95	195,62	255,06	203,19

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

<i>Odstupanje od prosjeka:</i>			22,33	-37,10	14,77
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>			10%	17%	7%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>			498,77	1.376,57	218,12
<i>Standardno odstupanje:</i>	26,42	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standard. odstupanje:</i>	52,83	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

1.339.895,86 €

8.4. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - negradiva građ. zemljišta u kordoru cesta

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU)..... 3857262

Lokacija: Rovinj, Gripole
Datum ugovora: 09.08.2018. **ICSN:** 112,20
K.o.: Rovinj
Površina (m²): 1.820,97
Cijena (€): 129.725,27 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,409042 kn
Cijena (€/m²): 71,24

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	953025
Datum pregleda	10.9.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3857262
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.820,97
Vrijednost nekretnine (KN)	961.140,00
Datum ugovora	09.08.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRIPULI - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO USLUŽNA

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU)..... 3552889


Lokacija: Rovinj, Gripole
Datum ugovora: 27.03.2017. **ICSN:** 102,25
K.o.: Rovinj
Površina (m²): 662,00
Cijena (€): 33.329,71 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,410805 kn
Cijena (€/m²): 50,35

Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	866850
Datum pregleda	10.9.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3552889
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	662,00
Vrijednost nekretnine (KN)	247.000,00
Datum ugovora	27.03.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRIPULI - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO USLUŽNA

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 3905997

Lokacija: Rovinj, pokraj hotela Lone i Eden
Datum ugovora: 25.09.2018. **ICSN:** 112,20
K.o.: Rovinj
Površina (m²): 5.000,00
Cijena (€): 299.312,15 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,422151 kn
Cijena (€/m²): 59,86

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	996168	
Datum pregleda	10.9.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3905997	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	5.000,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	2.221.540,10	
Datum ugovora	25.09.2018	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	ROVINJ - TURISTIČKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA	




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 126,30

8.5. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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) 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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.5.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Rovinj, Gripole	71,24	112,20	126,30	1,1257	80,19
Rovinj, Gripole	50,35	102,25		1,2352	62,19
Rovinj, pokraj hotela Lone i Eden	59,86	112,20		1,1257	67,39

8.5.2. Interkvalitativno izjednačavanje

8.5.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

52210 ROVINJ, predio Lacosercio	Procjenjivana nekretnina 52210 ROVINJ, predio Lacosercio	Usporedba 1 Rovinj, Gripole	Usporedba 2 Rovinj, Gripole	Usporedba 3 Rovinj, pokraj hotela Lone i Eden
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Izjednačena cijena po m²	-	80,19	62,19	67,39
Površina zemljišta m²	5.114,40	1.820,97	662,00	5.000,00
Lokacija	dobra	slična	slična	bolja
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	67,68	80,19	62,19	60,65
Veličina zemljišta	5.114,40	1.820,97	662,00	5.000,00
Prilagodba	1,00	0,90	0,85	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	61,89	72,17	52,86	60,65
Oblik zemljišta	doobar	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	61,89	72,17	52,86	60,65
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	61,89	72,17	52,86	60,65
Cestovni pristup	doobar	doobar	doobar	doobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	61,89	72,17	52,86	60,65
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	61,89	72,17	52,86	60,65
Namjena	IS- koridor planske prometnice i Z	K1-u koridoru planske prometnice	K1- u koridoru planske prometnice	T1- u koridoru planske prometnice
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	61,89	72,17	52,86	60,65
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-10%	-15%	-10%
Indikator vrijednosti po m²	61,89	72,17	52,86	60,65

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-10,28	9,03	1,25
Odstupanje od prosjeka u postotku:			17%	15%	2%
Kvadrat odstupanja:			105,67	81,59	1,55
Standardno odstupanje:	7,93	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	15,87	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	316.547,92 €
--	---------------------

Ukupna vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	1.656.443,79 €
---	-----------------------

8.4. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli(čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: 1.656.443,79 €

Zakruženo: 1.656.000,00 €

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivanog zemljišta m2:	11.262,00
Vrsta:	Građevinsko zemljište
Mjera građevinskog korištenja:	Uređenje i zaštita
Kategorija:	1.
Lokacija:	52210 ROVINJ, predio Lacosercio
Dan vrednovanja:	31.12.2020.

