



TRANSPARENCY IN LAND ADMINISTRATION

Damir Pahić, dipl.ing.

**Assistant Director in Croatian State Geodetic Administration,
UNECE WPLA Bureau Member**

**UNECE Forum: Rethinking the Real Estate Markets
Rome, 3 – 4 June 2009**

LAND ADMINISTRATION

- Acquisition, registration, storing, maintenance and dissemination of information on:
 - Real property rights
 - Geometric characteristics of land
 - Physical characteristics of land

LAND ADMINISTRATION

- Documentation of:
- Real property rights (ownership rights, leases, mortgages etc.)
- land cover
- land-use and land-use restrictions
- value of properties
- cadastral maps
- geo-referenced addresses

LAND ADMINISTRATION

- **Activities in the field of:**
- **transfer of ownership rights**
- **adjudication of land rights**
- **solving of land disputes**
- **databases and personal data protection**

Security of tenure

- **Based on insurance**
- **Based on titles**
- **Based on registration**

- **Base of developed society**
- **Base for economic activities**

Security in legal transfer of real estates (real property rights)

- **Security in transfer of ownership on real property**
- **Security in transfer of leases**
- **Security for mortgage loans**

- **Base for secure acquisition of home**
- **Base for investments**
- **Base for well organized real property market**

REGISTERS

- Land registers
- Cadastre
- Land books

- To provide information on properties and property rights
- To protect legally established property rights
- To provide security in establishment of property rights and security in legal transfer of property rights

Transparency of data

- **Availability of data in registers**
- **Accessibility of data**
- **Clear understanding on meaning of data (excellent organized registers are not good enough if people don't understand meaning of data)**
- **Personal data protection**

Transparency of registration procedures

- **Clear and well defined procedures of registration (legislation)**
- **Meaning of registration**
- **Excellent organized registers are not good enough if people don't trust in registration procedures and if they don't feel that registered property rights are secured and protected**

Transparency of data on value of real estates

- **Important for real estate market**
- **Based on market value of real estates
(zoning, monitoring on real estate
market)**
- **Clear legislation on registration of real
estate values**



Transparency !

TRANSPARENT

- **Visible**
- **Obvious**
- **Clear**
- **Opened**
- **Honest**



2785/1



PISARNICA

STATUS Z PREDMETA

KNJIGE PU

ODABIR SUDA KPU

ODABIR KPU

GLAVNE KNJIGE

ODABIR SUDA GK

STATISTIKA PRIJEPISA

ODABIR GK

ZK ULOŽAK

ZAVRŠETAK

POMOĆ

RJEČNIK POJMOVA

OPĆENITO

E-MAIL

PREGLED KATASTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
Stanje na dan: 29.05.2009.

Katastarska općina: **VARAŽDIN (U OSNIVANJU)**Broj uložka: **10216**

Broj zadnjeg dnevnika:

Aktivne plombe:

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)**A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	jutra čhv	
1.	2785/1	UL. J.KOZARCA	597		
		KUĆA	253		
		DVORIŠTE	344		

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 4/6		
	1. PAHIĆ BARICA VARAŽDIN, JOSIPA KOZARCA 31	
2. UDIO 1/6		
	1. PAHIĆ DAVOR VARAŽDIN, IVANA PADOVCA 4	
3. UDIO 1/6		
	1. PAHIĆ DAMIR ZAGREB, SIGET 18 C	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno:02.05.2003.g. Rz.857/2003 Temeljem ugovora o kreditu broj 51401/920-19-365-25119-8 od 29.04.2003.g. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 35.000 EUR-a s kamatom i rokom dospjeća u skladu s ugovorom na nekretnine u A za korist:	35,000.00 EUR	



