

Zagreb, 11. 05. 2017.

2st-1081/16
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Primljeno neposredno – preko ~~puta~~ (obično-preporučeno)
15.05.2017. god. u 1 primjeraka sa

1 prilozi i
Pismeno stajalo ~~putem~~ otvoreno – s ~~općim~~ otvorenim omotom
TRGOVAČKI SUD
U ZADRU

Predano na ~~putu~~ preporučeno dana 11.05.
2017. god.

Plaćena pristojba
Nedostaje pristojba Posl. br: St-1081/16

Primljeno vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

Potpis djelatnika:

Vjerovnik: **NLB InterFinanz AG in Liquidation, Švicarska, Zürich,**
Beethovenstrasse 48, OIB: 43668676136, kojeg zastupaju
punomoćnici Tomislav Orehovec, Irena Vinter Gregorić, Krešimir Kiš,
Martina Šimunović, Ivan Bogdan, Ksenija Grejić i Ivan Oršolić,
odvjetnici iz Odvjetničkog društva Ilić, Orehovec & Partneri d.o.o.,
Zagreb, Smičiklasova 18

Dužnik: **RIVIJERA hoteli i kampovi d.d. – u stečaju, Šibenik, Vladimira**
Nazora 53, OIB: 04184053283

2x

Vjerovnik dostavlja naslovnom Sudu sljedeći

PODNEŠAK

Naslovnom Sudu se na znanje dostavlja Nalaz i mišljenje graditeljskog vještaka - Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, k.č. 2622, k.o. Šibenik, a koja je nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika te na kojoj vjerovnik ima hipoteku. Predmetni je Nalaz i mišljenje izrađen od strane sudskog vještaka u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Šibeniku pod posl. br. Ovr-1309/14 vodi između vjerovnika i dužnika.

Ilić, Orehovec & Partneri

odvjetničko društvo d.o.o.

ZAGREB, SMIČIKLASOVA 18 ZAGREB, SMIČIKLASOVA 18

VJEROVNIK:

po punomoći:

ODVJETNICA

KSENIJA GREJIĆ

VLADO VUKELJA dipl.ing.građ.

Obala Š.Roka 76, Brodarica

tel: 091 516 3788

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO

fax: 022 331 627

e-mail: vlado@verusprojekt.hr

Br.elaborata: S 17-2017

OVR-1309/14

NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE S POSLOVNOM ZGRADOM

Naručitelj elaborata: REPUBLIKA HRVATSKA – OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

Sutkinja: Silvija Maleš

Predmet:

Građevinsko vještačenje nekretnine:

- građevinsko zemljište s poslovnom zgradom;
k.č. 2622, k.o. Šibenik

Radi: utvrđivanja tržišne vrijednosti

Elaborat izradio:

Vlado Vukelja dipl.ing.građ.

Obala Španja Roka 76, Brodarica

Stalni sudski vještak za graditeljstvo



SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO.....	3
1/ OPĆENITO / UVOD	4
2/ METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	5
3/ OPIS I LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE	7
4/ GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE NEKRETNINE.....	8
5/ IZVADAK IZ PROSTORNIH PLANOVA ZA PREDMETNU LOKACIJU	9
6/ FOTOGRAFIJE PREDMETNE NEKRETNINE.....	10
5/ TEHNIČKI OPIS OBJEKTA – STAMBENA ZGRADA Tablica br.1 tehnički opis	15
7/ PRORAČUN POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE.....	16
8/ PRORAČUN GRADEVINSKE I TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE.....	21
8/ NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK.....	31
9/ PRILOZI	32

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRADITELJSTVO



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU
URED PREDJEDNIKA
Broj: 4 Sa - 159/17
Šibenik, 24. ožujka 2017.

Predsjednik Županijskog suda u Šibeniku, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (N.N. br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (N.N. br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva Vlade Vukelje, za ponovno postavljanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

Vlado Vukelja, ponovno se postavlja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Vlado Vukelja podnio je molbu za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Nakon provedenog postupka, uvrđivši postojanje uvjeta iz Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo je odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda:

Sanibor Vuletin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjeka.

O tome obavijest:

1. Vlado Vukelja, Obala S. Roka 76, Jadranska
2. Općinski sud Šibenik
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske

1/ OPĆENITO / UVOD

Rješenjem Općinskog suda u Šibeniku imenovan sam vještakom građevinske struke u predmetu ovrhe pod brojem Ovr – 1309/14.

Za potrebe izrade građevinskog vještačenja zakazan je i očevid na predmetnoj nekretnini i to dana :

- 20.siječnja 2017. godine

Ovršna stvar:

1/ Ovrhovoditelj: NLB InterFinanz AG

2/ Ovršenik: Rivijera hoteli i kampovi d.d. Šibenik

Očevid je obavljen na predmetnoj nekretnini, te je o tome sastavljen zapisnik.

Na očevidu su nazočili :

1/ Sutkinja: Silvija Maleš

2/ Vještak mjernik: Mario Juras

3/ Za ovrhovoditelja: pun. Ivan Oršulić, odvjetnik

4/ Za ovršenika: zamj. pun. Iva Baica Skert, odvjetnica

Datum očevida ujedno predstavlja i dan kakvoće i dan vrednovanja procijenjivane nekretnine.

Na samome očevidu je izvršen pregled nekretnine koja je predmet procijene, te je izvršena izmjera i fotosnimanje objekta.

U nastavku elaborata je iznesen opis stanja ,fotografije ,iskaz veličina ,opis etaža, kao i tržišna procjena predmetne nekretnine.