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 52210 ROVINJ, predio Lacosercio

zk.č.: 9244/1, 9244/2, 9244/9, 9244/10

k.o.: Rovinj

zk.ul.: 9087, 8039, 7396

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

12.480.000,00 kn

1€ = 7,536898 kn

1.656.443,79 €

147,08 €/m² PZ

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (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), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Izradio:

Rukovoditelj odjela procjena

Saša Đipalo



Suradnik na procjeni:

Stručni suradnik za procjene

Josip Hodak

Zagreb, 31.12.2020. godine

**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)

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.

Rukovoditelj odjela procjena

Saša Đipalo



Zagreb, 31.12.2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE preuzete iz procjemenog elaborata br. 1697/19, izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o., od rujna 2019. godine





DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ROVINJ - ROVINJO
 Stanje na dan: 30.12.2020. 23:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 9087

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9624/2020
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	9244/1	VOČNJAK I PAŠNJAK			7589	Pripis iz uložka 5596
		VOČNJAK			821	
		PAŠNJAK			6768	
		UKUPNO:			7589	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Vlasnički dio: 1/1 ČVOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74144041747, KRALJA ZVONIMIRA 2, 32100 VINKOVCI	
7.2	Zaprimljeno 10.07.2020. g. pod brojem Z-9624/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL BR. 6 ST-3/20-17 06.07.2020, nad imovinom dužnika pojedinca.	na 7 (1.2)

