

**REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
GRAD ZADAR
Gradonačelnik**

KLASA:401-01/16-01/16
URBROJ: 2198/01-2-16-1
Zadar, 27. srpnja 2016.

- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA -

PREDMET:

**Prijedlog Odluke o povećanju temeljnog kapitala
TD Tržnica Zadar d.o.o.**

**NADLEŽNOST
ZA DONOŠENJE:**

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PRAVNI TEMELJ:

Zakon o trgovačkim društvima, čl.457
(„Narodne novine“,
broj:111/93,34/99,121/99,52/00,118/03,107/07,146/08,
137/09,111/12,125/11,68/13 i 110/15)
**-Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
članak 35. i 391.**
(„Narodne novine“, broj:91/96,68/98,137/99,22/00,73/00
129/00,114/01,76/06,141/06,146/08,38/09,
153/09,143/12 i 152/14)
**-Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj)
samoupravi, članak 35.**
(„Narodne novine“, broj:33/01,60/01,129/05,109/07,
36/09,125/08,36/09,150/11 i 144/12)
-Statut Grada Zadra - članak 27.
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14 i
2/15-pročišćeni tekst)

PREDLAGATELJ:

Gradonačelnik

IZVJESTITELJ:

Gradonačelnik

MATERIJAL IZRADIO:

Upravni odjel za gospodarstvo i obrtništvo

O b r a z l o ž e n j e

Tijekom izgradnje trgovinskog centra „Supernova“, a u skladu s DPU-om zone trgovinskog velecentra „Vrilo“ planirano je premještanje veletržnice na novu lokaciju. Sporazumom od 20. svibnja 2009. godine investitor se obvezao izgraditi novu veletržnicu i istu predati trgovačkom društvu Tržnica Zadar d.o.o., pa je sukladno tome, nova veletržnica predana Zapisnikom o primopredaji od 25. kolovoza 2011. godine. Ali, iako je objekt veletržnice predan na upravljanje i korištenje društvu Tržnica Zadar d.o.o., kao zemljišno-knjižni vlasnik i dalje je upisan Grad Zadar.

Stoga se predmetnom Odlukom, predlaže prijenos vlasništva na način da se trgovačkom društvu Tržnica Zadar d.o.o. poveća temeljni kapital unosom procijenjene vrijednosti zemljišta sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Radi se o nekretnini oznake k.č.br. 3798/303, ukupne površine 13.523 m², od čega poslovna zgrada površine 311 m² i zemljište površine 13212 m², koja je upisana u zk.ul.br.6297 k.o. Crno.

Od navedene nekretnine predmetnom Odlukom se predlaže unijeti u temeljni kapital društva procijenjenu vrijednost zemljišta, dok će se procijenjena vrijednost građevine unijeti u rezerve društva, sukladno procjeni sudskog vještaka, koju procjenu je na zahtjev Grada Zadra izradilo društvo Validus d.o.o., u PROCJEMBENOM ELABORATU br. 63/16 od 11. srpnja 2016. godine.

Bitno je za napomenuti da se osim usklađivanja zemljišno-knjižnog stanja, povećanjem temeljnog kapitala trgovačkog društva Tržnica Zadar d.o.o. za vrijednost navedene nekretnine koja se unosi u imovinu društva, ne umanjuje vrijednost imovine Grada Zadra u poslovnim knjigama, jer će prenesenu nekretninu Grad Zadar izknjižiti iz knjige imovine Grada, i za procijenjenu vrijednost nekretnine smanjiti vrijednost svoje materijalne imovine dok će istovremeno u svojim poslovnim knjigama povećati vrijednost svoje financijske imovine, odnosno za procijenjenu vrijednost nekretnine povećat će u poslovnim knjigama vrijednost svog poslovnog udjela u društvu Tržnica Zadar d.o.o.

Temeljem članka 457. Zakona o trgovačkim društvima Odluku o povećanju temeljnog kapitala donosi član, odnosno u ovom slučaju Gradsko vijeće koje sukladno članku 27. stavku 6. Statuta Grada Zadra, odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Grada Zadra i raspolaganju ostalom imovinom čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno raspolaganju ostalom imovinom čija je pojedinačna vrijednost veća od milijun kuna.

Također sukladno članku 391.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nadležno tijelo jedinice lokalne samouprave za raspolaganje nekretninama može iste otuđiti ili njome na drugi način raspolagati bez provedbe javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni ako nekretnine stječu između ostalih i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Slijedom navedenog dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog Odluke na razmatranje i odlučivanje.

GRADONAČELNIK

Božidar Kalmeta, dipl.ing, v.r.

Temeljem članka 457. Zakona o trgovačkim društvima (Službene novine broj 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013 i 110/2015), članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Službene novine broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012 i 152/2014), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Službene novine broj 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011 i 144/2012) i članka 27. Statuta Grada Zadra (Službeni glasnik Grada Zadra broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14 i 2/15- pro izdani tekst), **Gradsko vijeće Grada Zadra, Narodni trg 1, Zadar, OIB 09933651854 na sjednici održanoj dana 2016. godine, donosi:**-----

ODLUKU
o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva Tržnica Zadar
društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice na malo i veliko
unosom nekretnine k.č.br. 3798/303, zk.ul.br. 6297 k.o. Crno

I.