2/ METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, a sve temeljem usvojenih zakonskih naputaka kao i postizanja reguliranog postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, zakonskom regulativom (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina) definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15):

- Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
- Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1., procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.
- Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.
- U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.
- Podaci iz stavaka 1. i 2., kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.
- U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

- Podaci iz stavaka 1. i 2. ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

3/ OPIS I LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, građevinsko zemljište s poslovnom zgradom se nalazi na kat.čest. 2622, posjednovni list br. 2021, k.o. Šibenik.

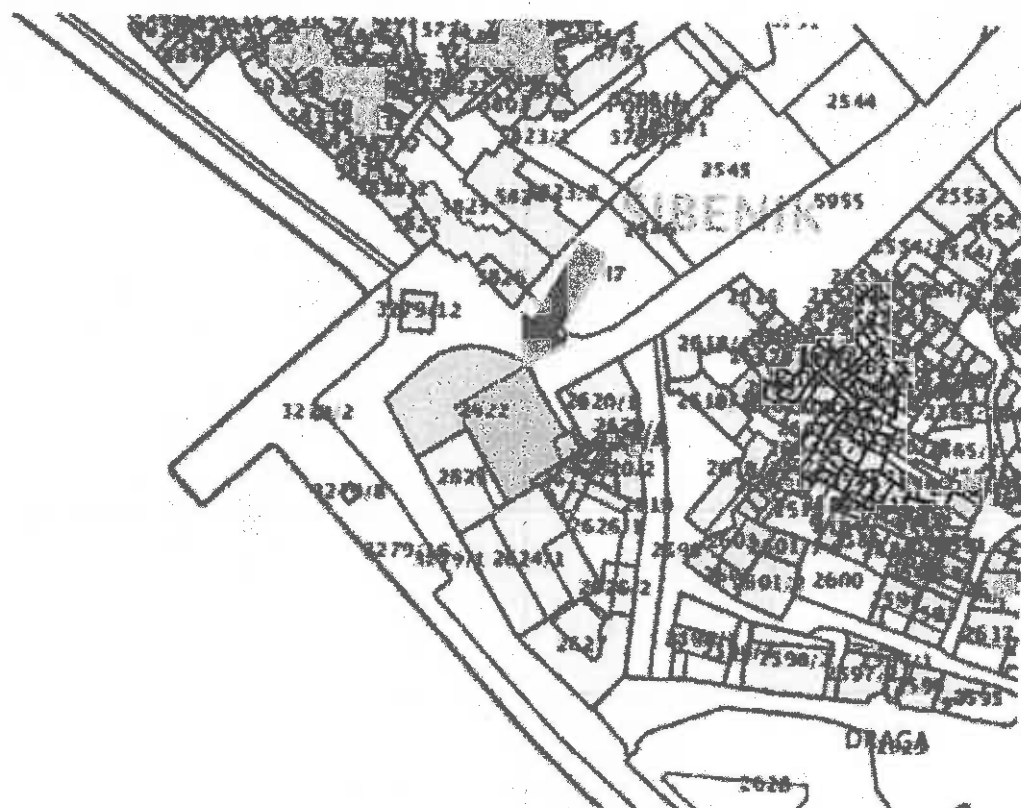
U naravi se radi o zgradi poslovne namjene, katnosti prizemlje+3kata+potkrovlje. Zidovi zgrade su kameni, većim dijelom ožbukani, dok su međukatne konstrukcije izvedene kao drvene tavanice i armiranobetonske ploče. Krov je drveni, prekriven glinenim crijepom.

U dijelu poslovne zgrade se trenutno nalaze poslovni prostori, dok se u prošlosti zgrada u cjelosti koristila kao hotel (ex.Krka). Predmetna nekretnina se nalazi neposredno uz more.