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 7		
1.1	Zaprimljeno 22.05.2006. broj Z-1828/06 Temeljem Sporazuma br. 142/06 ovjerene kod Javnog bilježnika Mirodar Kovač iz Vinkovci br. OU-466/06, od 03. 04. 2006. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od šestmiliona kn s početkom od 01. 06. 2006. plativo u 12 jednakih tromjesečnih anuiteta, od kojih prvi dospijeva na naplatu dana 31. 08. 2008. a zadnji 12 anuitet dospijeva dana 31. 05. 2011. uvećana za ugovorene kamate na tražbinu i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno zakonskim propisima kao i za eventualne pripadajuće troškove utvrđene u ugovoru sa klauzulom ovrhe, sve u korist Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb u korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	6.000.000,00 KN	
4.	Na suvlasnički dio: 7		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-736/10 Temeljem Sporazuma br. 20/10 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 25. veljače 2010. godine potvrđenog u Uredu javnog bilježnika Željke Picukarić iz Zagreba br. OV-360/10, uz Punomoć od 05. listopada 2009. godine, Broj: U.B. 70/09 uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka), a radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja u iznosu od 5.876.310,20 kn (pet milijuna osamsto sedamdeset i šest tisuća tristo deset kuna i dvadeset lipa), uvećanom za redovne kamate, eventualne zakonske zatezne kamate, te eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 40/2008-DVPJS i Dodatku istog, sa klauzulom ovrhe, sve za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	5.876.310,20 KN	
4.2	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-736/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnine u A		
5. Na suvlasnički dio: 7			
5.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-736/10 Zabilježuje se da je u glavnom z.k.ul.9087 k.o.Rovinj, zasnovana zajednička hipoteka sa sporednim z.k.uložkom.8039 k.o.Rovinj.		
8. Na suvlasnički dio: 7			
8.1	Zaprimljeno 29.07.2011. broj Z-1848/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) ovjerene i solemnizirane kod J.B. u Vinkovcima Vajcl Alen pod brojem OV-4886/2011 te Punomoći HPB d.d. Zagreb ovjerene kod J.B.Picukarić Željke iz Zagreba pod brojem OV-1831/11 uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema I protivniku osiguranja u iznosu od dvamilijunaipedesettisućakuna preračunato u EUR po srednjem tečaju tečajne liste HNB za 1 Eur važeći na dan korištenja kredita, koji iznos iskazan u valuti EUR će predstavljati zaduženje I protivnika osiguranja, s krajnjim rokom korištenja do 15.05.2011.g. s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih anuiteta, a od kojih prvi dospijeva na naplatu dana 15.05.2019.g., uvećana za redovnu kamatu u visini 8,50% godišnje koja je promijenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno, sadržana je unutar anuiteta i dospijeva na naplatu zajedno sa dijelom glavnice, koji se obračunavaju u valuti EUR, a naplaćuju u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju tečajne liste HNB za 1 EUR važeći na dan plaćanja, uvećano eventualnu povećanu redovnu kamatu te za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 21/2011-DPVPJS i Sporazum sve u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	2.050.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 29.07.2011. broj Z-1848/11 zabilježuje se osnivanje zajedničke hipoteke kao SPOREDNI z.k.uložak i to z.k.ul.2083 k.o.Rogoznica, z.k.ul.4123 k.o.Županja, z.k.ul.5183 k.o.Županja, z.k.ul.4429 k.o.Županja, z.k.ul.25233 k.o.Grad ZAGreb i z.k.ul.8039 k.o.Rovinj		
9. Na suvlasnički dio: 7			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-2878/11 Temeljem punomoći br. U. B. 145/10 ovjerene kod Javnog bilježnika Nenad Dolinar iz Zgreba br. OV-9754/10 od 23. 11. 2010. i Sporazuma br. 162/2011 o zasnivanju zajedničkog založnog prava od 03. 11. 2011. ovjerenog kod Javnog bilježnika Mirodar Kovačić iz Vinkovci br. OV-14456/2011 od 21. 11. 2011. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od osamstotijunaosamstotisuća kn s krajnjim rokom korištenja od 30. 11. 2011., s rokom i načinom vraćanja do 01. 01. 2013. sukcesivno, uvećana za redovnu kamatu u visini 8,50% godišnje, koja je promjenjiva, uvećano za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjivu, uvećano za eventualnu povećanu redovnu kamatu, te za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 40/2011-DPVPJS i Sporazumu za korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	8.800.000,00 KN	GLAVNI ZK. UL.
9.2	Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-2878/11 Zabilježuje se da je u glavnom zk. ul. 9087 k. o. Rovinj zasnovana zajednička hipoteka sa zk. ul. 8039 k. o. Rovinj, te zk. ul. 2083 k. o. Rogoznica, zk. ul. 4123, 5183, 4429 k. o. Županja, te zk. ul. 25233 k. o. Grad Zagreb		
15. Na suvlasnički dio: 7			
15.1	Zaprimljeno 02.07.2012. broj Z-1580/12 Ispravlja se pogrešno unesen upis pos br.Z-1579/2012, na način da se u upisu pod red. br.14.1. ispravlja upis proveden pod br.Z-1579/2012 na način da se briše : "Picukarić Željka iz Zagreba pod br.OV-3121/11 i unese: Vajel Alen iz Vinkovca pod br. OV-3591/12.		VIDI UPIS POD BR. 14.1.
18. Na suvlasnički dio: 7			
18.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 Temeljem Sporazuma br. 53/13 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke na nekretninama od 1. kolovoza 2013.godine.potvrđenog u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Željka Picukarić br. OV- 1972/2013, sa Ugovorom o dugoročno kreditu br. 28/2013, Suglasnosti za upis založnog prava od 11. lipnja 2013.godine sa ovjerenom preslikom punomoći ovjerene u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Željka Picukarić br. OV 1964/13 , na nekretnine upisane u AI uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine Hrvatske poštanske banke d.d. u iznosu od 26.320.131,63 Kn s rokom korištenja od 30. rujna 2013.godine, s počekom od dvije godine i to od 1. listopada 2013. godine do 30. rujna 2015.godine, s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospijeva na naplatu 31. listopada 2015.godine, a zadnja dospijeva na naplatu dana 30.rujna 2013.godine, uvećano za redovnu kamatu u visini od 6 % godišnje, koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno i za vrijeme počeka i za vrijeme otplate kredita, uvećana za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita u razdoblju od dana korištenja do dana stavljanja kredita u otplatu, eventualnu povećanu redovnu kamatu te eventualnu zakonsku zateznu kamatu ka i za eventualne troškove u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 28/2013-DPVPJS i Sporazuma sa klauzulom ovrhe sve u korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	26.320.131,63 KN	
18.2	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 zabilježuje se da je upis prava zaloga provedenog pod Z 1838/2013 proizvodi pravne učinke od dana 20. lipnja 2013.godine i upisuje se pod redom prvenstva pod kojim je bila upisana zabilježba prvenstvenog reda prava zaloga Z 1526/2013		
19. Na suvlasnički dio: 7			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 9087