Utvrđuje se:-----

- da je u zemljišnim knjigama Općinskoga suda u Zadru **nekretnina** oznake **k.č.br.3798/303, ukupne površine 13.523 m², od čega poslovna zgrada površine 311m² i zemljište površine 13212 m², upisana u zk.ul.br.6297 k.o. Crno** kao vlasništvo Grada Zadra u cijelosti;-----
- da je na zahtjev GRADA ZADRA kao naručitelja, GORAN LOVRINOV, dipl.ing. građ. iz Zadra, Grigora Viteza 1C,OIB:02846848951, stalni sudski vještak za procjene nekretnina za područje županijskog suda u Zadru, imenovan Rješenjem županijskog suda u Zadru broj SU:30/13-9, od 17.11.2014.godine, izradio **PROCJEMBENI ELABORAT br. 63/16, od 11.07.2016.godine, kojim je procijenio tržišnu vrijednost nekretnine u iznosu od 10.626.349,70 kn (deset milijuna šeststadesetšest tisuća tristočetdesetdevet kuna i sedamdeset lipa);** -----
- da trgovačko društvo **TRŽNICA ZADAR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice na malo i velikokoristi** gore navedenu nekretninu radi obavljanja registrirane djelatnosti društva;-----
- da je trgovačko društvo **TRŽNICA ZADAR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice na malo i veliko u cijelosti vlasništvo Grada Zadra.**-----

II.

Temeljni kapital trgovačkog društva **TRŽNICA ZADAR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice na veliko i malo**, Pod bedemom 1 A, Zadar,OIB 02959087842, MBS:06000878, Trgovački sud u Zadru, iznosi 25.584.400,00 kuna (dvadesetpet milijuna petstoosamdeset i četiri tisuće i etiristo kuna).-----

III.

Sukladno čl. 457. st. 7., 390. st. 3. i 4. i čl. 185.a Zakona o trgovačkim društvima, **temeljni kapital trgovačkog društva TRŽNICA ZADAR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice**

na veliko i malopovećava se ulaganjem stvari bez revizije povećanja temeljnog kapitala, budu i su stvari koje se unose u temeljni kapital društva procijenjene od strane stalnog sudskog vještaka zaprocjene nekretnina, a koji elaborat o procjeni od 11. (jedanaesti) srpnja 2016. (dvijetisu ezesaeste) godine se prilaže uz ovu Odluku. -----

IV.

Grad Zadar sukladno PROCJEMBENOM ELABORATU iz točke I ove Odluke od nekretnine oznake k. br. 3798/303, ukupne površine 13.523 m², upisane u zk.ul.br. 6297 k.o. Crno, **unosi u temeljni kapital trgovačkog društva TRŽNICA ZADAR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice na veliko i malo**, procijenjenu vrijednost zemljišta površine 13212 m², koja je vrijednost procijenjena na iznos od **9.684.555,73 kn (slovima: devet milijuna šestoosamdesetčetiri tisuće petstopešdesetpet kuna i sedamdesettri lipe)**, a koji iznos se temeljem članka 390. ZTD-a **zaokružuje cijelim brojem koji je višekratnik broja 100 (sto) pa iznosi 9.684.500,00** (slovima: devet milijuna zestoosamdeset etiri tisu e i petsto kuna), **dok se ostatak od 55,73 kn** (slovima: pedesetpet kuna i sedamdesettri lipe) **unosi u rezerve društva.**

U **rezerve društva unosi se i procijenjena vrijednosti građevine** površine 311 m² u iznosu od **941.793,97 kn (slovima: devetstočetrestjedna tisuća sedamstodevedesettri kune idevedesetsedamlipe).**-----

V.

Temeljni kapital trgovačkog društva **TRŽNICA ZADAR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice na veliko i malo** poveća se **sa iznosa od 25.584.400,00 kuna za iznos od 9.684.500,00 kuna** (slovima: devet milijuna zestoosamdeset etiri tisu e i petsto) **na iznos od 35.268.900,00 kuna** (slovima: tridesetpet milijuna dvijestozestdesetosam tisu a i devetsto kuna) unosom nekretnine iz točke IV u temeljni kapital društva.-----

VI.

Ovlazuje se Gradonačelnik Grada Zadra za sklapanje Ugovora o unosu nekretnine u trgovačko društvo **TRŽNICA ZADAR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge tržnice na veliko i malo** sukladno odredbama ove Odluke.-----

VII.

Prije podnošenja prijave registarskom sudu za upis povećanja temeljnog kapitala u sudski registar, ulaganje stvari u društvo s osnovom povećanja temeljnog kapitala biti će izvršeno zaključenjem Ugovora iz točke VI ove Odluke, a na osnovu povećanja izmijeniti će se odredbe o temeljnom kapitalu, ulozima i udjelima te će se sukladno navedenom usvojiti novi tekst Izjave o osnivanju, sve u roku od 30 (trideset) dana od dana stupanja na snagu ove Odluke. -----

VIII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.-----

KLASA:402-01/16-01/16

URBROJ: 2198/01-1-16-2

Zadar, _____ 2016. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Živko Kolega, dr.med.



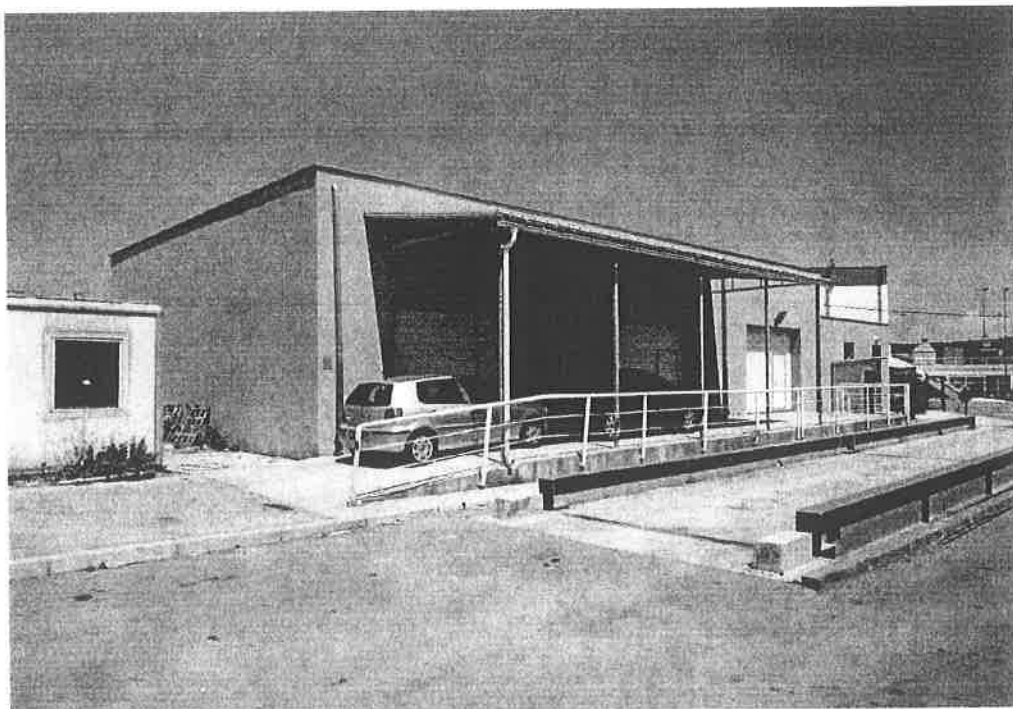
VALIDUS d.o.o.