4/ GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE NEKRETNINE



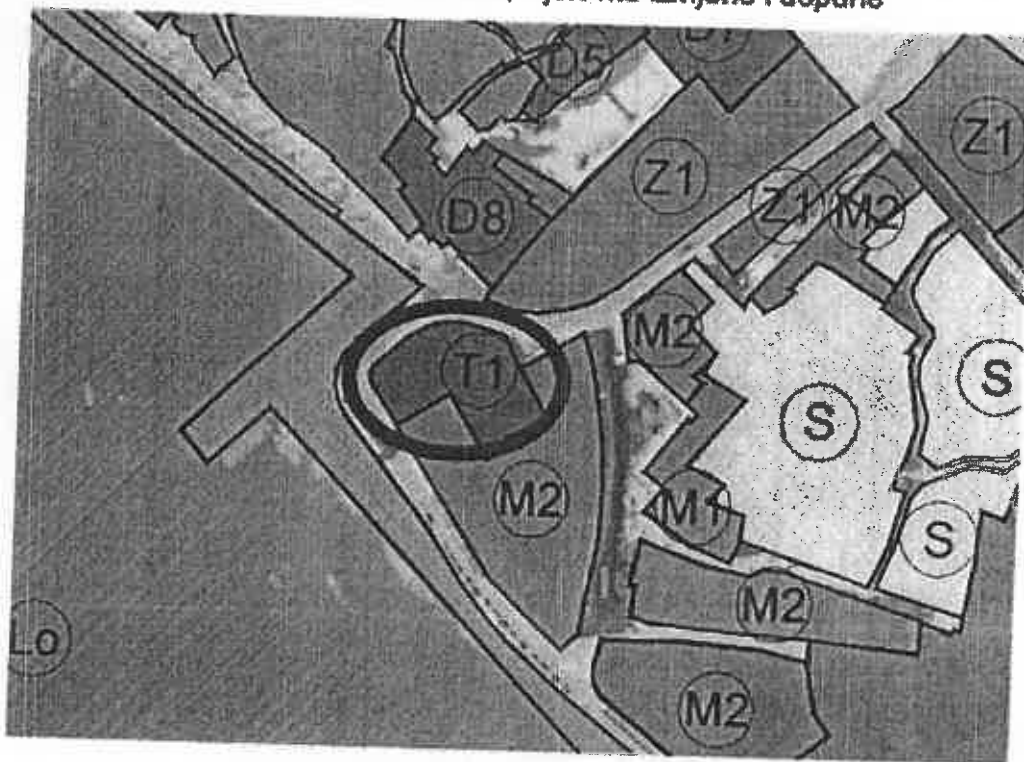
Izvor /geoportal.dgu.hr/



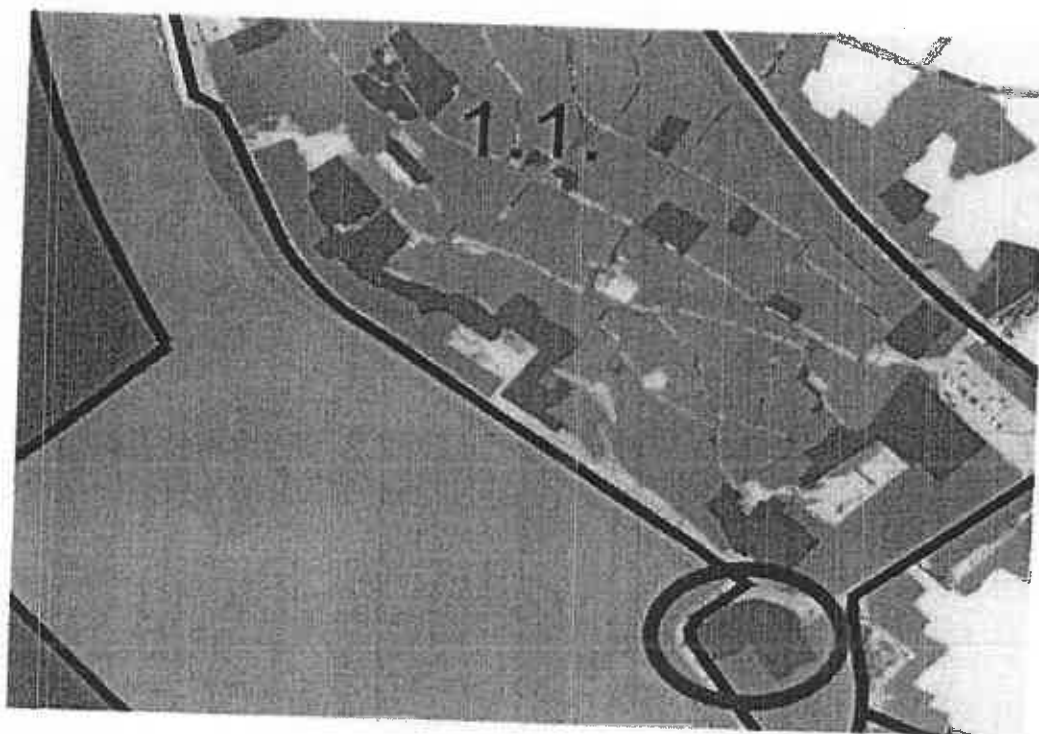
Katastarski plan izvor / www.katastar.hr /