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 Zabilježuje se da je hipoteka upisana u z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj, glavna hipoteka, dok je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 8039 k.o. Rovinj, z.k.ul. 7396 k.o. Rovinj, z.k.ul. 3594 k.o. Vinkovci koji se vodi kod Općinskog sud au Vinkovcima 1. etaža. Z.k.ul. 5178 k.o. Županja, etaža 1, 3. etaža, 4. etaža, 7. etaža, 8. etaža, 72. etaža, 73. etaža 74. etaža, 75. etaža, 76 etaža, 77 etaža koja se vodi kod Općinskog suda u Županji, z.k.ul. 25233 k. o. Grad Zagreb, koji se vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul. 4382 pod. 1 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod. 2k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod. 3 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod. 5 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 2083 k.o. Rogoznica, koji se vode kod Općinskog suda u Šibeniku,		
20. Na suvlasnički dio: 7			
20.1	Zaprimljeno 03.12.2014. broj Z-2698/14 Temeljem Sporazuma br. 68/14 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 26. Studenog 2014.godien, potvrđenog u Uredu javnog bilježnika u Vinkovcima Mirodar Kovač pod posl. brojem OV 11789/2014 te ovjerene preslike punomoći ovjerene u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Iva Živković, Lada Škaričić -Sinčić pod posl. brojem OV-8529/2014, na nekretnine Čvor d.o.o. uknjižuje se pravo zalog, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 Kuna (slovima : četiri miliona kuna) s rokom korištenja okvira do 1. Prosinca 2015.godine, s rokom važenja okvira do 1. Prosinca 2017.godine, uvećano za naknade i eventualne troškove utvrđene u Okvirnom ugovoru za garanciju br. 04/2014-DPVPJS i Sporazuma, za korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4		GLAVNI ULOŽAK
20.2	Zaprimljeno 03.12.2014. broj Z-2698/14 Zabilježuje se da je hipoteka upisana u z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj, glavna hipoteka, dok je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 8039 k.o. Rovinj, z.k.ul. 7396 k.o. Rovinj, z.k.ul. 5178 k.o. Županja, pod. 1, pod. 3, pod. 4, pod. 7, pod. 8, pod 72, pod. 73 pod. 74, pod. 75, pod. 76 i pod. 77 koji se vodi kod Općinskog suda u Županji, z.k.ul. 25233 k.o. Grad Zagreb koji se vodi kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 30.12.2020. 23:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 8039