Stjepana Radića 16a, 23000 Zadar, OIB 80429233542

tel. 023/235-339, fax. 023/239-203, mob. 098/449-888

E-mail: goran.lovrinov@zd.ht.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 63/16



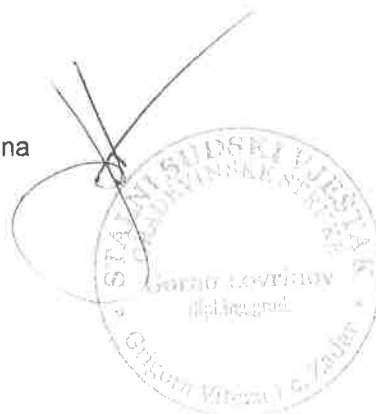
Nekretnina: **Poslovna građevina i zemljište**

Lokacija: **Ulica Nikole Šopa bb, 23000 Zadar**

Naručitelj: **GRAD ZADAR, Narodni trg 1, 23000 Zadar**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Goran Lovrinov, dipl.inž.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



Zadar, srpanj 2016. godine

NARUČITELJ: GRAD ZADAR, Narodni trg 1, 23000 Zadar
VLASNIK: GRAD ZADAR, za 1/1
IZVRŠITELJ: VALIDUS d.o.o., Stjepana Radića 16a, Zadar

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poslovna građevina i zemljište
Adresa:	Ulica Nikole Šopa bb, 23000 Zadar
Zemljišnoknjižni uložak:	6297
Zemljišnoknjižna čestica:	3798/303
Katastarska čestica:	3798/303
Katastarska općina:	Crno
Namjena:	Veletržnica
Datum pregleda građevine:	11.7.2016.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Poslovna građevina i zemljište
na adresi: Ulica Nikole Šopa bb, 23000 Zadar

iznosi :

10.626.349,70 kn

ili po tečaju 1 € = 7,482907 kn

1.420.083,09 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

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 Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Ured predsjednika
Broj: 4. Su: 30/13-9
Zadar, 17. studenog 2014.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. i 128. Zakona o sudovima («Narodne novine» broj 28/13), u svezi čl. 2., 5. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14) odlučujući povodom zahtjeva Gorana Lovrinova, dipl.ing.grad. za proširenjem imenovanja stalnim sudskim vještakom za procjene nekretnina predsjednik Županijskog suda u Zadru, Vladimir Mikočević

rješio je

1. Goran Lovrinov, dipl.ing.grad. iz Zadra, Grigora Viteza 1 c., rođen 30. studenog 1956. godine u Zadru, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjene nekretnina za područje Županijskog suda u Zadru na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Rješenjem broj: 4. Su: 30/13 od 6. veljače 2013., Goran Lovrinov, dipl.ing.grad., iz Zadra, imenovan je stalnim sudskim vještakom za građevinske struke na rok od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Zadru.

Dana 24. rujna 2014. Goran Lovrinov, dipl.ing.grad. podnio je ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na procjene nekretnina.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda

Vladimir Mikočević



Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

Dostaviti:

1. Goran Lovrinov, dipl.ing.grad., Zadar, Grigora Viteza 1 c.
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Svim općinskim sudovima
na području Županijskog suda u Zadru.
4. Arhiva

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
 - 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine**
 - 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
 - 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 8. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
 - fotografije**
 - dokumentacija**

1. Zadatak

Na zahtjev GRAD ZADAR, Narodni trg 1, 23000 Zadar je procjene tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi a nalazi se u Zadru, Nikole Šopa bb.

Svrha izrade sve procjene su potrebe naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja

