

Nadnevak izrade: 13. rujna 2018.

Oznaka elaborata: OE: 77/2018 - VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju
OIB: 73992042247
Hrvatskih žrtava 23, 21218 Seget Donji

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Nekretnina:

1.) Suvlasnički dio: 108/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 1, oznake "G1", ukupne podne površine 14,88 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

2.) Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 2, oznake "G2", ukupne podne površine 14,70 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

3.) Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 3, oznake "G3", ukupne podne površine 14,70 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

4.) Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 4, oznake "G4", ukupne podne površine 14,64 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

5.) Suvlasnički dio: 131/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
1. dijela čest.zem. 372/8 povezano s vlasništvom posebnog dijela u naravi garažno mjesto oznake "G1", koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 17,99 m². Nekretnina upisana u ZU 3033 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 B, Kaštel Lukšić.

Nadnevak očevida: 06. rujna 2018. god.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2019. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 3033 i 3149 K.O. Kaštel Lukšić od 06.09.2018. g.

Sadašnja uporaba: Garažno parkirno mjesto.

OBSTINATIO d.o.o.
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 4
2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA	str. 7
3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 9
4. PROCJENA	str. 10
5. ZAKLJUČAK	str. 16
6. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 18
7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 19
8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 20
9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	str. 22

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatia d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

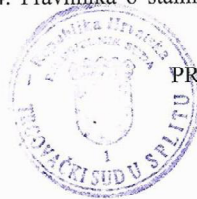
Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-350/2015

Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

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

DNA:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik
Katija Giljanović



2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti nekretnina u Kaštel Lukšiću, radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku, s nadnevkom od 06. rujna 2018. godine.

Dan kakvoće je 06. rujna 2018. godine.

Dan vrednovanja je 06. rujna 2018. godine.

2.1. Opis predmetnih nekretnina:

1.) Suvlasnički dio: 108/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 1, oznake "G1", ukupne podne površine 14,88 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

2.) Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 2, oznake "G2", ukupne podne površine 14,70 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

3.) Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 3, oznake "G3", ukupne podne površine 14,70 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

4.) Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

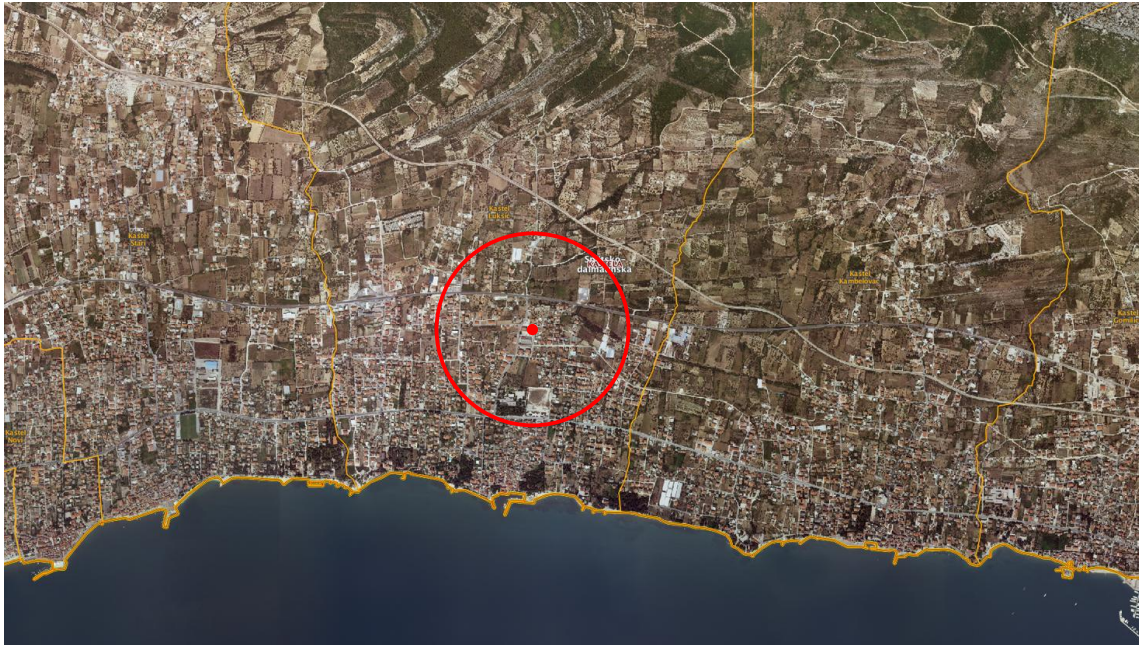
1. dijela čest.zem. 372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 4, oznake "G4", ukupne podne površine 14,64 m². Nekretnina upisana u ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 A, Kaštel Lukšić.