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9624/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9244/2	PAŠNJAK			1173	
		UKUPNO:			1173	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 ČVOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74144041747, KRALJA ZVONIMIRA 2, 32100 VINKOVCI		
1.4	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-9624/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR. 6 ST-3/20-17 06.07.2020, nad imovinom dužnika pojedinca.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 16.02.2006. broj Z-626/2006 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 09.02.2006.g. objavljenog kod J.B.Dolinar Nenad pod brojem OU-42/06 uknjiženo je pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od šestmiliuna kuna s počekom od 01.06.2006.g. do 31.05.2008.g. plativo u 12 jednakih tromjesečnih anuiteta, od koji prvi dospijeva na naplatu dana 31.08.2008.g.a zadnji 12 anuitet dospijeva dana 31.05.2011.g.uvećana za ugovorene kamate na tražbinu i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno zakonskim propisima, kao i za eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom ugovoru, sa klauzulom ovih sve u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , ZAGREB, JURJIŠIĆEVA 4	6.000.000,00 KN	
5. Na suvlasnički dio: 1			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-736/10 Temeljem Sporazuma br. 20/10 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 25. veljače 2010. godine potvrđenog u Uredu javnog bilježnika Željke Picukarić iz Zagreba br. OV-360/10, uz Punomoć od 05. listopada 2009. godine, Broj: U.B. 70/09 uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka), a radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja u iznosu od 5.876.310,20 kn (pet milijuna osamsto sedamdeset i šest tisuća tristo deset kuna i dvadeset lipa), uvećanom za redovne kamate, eventualne zakonske zatezne kamate, te eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 40/2008-DVPJS i Dodatku istog, sa klauzulom ovrhe, sve za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	5.876.310,20 KN	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-736/10 Zabilježuje se ovrživost tražbine na nekretnine u A		
6. Na suvlasnički dio: 1			
6.1	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-736/10 Zabilježuje se da je u glavnom z.k.ul.9087 k.o.Rovinj, zasnovana zajednička hipoteka sa sporednim z.k.uložkom 8039 k.o.Rovinj.		
9. Na suvlasnički dio: 1			
9.1	Zaprimljeno 29.07.2011. broj Z-1848/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) ovjerene i solemnizirane kod J.B. u Vinkovcima Vajel Alen pod brojem OV-4886/2011 te Punomoći HPB d.d. Zagreb ovjerene kod J.B.Picukarić Željke iz Zagreba pod brojem OV-1831/11 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema I protivniku osiguranja u iznosu od dvamilijunaipedesettisućakuna preračunato u EUR po srednjem tečaju tečajne liste HNB za 1 Eur važeći na dan korištenja kredita, koji iznos iskazan u valuti EUR će predstavljati zaduženje I protivnika osiguranja, s krajnjim rokom korištenja do 15.05.2011.g. s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih anuiteta, a od kojih prvi dospijeva na naplatu dana 15.05.2019.g., uvećana za redovnu kamatu u visini 8,50% godišnje koja je promijenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno, sadržana je unutar anuiteta i dospijeva na naplatu zajedno sa dijelom glavnice, koji se obračunavaju u valuti EUR, a naplaćuju u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju tečajne liste HNB za 1 EUR važeće na dan plaćanja, uvećano eventualnu povećanu redovnu kamatu te za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 21/2011-DPVPJS i Sporazum sve u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	2.050.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 29.07.2011. broj Z-1848/11 zabilježuje se zasnivaje zajedničke hipoteke sa z.k.uložkom 9087 k.o.Rovinj kao glavnom hipotekom te zasnivanje zajedničke hipoteke kao sporedni z.k.uložak sa z.k.ul.2083 k.o. Rogoznica, z.k.ul.4123 k.o.Županja, z.k.ul.5183 k.o.Županja, z.k.ul.4429 k.o.Županja, z.k.ul.25233 k.o.Grad Zagreb		
10. Na suvlasnički dio: 1			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-2878/11 Temeljem punomoći br. U. B. 145/10 ovjerene kod Javnog bilježnika Nenad Dolinar iz Zgreba br. OV-9754/10 od 23. 11. 2010. i Sporazuma br. 162/2011 o zasnivanju zajedničkog založnog prava od 03. 11. 2011. ovjerenog kod Javnog bilježnika Mirodar Kovačić iz Vinkovci br. OV-14456/2011 od 21. 11. 2011. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od osamstotisuća i osamstošesdeset i pet kuna s krajnjim rokom korištenja od 30. 11. 2011., s rokom i načinom vraćanja do 01. 01. 2013. sukcesivno, uvećana za redovnu kamatu u visini 8,50% godišnje, koja je promjenjiva, uvećano za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjivu, uvećano za eventualnu povećanu redovnu kamatu, te za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 40/2011-DPVPJS i Sporazumu za korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	8.800.000,00 KN	SPOREDNI ZK. UL.