izrađena
Poslovna građevina i zemljište

11.7.2016.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

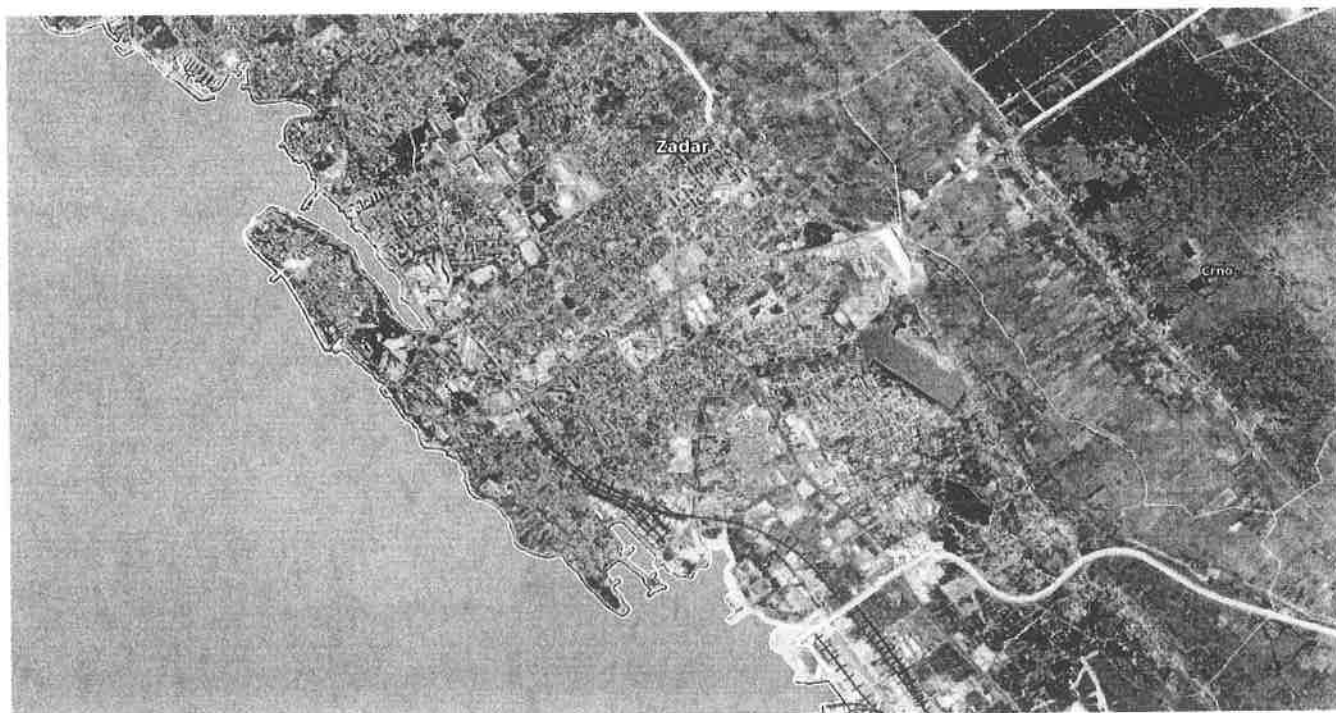
Z.K. izvadak:	od 5.7.2016.g.
Katastarska općina:	Crno
Zemljišnoknjižni uložak:	6297
Zemljišnoknjižna čestica:	3798/303
Katastarska čestica:	3798/303
Opis nekretnine:	Poslovna zgrada i zemljište
Površina zemljišta:	13.523 m ²
Vlasnik:	GRAD ZADAR, za 1/1
Teret:	Nema.

LEGALITET

Građevina je legalna u prostoru.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Zadru, u ulici Nikole Šopa. Nalazi se u sjeveroistočnom rubnom djelu grada pod nazivom Sokin Brig, na udaljenosti cca 850 m od Jadranske magistrale i cca 3,5 km od Poluotoka. U okolici dominiraju trgovinski centri "Bauhaus" i "Supernova".



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 11.7.2016.
Datum kakvoće: 11.7.2016.
Datum vrednovanja: 11.7.2016.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige od 5.7.2016.g. - neslužbeni
2. Prijepis posjedovnog lista od 5.7.2016.g. - neslužbeni
3. Izvod iz katastarskog plana od 6.7.2016.g. - neslužbeni

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

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)

Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energ. certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)
- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Predmet ovog Elaborata procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 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 podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem 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 umanjenje 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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.

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.

Zaključak:

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost zemljišta odrediti će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.

U izračunu vrijednosti koristiti će se podaci dostupni iz baze eNekretnina.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmetna nekretnina je veletržnica - poslovna zgrada s zemljištem.

OPĆENITO

Namjena: skladište i uredi veletržnice
Godina izgradnje: 2011.
Dogradnja:
Katnost: prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonski
Nosiva konstrukcija: od blok opeke s armiranobetonskim serklažima
Pregradni zidovi: šuplja opeka
Međukatna konstrukcija: fert ploče
Krovište i pokrov: ravni krov, fert ploča, toplinska i hidroizolacija

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: ETICS, završno silikatna žbuka
Limarija: pocinčana
Obrada podova: industrijski pod i keramičke pločice
Obrada zidova: žbukani i bojani, djelom keramika
Obrada stropova: žbukani i bojani
Unutarnja stolarija: aluminijski
Vanjska stolarija: aluminijska, ostakljena izo-staklom, zaokretno otklopna

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija s priključkom na gradski vodovod
Kanalizacija: instalacija s priključkom na kanalizaciju
Struja: instalacija s priključkom na NN mrežu
Plin: -
Telefon: -
Grijanje: klima uređaji u uredima
Dodatne instalacije: protupožarna dojava, TV instalacija

STANJE - ODRŽAVANJE

Vrlo dobro, zgrada se redovito održava.

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja će biti obračunati zasebno. Okućnica je većim dijelom asfaltirana s parkirnim mjestima i ograđena metalnom ogradom s kliznim ulaznim vratima. Izvedena je kolna vaga.

INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena uz asfaltiranu gradsku prometnicu. Prometna povezanost je dobra. Izvedena je elektroinstalacija, vodovodna mreža, odvodnja i vanjska rasvjeta.

6. Rekapitulacija površina

Površine predmetne nekretnine su preuzete iz projektne dokumentacije i provjerene na licu mjesta:

	<i>m²</i>	<i>koeficijent</i>	<i>NRP</i>
PRIZEMLJE			
<i>uredski dio (h=309 cm)</i>	73,50	1,00	73,50
<i>skladišni dio (h=450 cm)</i>	195,00	1,00	195,00
			268,50
		NRP =	268,50 m²
		BRP =	310,85 m²
		BVO =	1400,00 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