5.) Suvlasnički dio: 131/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. dijela čest.zem. 372/8 povezano s vlasništvom posebnog dijela u naravi garažno mjesto oznake "G1", koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 17,99 m². Nekretnina upisana u ZU 3033 K.O. Kaštel Lukšić. Nalazi se u zgradi na adresi Put Sv. Lovre 18 B, Kaštel Lukšić.

2.2. Prostorna identifikacija prema položaju

Predmet procjene čine garažna parkirna mjesta u podrumu zgrada izgrađenih na čest.zem. 372/6 i 372/8 K.O. Kaštel Lukšić. Zgrade su anagrafskih oznaka Put Sv. Lovre 18 A i 18 B, Kaštel Lukšić.



Slika 1: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)



Slika 2: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

4. PROCJENA

POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedne lokacije.

Obrazloženje za odabir poredbene metode: Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnina uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

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

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih nekretnina na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

Tehnički opis zgrade

a) Konstrukcija i materijali:

KATNOST:	Po + Priz + 2 + Potk
GODINA IZGRADNJE:	-
TEMELJI:	Armirano - betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armirano - betonski
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Armirano - betonska
KROV I POKROV:	Kosi s pokrovom od crijepa
PROČELJE:	Toplinski izolirano, ožbukano i obojano
LIMARIJA:	Ugrađena
FASADNI OTVORI:	PVC profili
DIZALO:	Nema
OBRADA PODOVA:	Beton
ODRŽAVANJE:	Dobro
VENTILACIJA:	Prevladava prirodna
DODATNE NAPOMENE:	Nema

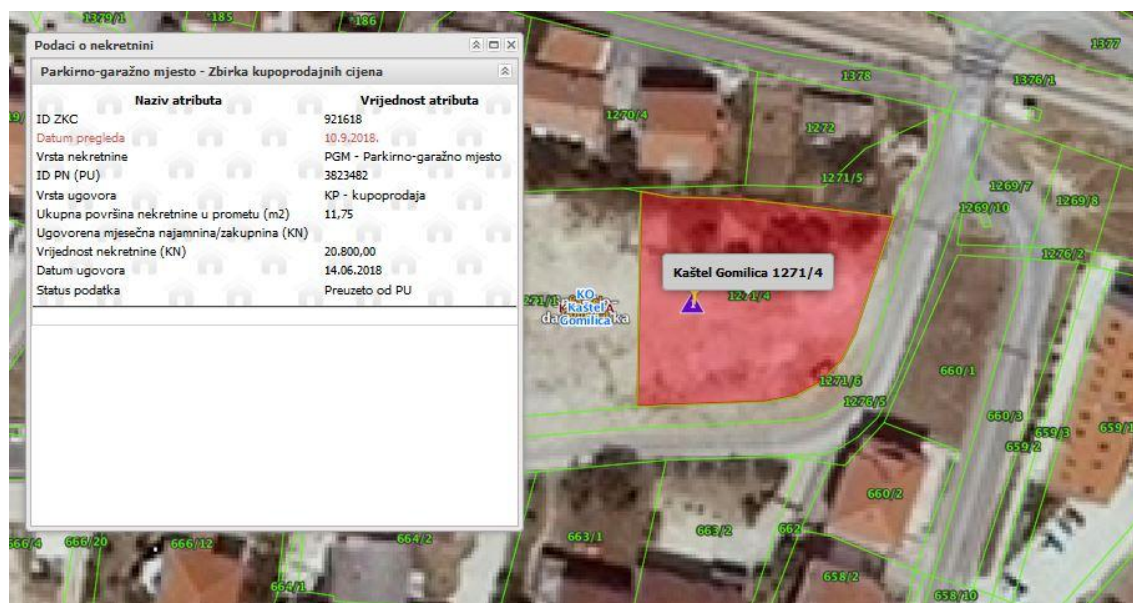
b) Infrastruktura:

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- gradski vodovod
- gradsku odvodnju
- niskonaponsku mrežu
- telefonsku mrežu