10.2	Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-2878/11 zabilježuje se da je u glavnom zk. ul. 9087 k. o. Rovinj zasnovana zajednička hipoteka sa zk. ul. 8039 k. o. Rovinj, te zk. ul. 2083 k. o. Rogoznica, zk. ul. 4123, 5183, 4429 k. o. Županja, te zk. ul. 25233 k. o. Grad Zagreb		
16. Na suvlasnički dio: 1			
16.1	Zaprimljeno 02.07.2012. broj Z-1580/12 Ispravlja se pogrešno unesen upis pos br.Z-1579/2012, na način da se u upisu pod red. br. 14.1. ispravlja upis proveden pod br.Z-1579/2012 na način da se briše: "Picukarić Željka iz Zagreba pod br.OV-3121/11 i unese: Vajcl Alen iz Vinkovca pod br. OV-3591/12.		VIDI UPIS POD 15.1.
19. Na suvlasnički dio: 1			
19.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 Temeljem Sporazuma br. 53/13 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke na nekretninama od 1. kolovoza 2013. godine, potvrđenog u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Željka Picukarić br. OV- 1972/2013, sa Ugovorom o dugoročno kreditu br. 28/2013, Suglasnosti za upis založnog prava od 11. lipnja 2013. godine sa ovjerenom preslikom punomoći ovjerene u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Željka Picukarić br. OV 1964/13 , na nekretnine upisane u AI, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine Hrvatske poštanske banke d.d. u iznosu od 26.320.131,63 Kn s rokom korištenja od 30. rujna 2013. godine, s počekom od dvije godine i to od 1. listopada 2013. godine do 30. rujna 2015. godine, s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospijeva na naplatu 31. listopada 2015. godine, a zadnja dospijeva na naplatu dana 30. rujna 2013. godine, uvećano za redovnu kamatu u visini od 6 % godišnje, koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno i za vrijeme počeka i za vrijeme otplate kredita, uvećana za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita u razdoblju od dana korištenja do dana stavljanja kredita u otplatu, eventualnu povećanu redovnu kamatu te eventualnu zakonsku zateznu kamatu ka i za eventualne troškove u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 28/2013-DPVPJS i Sporazuma sa klauzulom ovrhe sve u korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	26.320.131,63 KN	
19.2	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 zabilježuje se da je upis prava zaloge provedenog pod Z 1838/2013 proizvodi pravne učinke od dana 20. lipnja 2013. godine i upisuje se pod redom prvenstva pod kojim je bila upisana zabilježba prvenstvenog reda prava zaloge Z 1527/2013		
20. Na suvlasnički dio: 1			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 Zabilježuje se da je hipoteka upisana u u z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj, glavna hipoteka, dok je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 8039 k.o. Rovinj, z.k.ul. 7396 k.o. Rovinj, z.k.ul. 3594 k.o. Vinkovci koji se vodi kod Općinskog sud au Vinkovcima 1. etaža. Z.k.ul. 5178 k.o. Županja, etaža 1, 3. etaža, 4. etaža, 7. etaža, 8. etaža, 72. etaža, 73. etaža 74. etaža, 75. etaža, 76 etaža, 77 etaža koja se vodi kod Općinskog suda u Županji, z.k.ul. 25233 k.o. Grad Zagreb, koji se vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul. 4382 pod. 1 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod. 2k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod. 3 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod. 5 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 2083 k.o. Rogoznica , koji se vode kod Općinskog suda u Šibeniku,		
21. Na suvlasnički dio: 1			
21.1	Zaprimljeno 03.12.2014. broj Z-2698/14 Temeljem Sporazuma br. 68/14 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 26. Studenog 2014.godine, potvrđenog u Uredu javnog bilježnika u Vinkovcima Mirodar Kovač pod posl. brojem OV 11789/2014 te ovjerene preslike punomoći ovjerene u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Iva Živković , Lada Škaričić -Sinčić pod posl. brojem OV-8529/2014, na nekretnine Čvor d.o.o. uknjižuje se pravo zalogu, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 Kuna (slovima : četiri miliona kuna) s rokom korištenja okvira do 1. Prosinca 2015.godine , s rokom važenja okvira do 1. Prosinca 2017.godine, uvećano za naknade i eventualne troškove utvrđene u Okvirnom ugovoru za garanciju br. 04/2014-DPVPJS i Sporazuma , za korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4		SPOREDBA HIPOTEKA
21.2	Zaprimljeno 03.12.2014. broj Z-2698/14 Zabilježuje se da je hipoteka upisana u u z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj, glavna hipoteka, dok je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 8039 k.o. Rovinj, z.k.ul. 7396 k.o. Rovinj, z.k.ul. 5178 k.o. Županja , pod. 1, pod. 3, pod. 4, pod. 7, pod. 8, pod 72, pod. 73 pod. 74, pod. 75, pod. 76 i pod. 77 koji se vodi kod Općinskog suda u Županji, z.k.ul. 25233 k.o. Grad Zagreb koji se vodi kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ROVINJ - ROVIGNO
Stanje na dan: 30.12.2020. 23:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324914, ROVINJ