NRP =	268,50	m²
--------------	---------------	----------------------

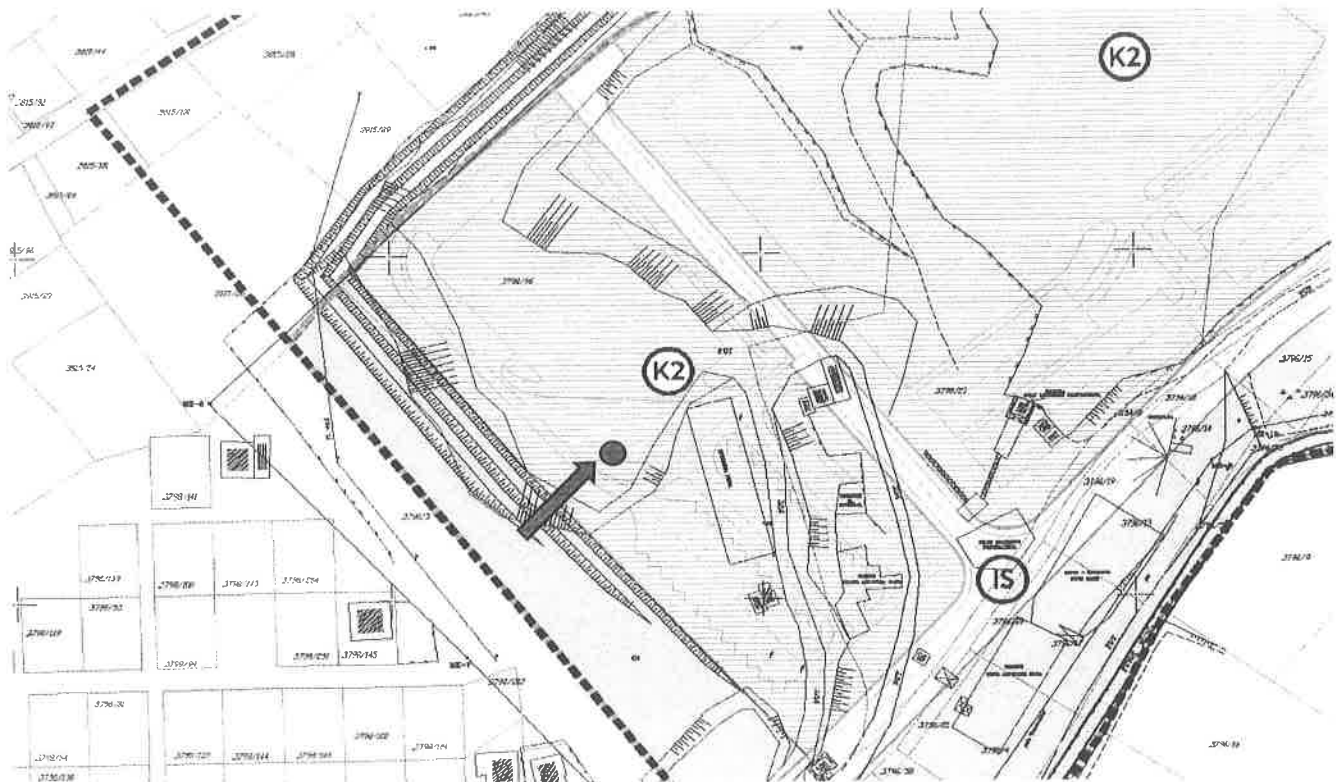
BRP =	310,85	m²
--------------	---------------	----------------------

BV =	1.400,00	m³
-------------	-----------------	----------------------

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

7.1.1. Prostorno planski status lokacije



KAZALO

	GRANICA OBUHVATA DPU ("GLASNIK GRADA ZADRA" br.06/08)
	GRANICA OBUHVATA IID DPU ("GLASNIK GRADA ZADRA" br.10/12)
	POSLOVNA NAMJENA; PRETEŽITO TRGOVAČKA
	POSLOVNA NAMJENA PRETEŽITO USLUŽNA
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	INFRASTRUKTURNI SISTAVI / PROMETNE POVRŠINE

Prema Izmjenama i dopunama DPU-a Ex kamenoloma "Put", vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u zoni K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka.

7.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID nekretnine (PU) 2963468

ZADAR. Građevinsko zemljište u zoni K2, k.č. 8087/2 i dr. k.o. Zadar, površine 5263 m²

Sklopljen:	27.2.2014.	ICSN: 94,39
Površina:	5.263,00 m²	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,664945 kn
Cijena:	3.377.944,22 kn	
Cijena po m²:	641,83 kn	
Cijena:	440.700,39 €	
Cijena po m²:	83,74 €	

Usporedba 2 ID nekretnine (PU) 2599169

ZADAR. Građevinsko zemljište u zoni I2, k.č. 782/1457 k.o. Bokanjac, površine 784 m²

Sklopljen:	31.8.2012.	ICSN: 99,83
Površina:	784,00 m²	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,478883 kn
Cijena:	426.296,33 kn	
Cijena po m²:	543,75 kn	
Cijena:	57.000,00 €	
Cijena po m²:	72,70 €	

Usporedba 3 ID nekretnine (PU) 2870057

ZADAR. Građevinsko zemljište u zoni M1, k.č. 7491/6 k.o. Zadar, površine 2779 m²

Sklopljen:	5.6.2015.	ICSN: 90,02
Površina:	2.779,00 m²	Srednji tečaj HNB na dan sklapanja ugovora 7,575608 kn
Cijena:	2.084.250,00 kn	
Cijena po m²:	750,00 kn	
Cijena:	275.126,43 €	
Cijena po m²:	99,00 €	

Trenutno aktualni indeks cijena stambenih nekretnina za međuvremensko izjednačavanje: **93,03**

7.1.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

7.1.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačavanje - prilagodba tržištu

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2010 = 100)			Indices (Ø 2010 = 100)		
Year	Trimesecje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	98,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena korigirana cijena	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Zadar	440.700,39	94,39	93,03	0,9856	434.350,64
Zadar	57.000,00	99,83	93,03	0,9319	53.117,40
Zadar	275.126,43	90,02	93,03	1,0334	284.325,84