5/ IZVADAK IZ PROSTORNIH PLANOVA ZA PREDMETNU LOKACIJU

Generalni urbanistički plan Šibenik; Cjelovite izmjene i dopune



Zona T1 – gospodarska namjena / ugostiteljsko turistička / hotel



Zona 1.1 – povijesna graditeljska cjelina

6/ FOTOGRAFIJE PREDMETNE NEKRETNINE

Slika 1. Pogled na zgradu



Slika 2. Pogled na zgradu



Slika 3. Pogled na zgradu



Slika 4. Pogled na zgradu



Slika 5. Pogled na zgradu



Slika 6. Pogled na zgradu



Slika 7.8. Pogled na stražni dio zgrade



Slika 9. Pogled na ulaz

Slika 10. Hodnik

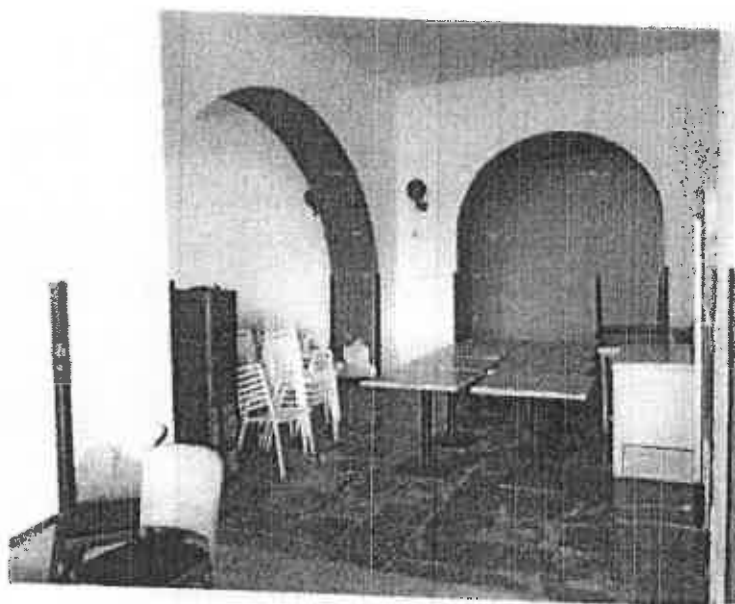


Slika 11. Hodnik

Slika 12. Stubište



Slika 13. Dvorana



Slika 14. Dvorana



Slika 16. Spremište



Slika 15. Dvorana



Slika 17. Dvorana



Slika 18. Spremište



Slika 19. Kupaonica



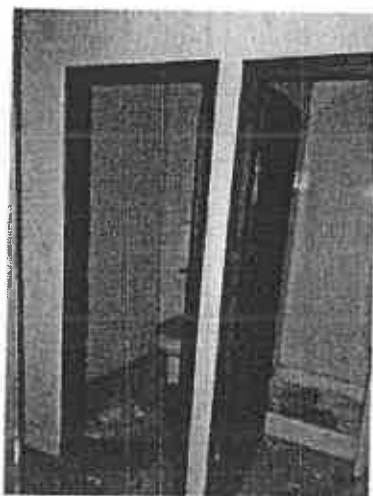
Slika 20. Wc



Slika 21. Spremište



Slika 22. Wc



5/ TEHNIČKI OPIS OBJEKTA – POSLOVNA ZGRADA Tablica br.1 tehnički opis

NKP:	2016,97 m ²	
GBP:	2309,19 m ²	
BVO:	9327,43 m ³	
Namjena :	poslovna namjena	
Godina izgradnje :	1876.god (početak 1980-ih značajna ulaganja u obnovu)	
Katnost:	Prizemlje + 3 kata + potkrovlje	
Prometna veza:	Omogućena	
Zemljište :	1702 m ²	
Parkiranje:	Dvorište	
Konstrukcija -	temelji:	betonska
	nosiva konstrukcija:	betonski blok, kamen
	međukatna konstrukcija:	drvene tavanice
	pregradni zidovi :	Betonski blok
	krovnna konstrukcija	drvena
	limarija :	ugrađena
	hidroizolacija :	ugrađena
Pročelje:	Djelomično žbuka, djelomično kamen	
Obrada zidova:	uređeni	
Obrada podova:	keramika, parket	
Obrada stropova:	uređeni	
Stolarija:	Unutarnja stolarija:	Drvena
	Fasadna stolarija:	Drvena
Instalacije-	električne:	izvedene
	telefon:	Izvedene instalacije
	vodovod:	ima
	kanalizacija:	sabirna jama
	plin:	nema
	klima uređaj:	nema
	grijanje:	ima
Okoliš:	uređen	
Održavanje / stanje:	djelomično se održava	

7/ PRORAČUN POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE

NAPOMENA :

- korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju,
- Netto korisna površina nekog stana je zbroj svih podnih površina računajući od gotovog ožbukano zida i pomnoženo sa odgovarajućim koeficijentom prema standardu ,a koji su definirani prema vrijednosti izgradnje kvadratnog metra predmetnog dijela građevine
- Za izračun građevinsko - tržišne vrijednosti nekretnine uzima se NKP navedena površina je dobivena množenjem korisne površine predmetne nekretnine s odgovarajućim koeficijentima zbog same ocjene vrijednosti (opremljenosti , troška izgradnje) pojedinog dijela nekretnine,a u ovom slučaju već je iskazana prilikom upisa posebnih dijelova u zemljišnu knjigu.

REKAPITULACIJA netto korisnih POVRŠINA PREDMETNE GRAĐEVINE

ETAŽA	PROSTORJA	KOEFICIJENT	POVRŠINA	MJ. JED
PRIZEMLJE	1. Spremište	1,0	9,00	m²
	2. Hodnik	1,0	22,40	m²
	3. Wc	1,0	2,74	m²
	4. Wc	1,0	1,80	m²
	5. Wc	1,0	1,80	m²
	6. Hodnik	1,0	27,98	m²
	7. Kuhinja	1,0	59,61	m²
	8. Spremište	1,0	10,97	m²
	9. Wc	1,0	8,64	m²
	10. Wc	1,0	10,43	m²
	11. Skladište	1,0	56,82	m²
	12. Sala	1,0	397,75	m²
	13. Konobarski office	1,0	29,75	m²
	14. Ostava	1,0	12,96	m²
	15. Wc	1,0	4,28	m²
	16. Hodnik	1,0	11,55	m²
Σ NKP PRIZEMLJE			668,68	m²
1. KAT	1. Terasa	P*0,25	52,11	m²
	2. Ured	1,0	12,64	m²
	3. Wc	1,0	2,20	m²
	4. Ured	1,0	12,79	m²
	5. Wc	1,0	1,68	m²
	6. Ured	1,0	18,83	m²
	7. Ured	1,0	45,86	m²
	8. Ured	1,0	14,29	m²
	9. Ured	1,0	13,57	m²
	10. Wc	1,0	1,73	m²
	11. Ured	1,0	13,58	m²
	12. Wc	1,0	1,73	m²
	13. Ured	1,0	14,57	m²
	14. Ured	1,0	10,95	m²
	15. Ured	1,0	9,56	m²

16.	Ured	1,0	9,20 m ²
17.	Hodnik	1,0	69,94 m ²
18.	Wc	1,0	2,92 m ²
19.	Wc	1,0	1,93 m ²
20.	Wc	1,0	1,03 m ²
21.	Wc	1,0	3,27 m ²
22.	Wc	1,0	1,94 m ²
23.	Wc	1,0	2,76 m ²
24.	Wc	1,0	1,03 m ²
25.	Wc	1,0	3,20 m ²
26.	Ured	1,0	12,59 m ²
27.	Ured	1,0	12,61 m ²
28.	Spremište	1,0	7,78 m ²
29.	Pult	1,0	18,44 m ²
30.	Garderoba	1,0	5,02 m ²
31.	Garderoba	1,0	3,12 m ²
32.	Prostorija 1	1,0	26,26 m ²
33.	Prostorija 2	1,0	4,05 m ²
Σ NKP 1.KAT			413,16 m ²