RJEČNIK POJMOVA

OPĆENITO

E-MAIL

PREGLED KATASTRA

1. PAHIĆ BARICA VARAŽDIN, JOSIPA KOZARCA 31

2. UDIO 1/6

1. PAHIĆ DAVOR VARAŽDIN, IVANA PADOVCA 4

3. UDIO 1/6

1. PAHIĆ DAMIR ZAGREB, SIGET 18 C

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno:02.05.2003.g. Rz.857/2003 Temeljem ugovora o kreditu broj 51401/920-19-365-25119-8 od 29.04.2003.g. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 35.000 EUR-a s kamatom i rokom dospjeća u skladu s ugovorom na nekretnine u A za korist:	35,000.00 EUR	
	1. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. PODRUŽNICA VARAŽDIN		
1.1.	Na udio pod rednim brojem 2. Primljeno:14.05.2004.g. Rz.1047/2004 veza Z.2006/2004, O.210/2004 Temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju od 13.04.2004.g. uknjižuje se pravo služnosti, stanovanja, polodouživanja i uporabe na nasljednom dijelu na nekretnine u A i nosioc tog prava:		
	1. PAHIĆ BARICA VARAŽDIN, JOSIPA KOZARCA 31		
1.1.	Na udio pod rednim brojem 3. Primljeno:14.05.2004.g. Rz.1047/2004 veza Z.2006/2004, O.210/2004 Temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju od 13.04.2004.g. uknjižuje se pravo služnosti, stanovanja, polodouživanja i uporabe na nasljednom dijelu na nekretnine u A i nosioc tog prava:		
	1. PAHIĆ BARICA VARAŽDIN, JOSIPA KOZARCA 31		
2.1.	Na udio pod rednim brojem 2. Primljeno: 13.01.2009. Z-228/09 Na temelju Rješenja o osiguranju broj Ovr.2037/08 od 09.01.2009. godine uknjižuje se pravo zalogu na dijelu nekretnine u A, u iznosu od 62.915,08 kn s osnova glavnice, u iznosu od 11.357,32 kn s osnova obračunate zatezne kamate kao i troška ovog postupka od 1.000,00 kn, za korist:		
	1. RH- MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN		
2.2.	Na udio pod rednim brojem 2. zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		



479/5

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
Stanje na dan: 29.05.2009.

Katastarska općina: **VARAŽDIN-BREG** Broj uložka: **1407**
Broj zadnjeg dnevnika:
Aktivne plombe:

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	čhv	
1.	479/5	ORANICA MALI VRH		466	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/2		
	1. PAHIĆ DAMIR ZAGREB, SIGET 18 C	
2. UDIO 1/2		
	1. PAHIĆ DAVOR VARAŽDIN, IVANA PADOVCA 4	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1. Na udio pod rednim brojem 2.			
	Priljeno: 13.01.2009. Z-228/09 Na temelju Rješenja o osiguranju broj Ovr.2037/08 od 09.01.2009. godine uknjižuje se pravo zaloga na dijelu nekretnine u A, u iznosu od 62.915,08 kn s osnova glavnice, u iznosu od 11.357,32 kn s osnova obračunate zatezne kamate kao i troška ovog postupka od 1.000,00 kn, za korist:		
	1. RH- MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN		
1.2. Na udio pod rednim brojem 2.			
	zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		



Aikarski put

Siget

Siget

Siget

Radmanovačka

1604

anovacka

STATUS Z PREDMETA

ODABIR SUDA KPU

ODABIR KPU

ODABIR SUDA GK

STATISTIKA PRIJEPISA

ODABIR GK

ZK ULOŽAK

ZAVRŠETAK

RJEČNIK POJMOVA

OPĆENITO

E-MAIL

PREGLED KATASTRA

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Stanje na dan: 29.05.2009.

Katastarska općina: **KLARA**

Broj poduloška: **1414 / zk.ul.:2449**

Broj zadnjeg dnevnika: **Zs-1267/2003**

Aktivne plombe:

ZK poduložak je verificiran

A

Popisni list

A I

Rbr.	Opis nekretnine	Primjedbe
1.1	Stambena zgrada SIGET 18/C, ZAGREB sagrađena na čest. br. 1604	

A II

Rbr.	Opis nekretnine	Primjedbe
1.1	stan br. 1 u III (trećem) katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice, WC-a, hodnika i degažmana u površini od 94.89 čm.	