7.1.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Ulica Nikole Šopa bb, 23000 Zadar	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Ulica Nikole Šopa bb, 23000 Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	434.350,64	53.117,40	284.325,84	
Površina zemljišta	13.523	5.263	784	2.779	
Cijena po m²	--	82,53	67,75	102,31	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	lošija	lošija	bolja	
Prilagodba	1,00	1,05	1,10	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	86,13	86,66	74,53	97,20	
Oblik zemljišta	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	86,13	86,66	74,53	97,20	
Površina zemljišta	13.523	5.263	784	2.779	
Prilagodba	1,00	0,90	0,80	0,85	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	73,41	77,99	59,62	82,62	
Gradivost i zona po prostornom planu	K2	K2	I2	M1	
Prilagodba	1,00	1,00	1,10	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	72,64	77,99	65,58	74,36	
Konfiguracija terena	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	72,64	77,99	65,58	74,36	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	72,64	77,99	65,58	74,36	
Komunalna infrastruktura	da	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	72,64	77,99	65,58	74,36	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	72,64	77,99	65,58	74,36	
Indikator vrijednosti	72,64	77,99	65,58	74,36	
Statistička obrada - odstupanje od prosjeka (max. ± 30%)		-7,36%	9,72%	-2,36%	

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	982.352,09 €
--	---------------------

7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

7.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
ETAŽA	NRP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Prizemlje	268,50	335,63	
UKUPNO	268,50	335,63	1.400,00

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	13.523,00	982.352,09
VANJSKO UREĐENJE	u cijeni građenja		-
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2014. Hrvatske komore arhitekata).			
Zgrada za povremeno stanovanje	(€/m ²)	500,00	167.812,50
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		167.812,50
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m ³)	17,10	23.940,00
Vodni doprinos	(€/m ³)	1,34	1.876,00
Priključci	(€/m ² BRP)	40,00	13.425,00
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	5,00% NV	8.390,63
Ostali troškovi	(€)	0,00% NV	0,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		47.631,63

7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosjek	god.	5
Održivi vijek korištenja (OVK) - (Pravilnik prilog 9 i 10)	god.	70
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	65
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):	%	7%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	75%	52,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	17,50
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	25%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		125.859,38

7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	982.352,09
VANJSKO UREĐENJE	€	264.240,00
PRIVOĐENJE SVRSI	€	47.631,63
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	125.859,38
PRIVREMENA VRIJEDNOST		1.420.083,09

7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

*Obzirom na lokaciju i stanje nekretnine, te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00***

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	1.420.083,09
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (nema)	0%	-
ODBICI (nema)	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		1.420.083,09

8. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovna građevina i zemljište
na adresi: Ulica Nikole Šopa bb, 23000 Zadar
z.k.uložak: 6297
z.k.č.: 3798/303
k.o.: Crno

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

10.626.349,70 kn

1€ = 7,482907 kn

1.420.083,09 €

Zadar, srpanj 2016. godine

9. 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 izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: 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.

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.

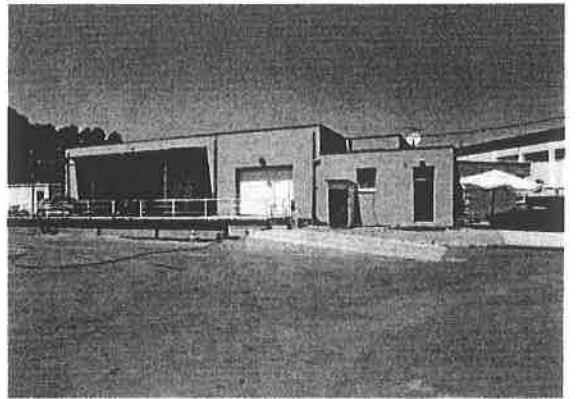
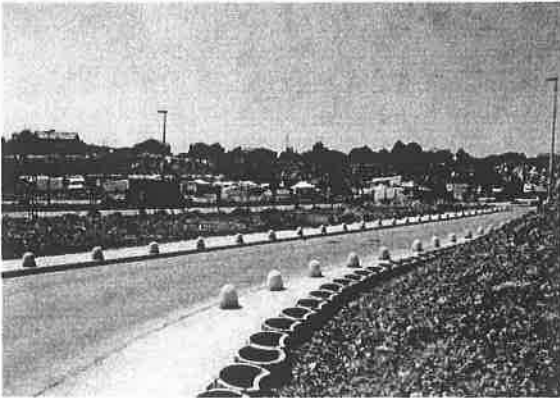
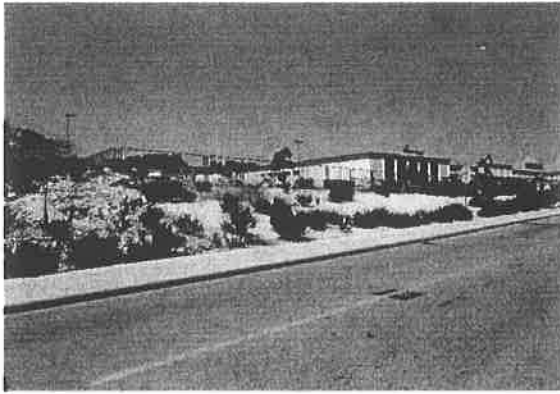
Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