2.KAT	1.	Ured	1,0	17,96 m ²
	2.	Ured	1,0	18,28 m ²
	3.	Ured	1,0	29,73 m ²
	4.	Ured	1,0	21,74 m ²
	5.	Ured	1,0	20,45 m ²
	6.	Ured	1,0	4,84 m ²
	7.	Hodnik	1,0	3,26 m ²
	8.	Ured	1,0	15,05 m ²
	9.	Ured	1,0	21,02 m ²
	10.	Hodnik	1,0	59,91 m ²
	11.	Ured	1,0	13,94 m ²
	12.	Ured	1,0	15,87 m ²
	13.	Ured	1,0	9,16 m ²
	14.	Ured	1,0	8,82 m ²
	15.	Wc	1,0	2,39 m ²

16. Wc	1,0	3,45 m ²
17. Wc	1,0	1,00 m ²
18. Wc	1,0	1,00 m ²
19. Wc	1,0	2,02 m ²
20. Wc	1,0	1,01 m ²
21. Wc	1,0	3,47 m ²
22. Wc	1,0	2,59 m ²
23. Ured	1,0	14,45 m ²
24. Ured	1,0	12,81 m ²
25. Hodnik	1,0	19,42 m ²
26. Balkon	P*0,25	0,87 m ²
27. Prostorija 1	1,0	23,93 m ²
28. Ulaz	1,0	1,97 m ²
29. Hodnik	1,0	1,90 m ²
30. Prostorija 2	1,0	6,55 m ²
Σ NKP 2.KAT		358,86 m

3.KAT	1. Ured	1,0	18,06 m ²
	2. Ured	1,0	19,02 m ²
	3. Ured	1,0	20,45 m ²
	4. Hodnik	1,0	4,84 m ²
	5. Ostava	1,0	1,46 m ²
	6. Ostava	1,0	1,46 m ²
	7. Ured	1,0	22,32 m ²
	8. Ured	1,0	29,74 m ²
	9. Ured	1,0	18,81 m ²
	10. Ured	1,0	14,53 m ²
	11. Hodnik	1,0	44,53 m ²
	12. Ured	1,0	6,98 m ²
	13. Ured	1,0	13,77 m ²
	14. Hodnik	1,0	2,93 m ²
	15. Wc	1,0	1,13 m ²
	16. Wc	1,0	1,13 m ²
	17. Wc	1,0	1,13 m ²
	18. Wc	1,0	3,41 m ²

19.	Wc	1,0	1,08 m ²
20.	Wo	1,0	1,08 m ²
21.	Wc	1,0	1,07 m ²
22.	Wc	1,0	3,44 m ²
23.	Hodnik	1,0	5,11 m ²
24.	Hodnik	1,0	17,29 m ²
25.	Ured	1,0	7,49 m ²
26.	Ured	1,0	15,05 m ²
27.	Ured	1,0	14,09 m ²
28.	Ured	1,0	13,65 m ²
Σ NKP 3.KAT			305,03 m²

POTKROVLJE	1.	Uredski prostori H>2,6m; koef.=1,0	150,64 m ²
	2.	Uredski prostori H≥1,5m<2,6m; koef.=0,75	112,03 m ²
	2.	Uredski prostori H≥0,3m<1,5m; koef.=0,30	8,57 m ²
Σ NKP POTKROVLJE			271,24 m²
UKUPNA NETTO POVRŠINA			2016,97 m²

*** - vrijednosti koeficijenata;

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)

Tablica „B) Koef. za obračun vrijednosti korisnih vrijednosti površina – poslovni prostori“

8/ PRORAČUN GRAĐEVINSKE I TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

8.1/ IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Tržišna vrijednost nekretnine (eng. *Market Value*) je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se za procjenu vrijednosti zemljišta poredbena metoda, a za procjenu kuće izabire se troškovna metoda.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti nezgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

U svrhu provedbe Zakona, radi provedbe poredbene metode, podaci o kupoprodajnim cijenama preuzimaju se s portala ISPU, modul eNekretnine.

Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda. Vrijednost nekretnine se utvrđuje na temelju prihoda od najma kojeg nekretnina postiže na tržištu. Primjenjuje se i za poslovne i za stambene nekretnine za najam. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Pretpostavke prihodovne metode :

- kamatna stopa na nekretnine (stopa kapitalizacije) konstantna i određena Pravilnikom (market extraction metoda)
- godišnji čisti prihodi nekretnine konstantni (opća i pojednostavljena prihodna metoda)
- godišnji čisti prihodi nekretnine promjenjivi (prihodovna metoda na temelju periodički različitih podataka)

8.2 / PODACI O VRIJEDNOSTI GRAĐ. ZEMLJIŠTA S PORTALA E-NEKRETNINE

Za izradu procijene vrijednosti predmetne nekretnine , pribavljeni su podaci iz kupoprodajnih ugovora sličnog zemljišta u okolici predmetne nekretnine.

1/ Građevinsko zemljište:

Površina: 89 m²

Datum ugovora: 15.12.2015.god.

Vrijednost ugovora: 152.667,08 kn

Cijena: 229 € / m²

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	514207
	Vrsta nekretnosti	26.4.2017
	ID PH (PU)	GZ - Građevinsko zemljište
	Vrsta ugovora	3326098
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	KP - kupoprodaja
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	89,00
	Datum ugovora	152.667,08
	Status podatka	15.12.2015
		Preuzeto od PH

2/ Građevinsko zemljište:

Površina: 57,09 m²

Datum ugovora: 04.12.2013. god.