B

Vlasnički list

Rbr.	Upisi	Razmjer	Primjedbe
2.	PAHIĆ DAMIR ZAGREB, TRNSKO 47/A	1/2	
3.	PAHIĆ FLORA ZAGREB, TRNSKO 47/A	1/2	

C

Teretni list

Rbr.	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 30. siječnja 2003. br. Zs-1266/03 Temeljem ugovora o namjenskom kreditu br.02/03. od 28.01.2003. javnobilježnički solemniziran po javnom bilježniku Željki Maroslavac, Zagreb posl.br.OU-124/2003. upisuje se hipoteka na nekretnine upisane u A II-dva u iznosu od 55.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, redovne kamate po godišnjoj fiksnoj stopi od 7.49%, na rok otplate od 20 godina i ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:	55,000.00 EUR	
1.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2		



1685/1

Trnsko

Trnsko

Trnsko

Trnsko

48

39

sko



PISARNICA

STATUS Z PREDMETA

KNJIGE DU

ODABIR SUDA KPU

ODABIR KPU

GLAVNE KNJIGE

ODABIR SUDA GK

STATISTIKA PRIJEPISA

ODABIR GK

ZK ULOŽAK

ZAVRŠETAK

POMOĆ

RJEČNIK POJMOVA

OPĆENITO

E-MAIL

PREGLED KATASTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Stanje na dan: 29.05.2009.

Katastarska općina: **KLARA**Broj poduloška: 773 / zk.ul.: [1855](#)Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**

Aktivne plombe:

ZK poduložak je verificiran

A

Popisni list

A I

Rbr.	Opis nekretnine	Primjedbe
1.1	Stambena zgrada TRNSKO 47/A, ZAGREB sagrađena na čest. br. 1685/1	

A II

Rbr.	Opis nekretnine	Primjedbe
1.1	stan u I (prvom) katu desno koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 49,03 čm.	

B

Vlasnički list

Rbr.	Upisi	Razmjer	Primjedbe
1.	PAHIĆ DAMIR ZAGREB, TRNSKO 47/A	1/2	
2.	PAHIĆ FLORA ZAGREB, TRNASKO 47/A	1/2	

C

Teretni list

Rbr.	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 20. listopada 1992. br. Zs-11949/92 Temeljem ugovora o kupoprodaji od 15. rujna 1992. br. SU-019232/92 upisuje se hipoteka na stan upisan u AII (dva) za iznos od 2,773,414.00 HRD sa kamatama u iznosu od 377,162.00 HRD spp, a kao nositelj tog prava upisuje se:	2,773,414.00 HRD	
1.	GRAD ZAGREB		
2.1.	Zaprimljeno 20. listopada 1992. br. Zs-11949/92 Zabilježuje se da iznos hipoteke podliježe revalorizaciji.		

Transparency of data

Cadastral district	Parcel number	Hypothechs	Market Value
Varaždin	2785/1	35.000,00	250.000,00
Varaždin-breg	479/5	10.000,00	30.000,00
Zagreb-Klara 1	1604	55.000,00	170.000,00
Zagreb-Klara 2	1685/1	10.000,00	80.000,00
	total	110.000,00 (21%) (60.000,00) (11%)	530.000,00

Mortgaging properties

- **Property owned by physical person**
- **Property owned by legal person**
- **Property used as home**

- **Should legislation for mortgaging properties be the same for all above situations?**

TRANSPARENCY IN LAND ADMINISTRATION

- **THANK YOU FOR YOUR ATTENTION !**

Damir Pahić, dipl.ing.

**Assistant Director in Croatian State Geodetic Administration,
UNECE WPLA Bureau Member**