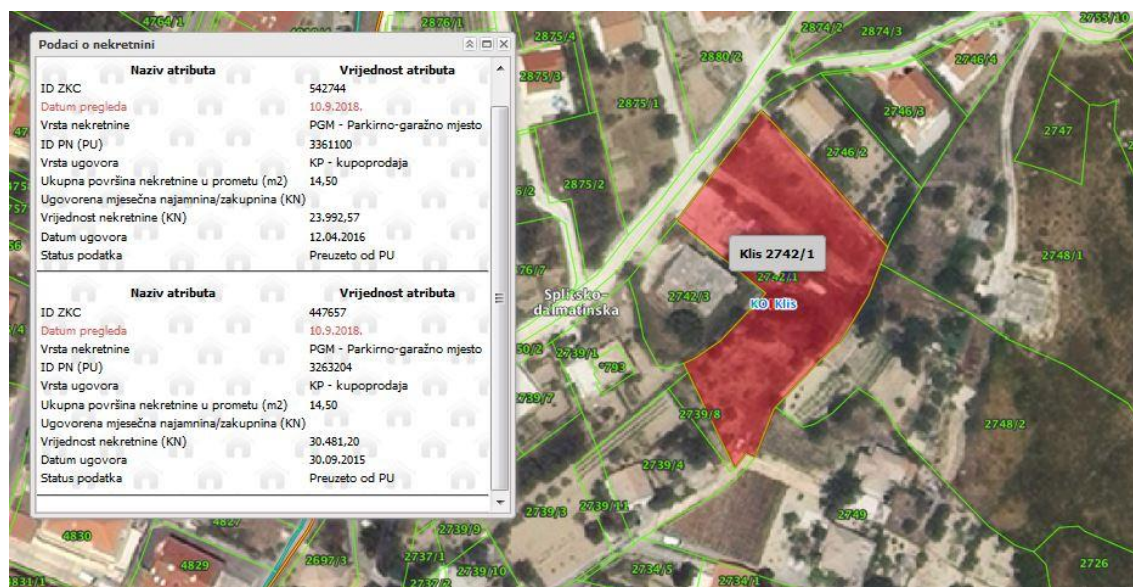
4.1. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

1.



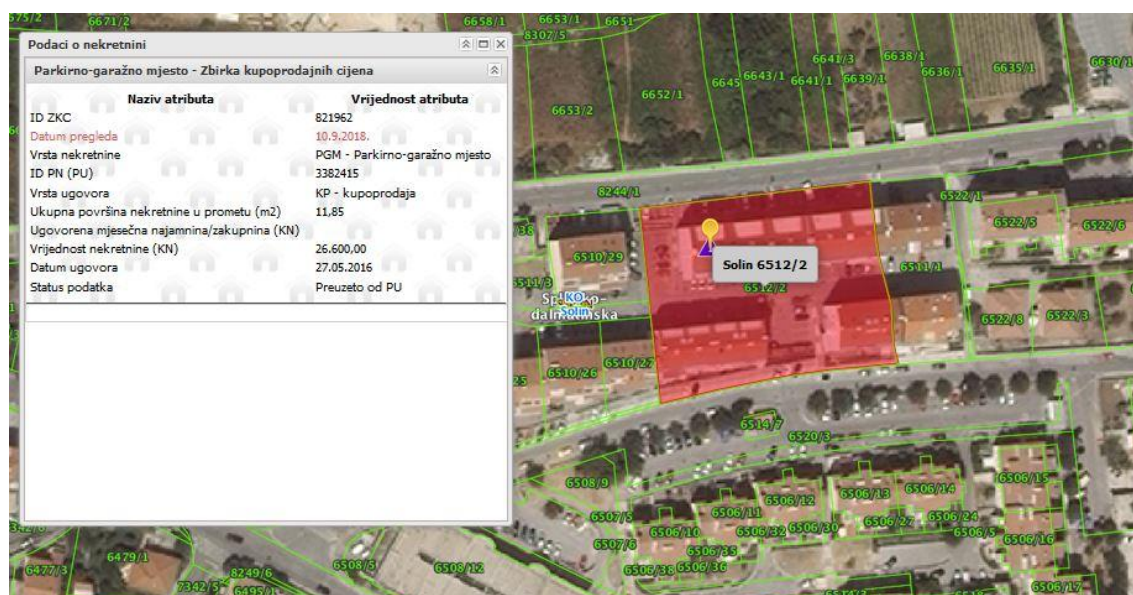
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 14.06.2018. godine, za k.č.z. 1271/4 K.O. Kaštel Gomilica. Radi se o parkirnom – garažnom mjestu ukupne površine 11,75 m². Ukupna ugovorena cijena je 20.800,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.770,21 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 2,90 km istočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2018. godine iznosi 110,54 prodajna cijena ove nekretnine ostaje nepromijenjena, dakle 1.770,21 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog Elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalna infrastruktura, starost i veličina prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne, te se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.770,21 kn/m²**.