Vrijednost ugovora: 89 089,66 kn

Cijena: 208 € / m²

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		300767
Datum prijava		01.12.2013
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		2051162
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m ²)		57,09
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (kn)		89.089,66
Datum ugovora		04.12.2013
Status podatka		Preuzeto od PU

3/ Građevinsko zemljište :

Površina: 34,00 m²

Datum ugovora: 21.05.2014 god.

Vrijednost ugovora: 83 585,17 kn

Cijena: 328 € / m²

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		530971
Datum prijava		02.05.2014
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3236860
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m ²)		34,00
Vrijednost nekretnosti iz ugovora (kn)		83.585,17
Datum ugovora		21.05.2014
Status podatka		Preuzeto od PU

8.3 / OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procijene vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je poredbena metoda budući da su dostupni podaci iz kupoprodajnih ugovora stanova u bližoj okolini koji su prodani u periodu od 2013. do 2017. godini, bez značajnih odstupanja kupoprodajne cijene.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

8.4 / MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prilog: bazni indeks HNB

Tabela 42: Međuvremenski indeks cijena nekretnosti

Godina	Trimo- mjesec	Bazni indeks, 2010 = 100			Godišnja stope promjene			Stope promjene u odnosu na prošlost tromjesječje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000		89,4	88,0	38,9	-2,9	-1,5	-4,2			
2001		81,8	85,5	49,9	1,9	-3,7	21,2			
2002		84,8	87,9	56,2	3,6	3,7	12,7			
2003		67,0	79,6	74,0	3,9	4,2	-8,5			
2004		74,5	79,0	94,3	11,2	19,2	14,8			
2005		82,9	85,5	79,0	11,3	6,7	14,7			
2006		97,5	121,7	88,2	17,7	19,3	13,7			
2007		109,7	112,7	98,1	12,0	10,8	15,9			
2008		113,9	113,7	106,3	3,3	2,6	9,2			
2009		108,9	109,5	104,9	-4,8	-5,3	1,5			
2009		100,5	100,6	100,0	-8,1	-8,6	-8,4			
2010		98,3	94,9	88,5	-2,7	-3,1	-6,5			
2012		97,1	97,0	87,9	1,2	2,2	-1,8			
2013		81,5	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9			
2014		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,8	-8,8			
2014.	1. kv.	77,4	81,2	80,2	-8,7	-8,6	-12,2	-2,8	2,7	-13,2
	2. kv.	77,9	79,3	74,4	-2,0	-2,9	-2,4	0,5	-2,9	3,9
	3. kv.	81,4	78,2	84,5	4,6	-3,3	3,1	4,8	1,1	10,1
	4. kv.	80,5	79,5	82,9	1,2	0,9	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. kv.	75,9	81,3	72,5	1,2	2,1	4,7	-2,7	5,2	-10,9
	2. kv.	80,3	81,2	75,1	5,8	2,4	4,5	2,4	0,9	7,8

MEDUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 3. stavak 1. podstavak 15., Članak 6. stavak 4. podstavak 1. Uredbe; Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Nekretnost	Površina	Kupoprodajna cijena Eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja 01.02.2017.	Korekcijski faktor	Međuvremenski Izjednačena cijena
1.	Šibenik	Grad.zemljište	89,00	229,00	15.12.2015	78,1	78,1	1,000	229
2.	Šibenik	Grad.zemljište	57,09	208,00	4.12.2013	78,4	78,1	0,996	207
3.	Šibenik	Grad.zemljište	34,00	328,00	21.5.2014	74,8	78,1	1,044	342

Obilježje koje utječe na vrijednost	
Površina:	1702m ²
Vrsta:	Grad.zemljište
Lokacija:	Šibenik
Dan vrednovanja: 20.siječnja 2017. god.	

* Izvor: www.hnb.hr

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MIERI GRADEVINSKOG KORIŠTENJA) - Članak 3. stavak 1. podstavak 8., Članak 6. stavak 4. podstavak 2. Uredbe; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 11 Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Nekretnost	Površina	Međuvremenski Izjednačena cijena	Odstupanja u kakvoći	Međuvremenski i interkvartilno Izjednačena cijena
1.	Šibenik	Grad.zemljište	89,00	229	1,70	389
2.	Šibenik	Grad.zemljište	57,09	207	1,50	311
3.	Šibenik	Grad.zemljište	34,00	342	1,50	514

Obilježje koje utječe na vrijednost	
Površina:	1702m ²
Vrsta:	Grad.zemljište
Lokacija:	Šibenik
Dan vrednovanja: 20.siječnja 2017. god.	

ZEMLJIŠTE 1 - BOLJA LOKACIJA
ZEMLJIŠTE 2 - BOLJA LOKACIJA
ZEMLJIŠTE 3 - BOLJA LOKACIJA

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak odstupanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena Eur/m ²	Međuvremenski Izjednačena cijena Eur/m ²	Međuvremenski i interkvartilno Izjednačena cijena Eur/m ²	Odstupanja od prosjeka u %	Odstupanja od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Šibenik	a	89,00	15.12.2015	229	229	389	3,78%	15,30	234,21
2.	Šibenik	b	57,09	4.12.2013	208	207	311	23,18%	93,89	8796,04
3.	Šibenik	c	34,00	21.5.2014	328	342	514	-26,97%	-109,20	11903,22

Obilježje koje utječe na vrijednost	
Površina:	1702m ²
Vrsta:	Grad.zemljište
Lokacija:	Šibenik
Dan vrednovanja: 20.siječnja 2017. god.	

Prosjeak (aritmetički): 405
Standardno odstupanje (s): 25,92
Kvadrato odstupanja (s): 668

Prosjeak kvadrata (s): 71,94

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 405 Eur/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kvadrato) : 889.310,60 Eur

8.5 / PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - Troškovna metoda

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz bitena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnog objekta na predmetnoj lokaciji.