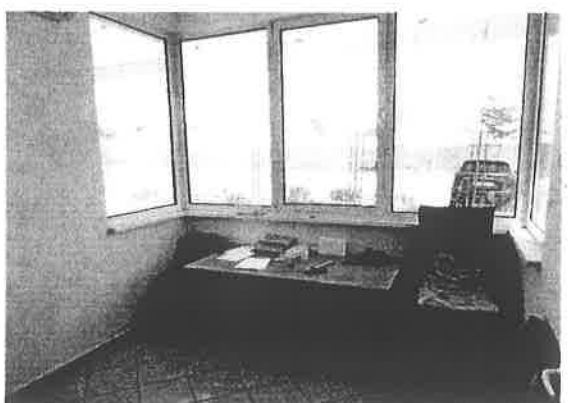
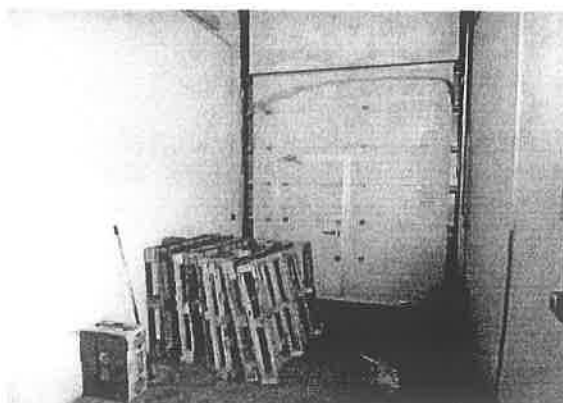
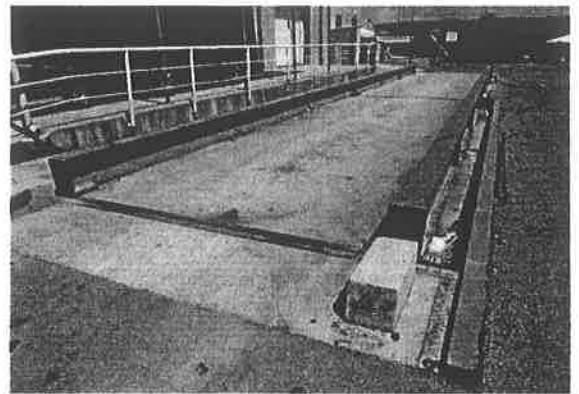
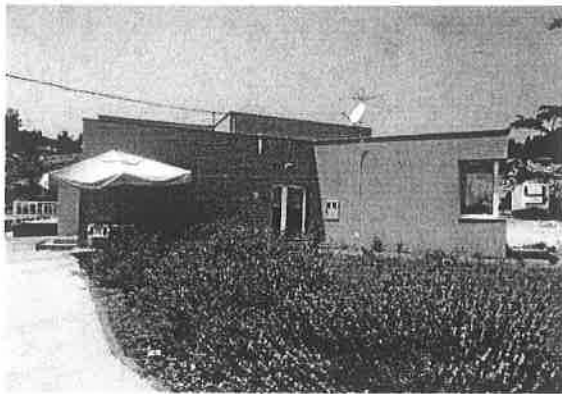


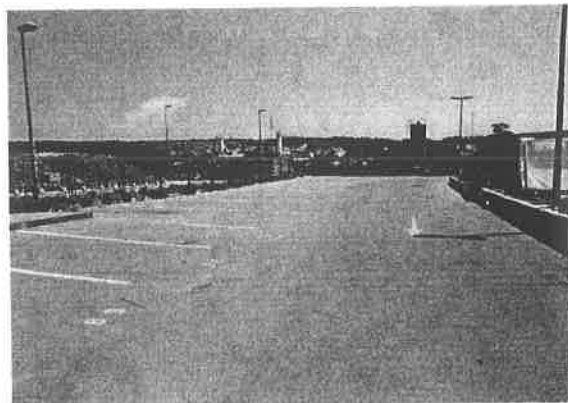
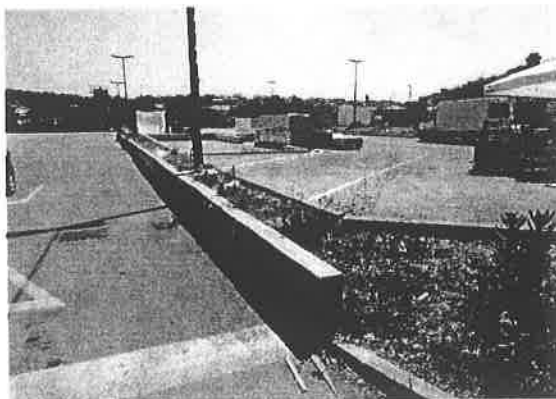
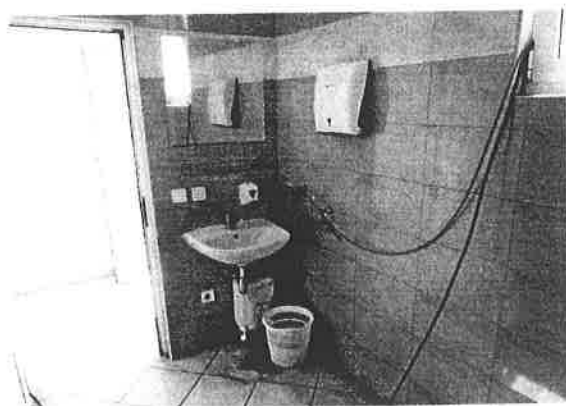
VALIDUS d.o.o.
ZADAR