Broj ZK uložka: 7396

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9624/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9244/9	RUŠEVINA I PAŠNJAK			500	
		RUŠEVINA			56	
		PAŠNJAK			444	
2.	9244/10	PAŠNJAK			2000	
		UKUPNO:			2500	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
	ČVOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74144041747, KRALJA ZVONIMIRA 2, 32100 VINKOVCI	
4.3	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-9624/2020	na 4 (4.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR. 6 ST-3/20-17 06.07.2020. nad imovinom dužnika pojedinca.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 4			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 Temeljem Sporazuma br. 53/13 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke na nekretninama od 1. kolovoza 2013. godine, potvrđenog u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Željka Picukarić br. OV- 1972/2013, sa Ugovorom o dugoročnom kreditu br. 28/2013, Suglasnosti za upis založnog prava od 11. lipnja 2013. godine sa ovjerenom preslikom punomoći ovjerene u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Željka Picukarić br. OV 1964/13 , na nekretnine upisane u AI uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine Hrvatske poštanske banke d.d. u iznosu od 26.320.131,63 Kn s rokom korištenja od 30. rujna 2013. godine, s počekom od dvije godine i to od 1. listopada 2013. godine do 30. rujna 2015. godine, s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospijeva na naplatu 31. listopada 2015. godine, a zadnja dospijeva na naplatu dana 30. rujna 2013. godine, uvećano za redovnu kamatu u visini od 6 % godišnje, koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno i za vrijeme počeka i za vrijeme otplate kredita, uvećana za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita u razdoblju od dana korištenja do dana stavljanja kredita u otplatu, eventualnu povećanu redovnu kamatu te eventualnu zakonsku zateznu kamatu ka i za eventualne troškove u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 28/2013-DPVPJS i Sporazuma sa klauzulom ovrhe sve u korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	26.320.131,63 KN	
4.2	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 zabilježuje se da je upis prava zaloga provedenog pod Z 1838/2013 proizvodi pravne učinke od dana 18. srpnja 2013. godine i upisuje se pod redom prvenstva pod kojim je bila upisana zabilježba prvenstvenog reda prava zaloga Z 1743/2013		
5. Na suvlasnički dio: 4			
5.1	Zaprimljeno 07.08.2013. broj Z-1838/13 Zabilježuje se da je hipoteka upisana u z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj, glavna hipoteka, dok je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 8039 k.o. Rovinj, z.k.ul. 7396 k.o. Rovinj, z.k.ul. 3594 k.o. Vinkovci koji se vodi kod Općinskog sud au Vinkovcima 1. etaža. Z.k.ul. 5178 k.o. Županja, etaža 1, 3. etaža, 4. etaža, 7. etaža, 8. etaža, 72. etaža, 73. etaža 74. etaža, 75. etaža, 76 etaža, 77 etaža koja se vodi kod Općinskog suda u Županji, z.k.ul. 25233 k. o. Grad Zagreb, koji se vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul. 4382 pod 1 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod 2k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod 3 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 4832 pod 5 k.o. Rogoznica, z.k.ul. 2083 k.o. Rogoznica , koji se vode kod Općinskog suda u Šibeniku,		
6. Na suvlasnički dio: 4			
6.1	Zaprimljeno 03.12.2014. broj Z-2698/14 Temeljem Sporazuma br. 68/14 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 26. Studenog 2014. godine, potvrđenog u Uredu javnog bilježnika u Vinkovcima Mirodar Kovač pod posl. brojem OV 11789/2014 te ovjerene preslike punomoći ovjerene u Uredu javnog bilježnika u Zagrebu Iva Živković , Lada Škaričić -Sinčić pod posl. brojem OV-8529/2014, na nekretnine Čunjevci d.o.o. uknjižuje se pravo zaloga, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 Kuna (slovima : četiri miliona kuna) s rokom korištenja okvira do 1. Prosinca 2015. godine , s rokom važenja okvira do 1. Prosinca 2017. godine, uvećano za naknade i eventualne troškove utvrđene u Okvirnom ugovoru za garanciju br. 04/2014-DPVPJS i Sporazuma , za korist HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. , OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4		SPOREDNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 03.12.2014. broj Z-2698/14 Zabilježuje se da je hipoteka upisana u u z.k.ul. 9087 k.o. Rovinj, glavna hipoteka, dok je sporedna hipoteka upisana u z.k.ul. 8039 k.o. Rovinj, z.k.ul. 7396 k.o. Rovinj, z.k.ul. 5178 k.o. Županija, pod. 1, pod. 3, pod. 4, pod. 7, pod. 8, pod. 72, pod. 73, pod. 74, pod. 75, pod. 76 i pod. 77 koji se vodi kod Općinskog suda u Županji, z.k.ul. 25233 k.o. Grad Zagreb koji se vodi kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.12.2020. 23:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 49