Etalonska vrijednost: $C_j = 6.000,00 \text{ kn / m}^2$

što se usvaja za ovaj tip građevine.

Procjena troškovnom metodom je vrijednost kojom se procjenjuje visina troškova izgradnje potpuno jednake nove građevine u vrijeme izrade procjene, umanjenih za iznos umanjenja zbog eksploatacije objekta i starosti. Ovako dobivenom iznosu dodaje se vrijednost zemljišta , troškovi komunalnog i vodnog doprinosa sukladno namjeni i lokaciji predmetne građevine.

Sadašnja građevinska vrijednost (Sg) izračunava se kao umnožak između nove građevne vrijednosti i umanjenja zbog starosti i istrošenosti.

$$S_g = N_g \times U$$

Nova građevna vrijednost (Ng) izračunava se kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta.

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti objekta , dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. Umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta.

8.5.1 / UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA – FK MATRICA

Prema: Seiser F. J., Kalnz F. (2011) *Der Wert von Immobilien, I*, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529. (Prilog 10. Pravilnika)

Lokacija: označava kvalitetu bitnih (međih) faktora lokacije tipičnih za zgradu			A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade [FK]	1	Uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekata - skoro nematema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> - vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobre prostorne organizacije - visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekata - mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorne organizacije - dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekata - dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorne organizacije - umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekata - bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorne organizacije - mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> - jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> - nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji potražnja za vrstom objekata - velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> - nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorne organizacije - bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> - znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 1.

ODABIR KLASIFIKACIJE	A lokacija-tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
	1	2	2/3
ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA [FK]	2/3		
	za odabrani FK vrijedi najbolja klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice		

Tablica 2.

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI (članak 59. Pravilnika*)				
Godina procjene:		2017.		
Godina izgradnje:		1876.	*1960 kompletna obnova	
Godina adaptacije:		1990.lh	Neredovito održavana	
Starost zgrade [G]:	2017 – 1960 =	57 godina		
Održivi vijek korištenja [OVK]:		100 godina	Prilog 9. Pravilnika*	
Preostali vijek korištenja:	100 – 57 =	43 godina		
Odeabrani faktor korištenja [FK]:		2/3	Prilog 10. Pravilnika*	
Relativna starost [G/OVK]:	57/ 100 =	0,57 (57 %)		
Ostatak održivog vijeka korištenja [OOVK]:	49%; 100×0,49=	49 godina	Prilog 10. Pravilnika*	
Zamjenska starost zgrade [OVK-OOVK]:	100 – 49	51 godina		
Linearni otpis [(OVK-OOVK)/(OVK)]:	51 / 100 =	0,51 (51%)		
	1 – 0,51=	0,49		
IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - Ng				
(1 EUR = 7,5 kn)				
Netto korisna površina - NKP (m2)	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc (Kn / m2)	Jedinična cijena ekvival. objekta - Jc (EUR / m2)	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc (Kn)	Nova građevinska vrijednost - Ng NKP x Jc (EUR)
2016,97 m²	6.000,00	800,00	12.101.820,00	1.613.576,00
Preostala vrijednost : Sadašnja vrijednost građevine [šv]:			1.613.576,00 € x 0,49	790.652,24 € III 5.929.891,80 kn

Tablica 3.

8.5.2 / IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA

IZRAČUN GRADEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA		
Netto korisna površina	Jed.cij.ekv.obj. (EUR)	Nova gr.vrijednost (EUR)
2016,97 m²	800,00	1.613.576,00

Tablica 4.

8.5.3 / VRIJEDNOST KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA OBJEKTA

	Vrsta troška	BRP - m²	BVO - m³	kn / m³	kn / m²	Uku. (kn)
1.	Komunalni doprinos		9327,43	100,00	—	932.743,00
2.	Vodni doprinos		9327,43	11,25	—	104.933,58
3.	Vrijednost tehničke dokumentacije	Cca. 2300	—	—	200,00	460.000,00
4.	Priključci	Voda 20.000,00	Struja 150.000,00	—	—	170.000,00
5.	Str.nadzor 3 %	—	—	—	—	100.000,00
	Ostali troškovi (uknjižbe, upis u katastar)	paušal	—	—	—	30.000,00
UKUPNO						1.797.676,58 kn

Tablica 5.

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu :

$$Stg = (Cz + Sg \times Fkp \times Fp \times Fki) \times Fi \times Fpp + Kd , \text{ gdje je}$$

Cz – vrijednost zemljišta

Sg – sadašnja građevinska vrijednost

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :

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

Fp – faktor za poslovne objekte (1,00 – 1,50) : ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

8.5.2 / IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – TROŠKOVNA METODA

IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA		
Netto korisna površina	Jed.cij.ekv.obj. (EUR)	Nova gr.vrijednost (EUR)
2016,97 m²	800,00	1.613.576,00

Tablica 4.

8.5.3 / VRIJEDNOST KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA OBJEKTA

	Vrsta troška	BRP - m²	BVO - m²	kn / m³	kn / m²	Uku. (kn)
1.	Komunalni doprinos		9327,43	100,00	--	932.743,00
2.	Vodni doprinos		9327,43	11,25	--	104.933,58
3.	Vrijednost tehničke dokumentacije	Cca. 2300	--	--	200,00	460.000,00
4.	Priključci	Voda 20.000,00	Struja 150.000,00	--	--	170.000,00
5.	Str.nadzor 3 %	--	--	--	--	100.000,00
	Ostali troškovi (uknjižbe, upis u katastar)	paušal	--	--	--	30.000,00
UKUPNO						1.797.676,58 kn

Tablica 5.