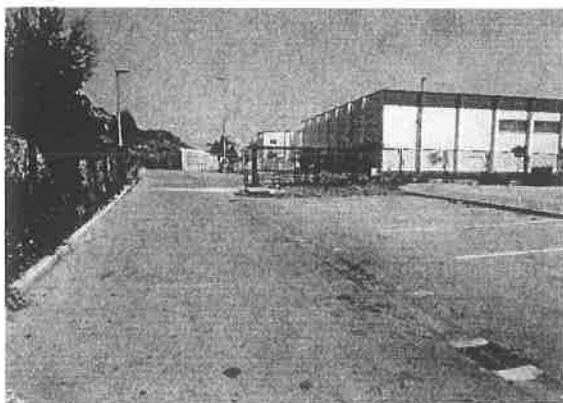
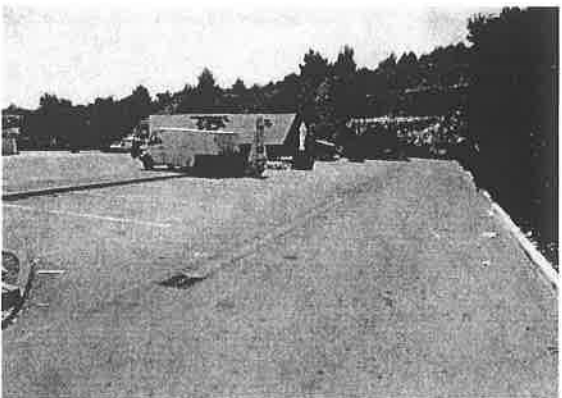
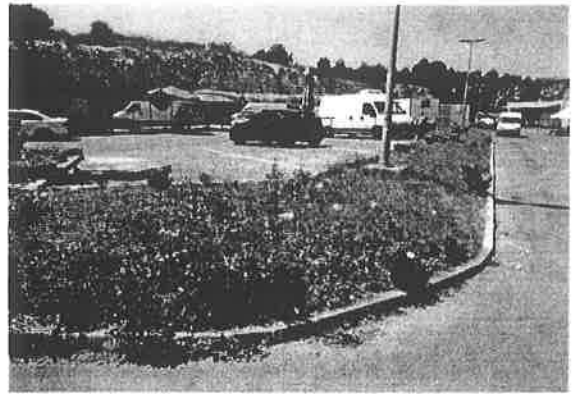
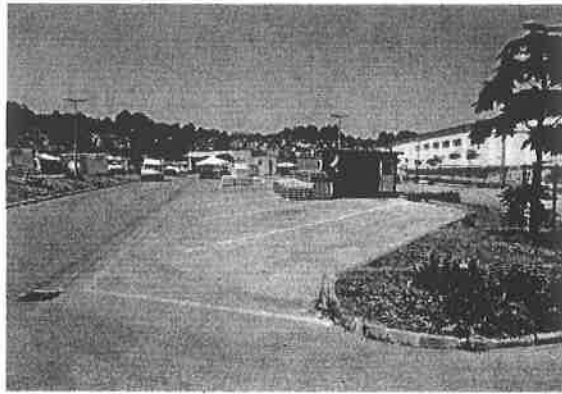
10. Prilozi

FOTOGRAFIJE











REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 05.07.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6297

Katastarska općina: 334626, CRNO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2856/2012
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3798/303	POSLOVNA ZGRADA, TRŽNICA			13523	
		POSLOVNA ZGRADA			311	
		TRŽNICA			13212	
		UKUPNO:			13523	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 4450/11184 GRAD ZADAR	
5.	Suvlasnički dio: 6734/11184 GRAD ZADAR, OIB: 09933651854, ZADAR, NARODNI TRG 1	

C

Tercetovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Na temelju čl. 51 a st. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95), zabilježuje se da je kuća na čest.br.3798/96 upisana bez uporabne dozvole.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.07.2016. 23:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRNO (Mbr. 334626)

Posjedovni list: 4997

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZADAR, NARODNI TRG 1, ZADAR (VLASNIK)	09933651854

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
		3798/303	SOKIN BRIG	13523	7		
			POSLOVNA ZGRADA, SOKIN BRIG	311			
			TRŽNICA	13212			
Ukupna površina katastarskih čestica				13523			

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 ZADAR

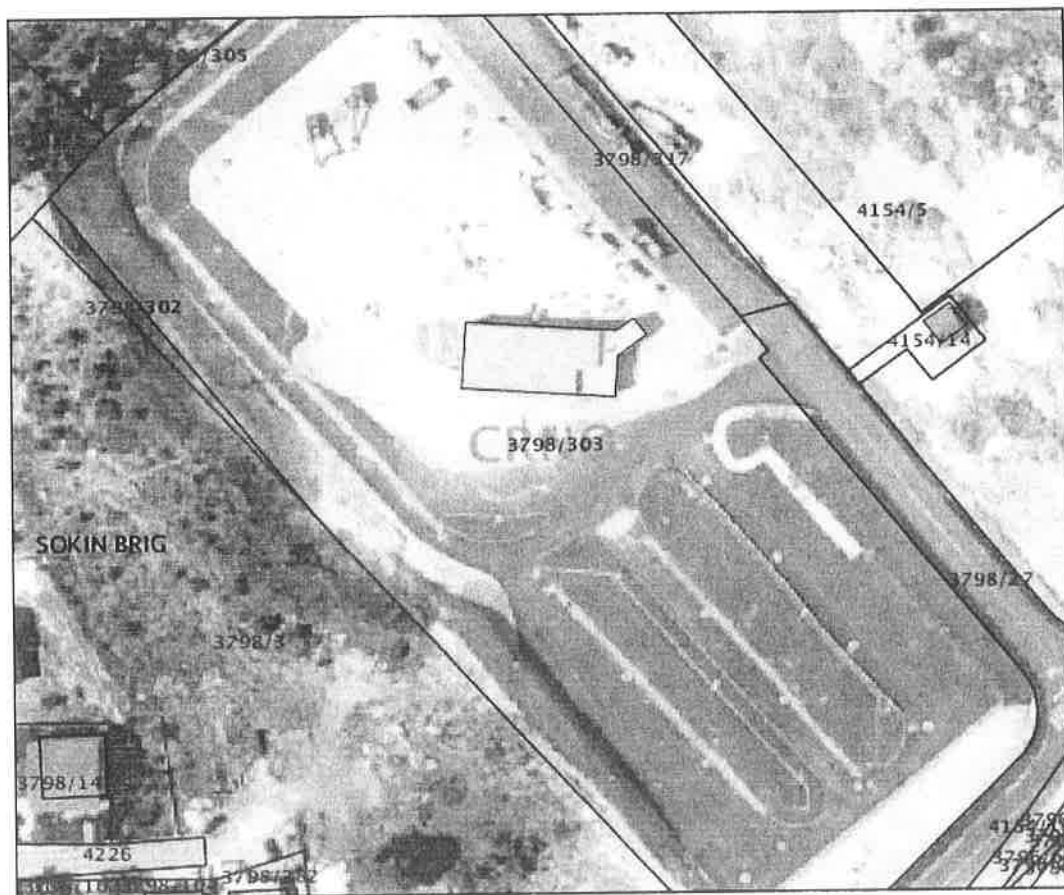
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CRNO, 334626
k.č. br.: 3798/303

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 06.07.2016

Izradio:
Goran Lovrinov, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za procjene nekretnina



VALIDUS d.o.o.
ZADAR

Zadar, srpanj 2016. godine