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/5	CHERIN SERGIO, NEPOZNATO NASELJE	
1/5	CHERIN VINCENZO LUCILLIO, GENOVA VIA MICHELI 7, ITALIJA	
1/5	BRUNELLI LAURA, NEPOZNATO NASELJE	
1/5	CHERIN ANAMARIJA, NEPOZNATO NASELJE	
1/5	ROSSO MARGHERITA, NEPOZNATO NASELJE	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1920/1	PUNTA CROCE	4208	05		
			PAŠNJAK	4208			
		8356/9	MONVI	2650	18		
			PAŠNJAK	1000			
			ORANICA	1650			
		8390	CUVI	11850	18		
			MASLINJAK	5000			
			PAŠNJAK	6850			
		9244/1	CONCETTA	7589	13		
			MASLINJAK	821			
			PAŠNJAK	6768			
		9244/5		232	13		
			PAŠNJAK	232			
Ukupna površina katastarskih čestica				26529			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.12.2020. 23:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 6561

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČVOR USLUGE D.O.O. ŽUPANJA, ISNDUSTRIJSKA 2, ŽUPANJA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9244/2	LA CONCETTA	1173	13		
			PAŠNJAK	1173			
Ukupna površina katastarskih čestica				1173			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ROVINJ-ROVIGNO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.12.2020. 23:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVINJ (Mbr. 324914)

Posjedovni list: 4341

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SOŠIĆ DRAGUTIN, BUBANI 22, BUBANI, HRVATSKA	46525745965

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9244/3	LA CONCETTA	5745	13		
			PAŠNJAK	5745			
		9244/9	RUŠEVINA	500	13		
			PAŠNJAK	56			
			PAŠNJAK	444			
		9244/10		2000	13		
			PAŠNJAK	2000			
Ukupna površina katastarskih čestica				8245			

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



HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izrada:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



Suradnik na procjeni:
Stručni suradnik za procjene
Josip Hodak



Ovjerava:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



 **HPB – nekretnine** d.o.o.
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 31.12.2020. godine