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu :

$$Stg = (Cz + Sg \times Fkp \times Fp \times Fki) \times Fi \times Fpp + Kd , \text{ gdje je}$$

Cz – vrijednost zemljišta

Sg – sadašnja građevinska vrijednost

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :

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

Fp – faktor za poslovne objekte (1,00 – 1,50) : ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

Fki – faktor kvalitete izgradnje (0,20 – 1,50) : ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima te o kvaliteti materijala i opreme.

Fi – faktor lokacije (0,70 – 1,50) : ovisi o mikro-okaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

Fpp – faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00) : ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

Kd – vrijednost komunalnih i vodnih doprinosa

IZRAČUN SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE						
VRIJEDNOST OBJEKTA P=2016,97 m²	Fkp	Fp	Fki	Fi	Fpp	UKUPNO
5.929.891,80	1,0	1,20	0,80	1,50	1,30	11.100.757,45 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						
OZNAKA Z.K.ČESTICE	P-m²	Kn/m²	Fi	Fpp	UKUPNO	
k.č. 2622 k.o. Šibenik	1702	3037,5	1,00	1,50	7.754.737,50 kn	
REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE						
NEKRETNINA	P - m²			EUR	kn	
VRIJEDNOST GRADEVINE	2016,97			1.480.100,89	11.100.757,45 kn	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	1702			1.033.985,00	7.754.737,50 kn	
VRIJEDNOST OSTALI				239.680,21	1.797.676,58	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE				20.653.171,53 kn ili		
-KAT.ČEŠT. 2622, K.O.ŠIBENIK				2.753.756,20 €		
-POSLOVNA ZGRADA S GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM						

Tablica 6.

8/ NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

POSLOVNA ZGRADA S GRAĐ. ZEMLJIŠTEM

Predmetna nekretnina, građevinsko zemljište s poslovnom zgradom se nalazi na kat.čest. 2622, posjednovni list br. 2921, k.o. Šibenik.

U naravi se radi o zgradi poslovne namjene, katnosti prizemlje + 3kata + potkrovlje. Zidovi zgrade su kameni, većim dijelom ožbukani, dok su međukatne konstrukcije izvedene kao drvene tavanice i armiranobetonske ploče. Krov je drveni, prekriven glinenim crijepom.

Zgrada se u prošlosti koristila kao hotel, te se nalazi neposredno uz morsku obalu.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE

POSLOVNA ZGRADA S GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM NA K.Č. 2622, K.O. ŠIBENIK
IZNOSI:

20.650.000,00 kn ili 2.753.000,00 € (zaokruženo)

(1365 EUR/m²)

Vlado Vukelja dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo,



NEŠLIŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

IZJAVLJENJE O POSREDOVANJU

Na dan 11.04.2017. godine

Komisija sudskog posredovanja

Način posredovanja: Zapisnik, Zapisnik, Zapisnik

IZJAVLJENJE O POSREDOVANJU

A

POSREDOVANJE

Red. broj	Ime i prezime (prezime)	Imena stranaka			Posrednik
		Ime	Prezime	Ime	
1.	POSREDOVANJE				

OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU - sudbeni Sloboda Majić

Posl. br. predmeta: 091/516-3788

34 / 35

Red. broj	Ime i prezime (prezime)	Imena stranaka	Posrednik
1.	POSREDOVANJE		

Red. broj	Ime i prezime (prezime)	Imena stranaka	Posrednik
1.	POSREDOVANJE		

Red. broj	Ime i prezime (prezime)	Imena stranaka	Posrednik
1.	POSREDOVANJE		

OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU - sudbeni Sloboda Majić

Posl. br. predmeta: 091/516-3788

33 / 35

9/ PRILOGI:

1.VLASNIČKI LIST

2.POSJEDOVNI LIST

Komisarska općina: 33064, HIBENIK

IZVADAK IZ REGISTARNE KNJIGE

Vodstvo ZK ulazak
Broj ZK ulazak: 7881

C

Teretnost

Red.	Sadržaj upisa	Ime	Prezime
3.1	Zapisačima 02.04.2014. broj Z-2000/14 (Z 1124/14) Na temelju čl. 127. st. 1. Zakona o sudskom postupku u građevinarstvu iz prijedloga podnositelja: RIVIERA d.o.o. Šibenik, Vladimira Hamača 53, posao upisa obaveza pod prot. br. Z 1124/14 od 12. siječnja 2014. g., kojim je izvršena isprava upisa pod prot. br. Z 1525/07 u C. sudbina lista ZH 7664 KO Šibenik.		
4.			
4.3	Zapisačima 27.10.2014. broj Z-7146/14 Na temelju Rješenja o otvora na temelju ovlaštenja od 14. studenog 2014. br. OVH- 1309/2014 kojim su izvršene isprave u otvora lista čim. br. 3622	ZAKON OVH	



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆAVNA GOSPODARSTVA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.04.2017. 23:32

PRILJEPI POSJEDOVNOG LIŠTA

Katastarska općina: ŠIBENIK (Mbr. 330264)

Posjedovni list: 2921

Udio	Presime i line odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"KRKA", UGOSTITELJSKO PODUZEĆE, ŠIBENIK O. ŠIBENIK	

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/m2	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
		1469/4	ŠIBICEVAC	1390	19		
			KUĆA I DVORIŠTE	1590			
		1469/6	ŠIBICEVAC	182	19		
			KUĆA, ŠIBICEVAC	100			
		2622	OBALA HRV. MORNARICE	1702	23		
			HOTEL, OBALA HRV. MORNARICE	850			
			DVOR	852			
		2625	OBALA OSLOBOĐENJA	214	23		
			KUĆA, OBALA OSLOBOĐENJA	214			
Ukupna površina katastarskih čestica				3608			

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