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 30.09.2015. godine, za k.č.z. 2742/1 K.O. Klis. Radi se o parkirnom – garažnom mjestu ukupne površine 14,50 m². Ukupna ugovorena cijena je 30.481,20 kn, prosječna vrijednost iznosi 2.102,15 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 10,80 km istočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2015. godine iznosi 100,01 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 2.323,48 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog Elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalna infrastruktura, starost i veličina prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne, te se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **2.323,48 kn/m²**.

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 27.05.2016. godine, za k.č.z. 6512/2 K.O. Solin. Radi se o parkirnom – garažnom mjestu ukupne površine 11,85 m². Ukupna ugovorena cijena je 26.600,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 2.244,73 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 11,00 km istočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2016. godine iznosi 100,33 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 2.473,16 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog Elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalna infrastruktura, starost i veličina prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne, te se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **2.473,16 kn/m²**.

4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 1271/4	Kaštel Gomilica	11,75	1.770,21	14.06.2018.	110,54	110,54	1,000	1.770,21
2.	k.č.z. 2742/1	Klis	14,50	2.102,15	30.09.2015.	100,01	110,54	1,105	2.323,48
3.	k.č.z. 6512/2	Solin	11,85	2.244,73	27.05.2016.	100,33	110,54	1,102	2.473,16

*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2018.

4.3. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 1271/4	Kaštel Gomilica	11,75	1.770,21	1.770,21	1.770,21	-19,13	-418,74	175.343,19
2.	k.č.z. 2742/1	Klis	14,50	2.102,15	2.323,48	2.323,48	6,15	134,53	18.098,32
3.	k.č.z. 6512/2	Solin	11,85	2.244,73	2.473,16	2.473,16	12,98	284,21	80.775,32
					Prosjek:	2.188,95			
					Standardno odstupanje (±):	302,33			
					Pravilo dva-sigma (±):	604,67			
Tržišna vrijednost stana Tv _{park. mjesto} (kn/m ²):									2.188,95

5. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je tržišna vrijednost garažnih parkirnih mjesta u podrumu zgrada izgrađenih na čest.zem. 372/6 i 372/8 K.O. Kaštel Lukšić, na dan 06. rujna 2018. godine, razumno predstavljena iznosom od:

$$\underline{\underline{2.188,95 \text{ kn/m}^2}}$$

Vrijednost nekretnina iznosi:

1.) Garažno parkirno mjesto oznake "G1" u zgradi na čest.zem. 372/6, ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić, anagrafske oznake Put Sv. Lovre 18 A, podne površine 14,88 m².

$$2.188,95 \text{ kn/m}^2 \times 14,88 \text{ m}^2 = 32.571,58 \text{ kn}$$

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 32.600,00 kn.

2.) Garažno parkirno mjesto oznake "G2" u zgradi na čest.zem. 372/6, ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić, anagrafske oznake Put Sv. Lovre 18 A, podne površine 14,70 m².

$$2.188,95 \text{ kn/m}^2 \times 14,70 \text{ m}^2 = 32.177,57 \text{ kn}$$

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 32.200,00 kn.

3.) Garažno parkirno mjesto oznake "G3" u zgradi na čest.zem. 372/6, ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić, anagrafske oznake Put Sv. Lovre 18 A, podne površine 14,70 m².

$$2.188,95 \text{ kn/m}^2 \times 14,70 \text{ m}^2 = 32.177,57 \text{ kn}$$

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 32.200,00 kn.

4.) Garažno parkirno mjesto oznake "G4" u zgradi na čest.zem. 372/6, ZU 3149 K.O. Kaštel Lukšić, anagrafske oznake Put Sv. Lovre 18 A, podne površine 14,64 m².

$$2.188,95 \text{ kn/m}^2 \times 14,64 \text{ m}^2 = 32.046,23 \text{ kn}$$

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 32.000,00 kn.

5.) Garažno parkirno mjesto oznake "G1" u zgradi na čest.zem. 372/8, ZU 3033 K.O. Kaštel Lukšić, anagrafske oznake Put Sv. Lovre 18 B, podne površine 17,99 m².

$$2.188,95 \text{ kn/m}^2 \times 17,99 \text{ m}^2 = 39.379,21 \text{ kn}$$

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 39.400,00 kn.

Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom Elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

Procjena je otisnuta u četiri (4) istovjetna primjerka od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 13. rujna 2018. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

6. IZJAVA PROCJENITELJA:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju.
- Zakon o gradnji.
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku.
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA

1.) čest.zem. 372/6 (Put Sv. Lovre 18 A)



2.) čest.zem. 372/8 (Put Sv. Lovre 18 B)



9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Čest.zem. 372/6, ZU 3149



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 06.09.2018. 23:13

Katastarska općina: 313475, KAŠTEL LUKŠIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10666/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3149

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 3, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	372/6	DVORIŠTA STAMBENA ZGRADA			538 200	
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 108/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. dijela č.zem.372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 1, oznake G1, obojena crvenom bojom (kvadratno) ukupne podne površine 14,88 m2. KUNKIĆ JOSIP, OIB: 45382258329, SEGET DONJI, HRVATSKIH ŽRTAVA 23	
4.1	Zaprimljeno 29.08.2013. broj Z-2047/13 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Astor Gradnja d.o.o.za uknjižbu prava vlasništva na č.zem. 372/6.	
2.	Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. dijela č.zem.372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 2, oznake G2, obojena tamno plavom bojom (kvadratno) ukupne podne površine 14,70 m2. KUNKIĆ JOSIP, OIB: 45382258329, SEGET DONJI, HRVATSKIH ŽRTAVA 23	
4.1	Zaprimljeno 29.08.2013. broj Z-2047/13 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Astor Gradnja d.o.o.za uknjižbu prava vlasništva na č.zem. 372/6.	
3.	Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. dijela č.zem.372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 3, oznake G3, obojena narančastom bojom (kvadratno) ukupne podne površine 14,70 m2. KUNKIĆ JOSIP, OIB: 45382258329, SEGET DONJI, HRVATSKIH ŽRTAVA 23	
4.1	Zaprimljeno 29.08.2013. broj Z-2047/13 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Astor Gradnja d.o.o.za uknjižbu prava vlasništva na č.zem. 372/6.	
4.	Suvlasnički dio: 107/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. dijela č.zem.372/6 povezano s vlasništvom u podrumu, Garažno parking mjesto 4, oznake G4, obojena svijetlo zelenom bojom (kvadratno) ukupne podne površine 14,64 m2.	

Katastarska općina: 313475, KAŠTEL LUKŠIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3149

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
KUNKIĆ JOSIP, OIB: 45382258329, SEGET DONJI, HRVATSKIH ŽRTAVA 23		
4.1	Zaprimljeno 29.08.2013. broj Z-2047/13 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Astor Gradnja d.o.o.za uknjižbu prava vlasništva na č.zem. 372/6.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I. Na suvlasnički dio: 1 (108/10000)			
1.2	Zaprimljeno 17.06.2015.g. pod brojem Z-1138/2015 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Dominka Kunkića, OIB: 26721111615, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23, izjavljenog protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z - 731/13.		
I. Na suvlasnički dio: 2 (107/10000)			
1.2	Zaprimljeno 17.06.2015.g. pod brojem Z-1138/2015 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Dominka Kunkića, OIB: 26721111615, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23, izjavljenog protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z - 731/13.		
I. Na suvlasnički dio: 3 (107/10000)			
1.2	Zaprimljeno 17.06.2015.g. pod brojem Z-1138/2015 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Dominka Kunkića, OIB: 26721111615, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23, izjavljenog protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z - 731/13.		
I. Na suvlasnički dio: 4 (107/10000)			
1.2	Zaprimljeno 17.06.2015.g. pod brojem Z-1138/2015 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Dominka Kunkića, OIB: 26721111615, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23, izjavljenog protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z - 731/13.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.09.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
 Stanje na dan: 06.09.2018. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313475, KAŠTEL LUKŠIĆ

Broj ZK uložka: 3033

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25522/2018
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	372/8	DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA			575 200	
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zabilježuje se da je za građevinu upisanu u AI priložena uporabna dozvola Grada Kaštela, Upravni odjel za ubranizam, graditeljstvo, zaštitu okoliša, imovinsko pravne poslove, gospodarenje gradskom imovinom i komunalno gospodarstvo, odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/10-02/04, Urbroj: 2134/1-02-02-11-0/Ep od 17.05.2011.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 131/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
1.1	dijela čest. zem. 372/8 povezano s vlasništvom posebnog dijela u naravi garažno mjesto oznake "G 1", obojeno svijetlo zelenom bojom, koje se nalazi u podrumu zgrade, ukupne podne površine 17,99 m2 KUNKIĆ JOSIP, OIB: 45382258329, SEGET DONJI, HRVATSKIH ŽRTAVA 23	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2015.g. pod brojem Z-1139/2015 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Josipa Kunkića, OIB: 45382258329, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23, izjavljenog protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z - 2178/13.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 313475, KAŠTEL LUKŠIĆ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3033
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I. Na suvlasnički dio: 1 (131/10000)			
1.2	Zaprimljeno 17.06.2015.g. pod brojem Z-1138/2015 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Dominka Kunkića, OIB: 26721111615, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23, izjavljenog protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z - 731/13.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.09.2018.