

Ret 4

Stečajna masa iza BUCAL d.o.o. – „u stečaju“
Palmotićeve 11, Dubrovnik
OIB: 59362789947

Dubrovnik, 09. travnja 2019.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl. br. 4.St-688/2018

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ RUKA
12-04-2019
Predmet: na području obiljež. prop. dne 10.04.2019.
POŠTA DUBROVNIK, 22.15.9760 7.
Broj primljeno: 7. p.2019.
Tiskovno: [blank] [blank] [blank]

Predmet: Procjembeni elaborat, dostavlja se

Sukladno odluci skupštine vjerovnika procijenjena je tržišna vrijednost nekretnine stečajnog dužnika te se u privitku na daljnje postupanje dostavlja Procjembeni elaborat poslovni broj PR IV-5/2019 izrađen od strane Zlatka Bendera, dipl.ing.građ. – stalni sudski vještak i procjenitelj.

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena je na 752.000,00 kn.

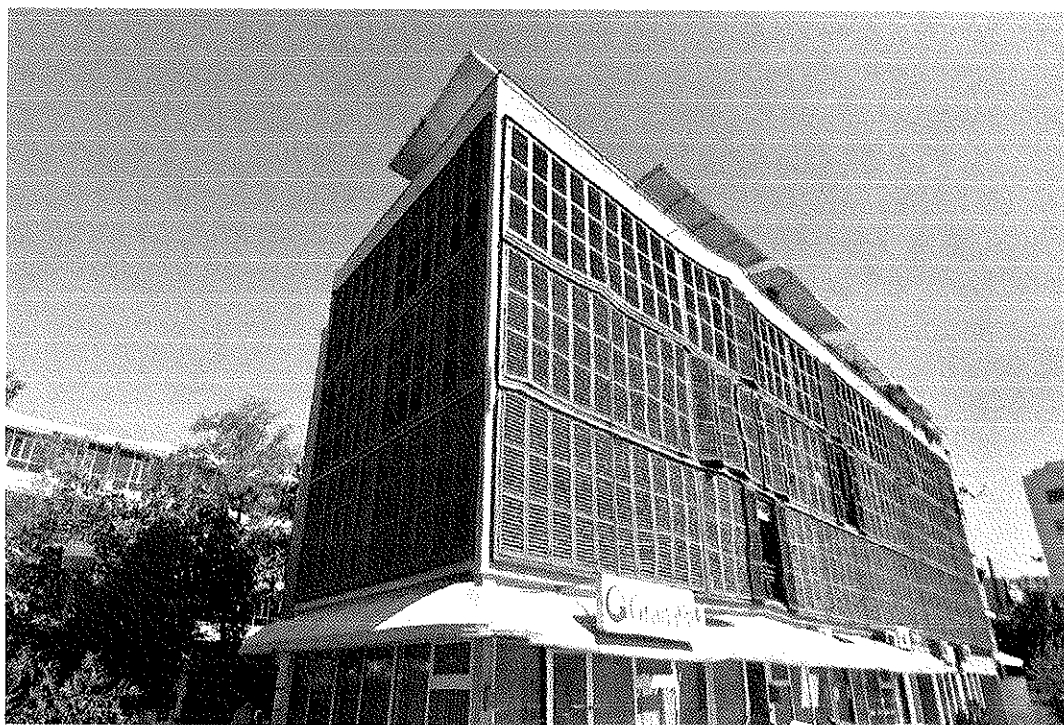
Privitak :
- kao u tekstu

Stečajni upravitelj
Dragan Josip Knežević, dipl.iur.

STEČAJNA MASA IZA
BUCAL d.o.o. u stečaju
DUBROVNIK

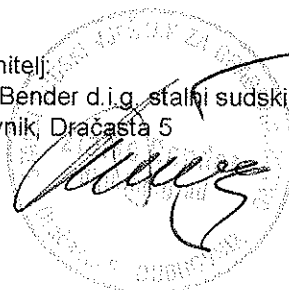
[Signature]

PROCJEMBENI ELABORAT – PR IV-5/2019



Nekretnina: **SKLONIŠTE (SKLADIŠNI PROSTOR) U SPLITU**
Lokacija: **Hrvatskih iseljenika 8A, 21000 SPLIT**
Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA BUCAL d.o.o. u stečaju, SPLIT**
Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Zlatko Bender d.i.g. stalni sudski vještak
Dubrovnik, Dračasta 5



A handwritten signature, likely of the assessor Zlatko Bender.

SPLIT, ožujak 2019. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: Zlatko Bender d.i.g. stalni sudski vještak
Dubrovnik, Dračasta 5

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	SKLONIŠTE (SKLADIŠNI PROSTOR) U SPLITU
Adresa:	Hrvatskih iseljenika 8A, 21000 SPLIT
ZK katastarska općina:	SPLIT
Zemljišnoknjižni uložak:	3908
Suvlasnički udio redni broj:	E-1
Zemljišnoknjižna čestica:	6429/1
Katastarska općina:	SPLIT
Katastarska čestica:	4493/1
Namjena:	SKLONIŠTE POMOĆNI PROSTOR
Datum pregleda građevine:	20.03.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	101.400,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	132.600,00	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : SKLONIŠTE (SKLADIŠNI PROSTOR) U SPLITU
na adresi: Hrvatskih iseljenika 8A, 21000 SPLIT

iznosi zaokruženo:

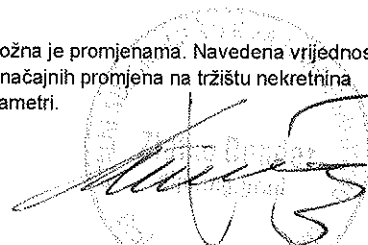
752.700,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,422756

101.400,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

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.



SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

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, 65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)

• 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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 energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 18 od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Z.K. odjel Split, od 03.04.2019. godine - neslužbena verzija, preslik sa WEB-a.
2. Kopija katastarskog plana nova izmjera, preslik sa WEB-a od 03.04.2019.- neslužbena verzija sa WEB-a.
3. Prijepis posjedovnoglista broj; 12125 od dana 03.04.2019. godine, neslužbena kopija preslik sa WEB-a.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: skloništa u podrumu stambeno-poslovne zgrade u Splitu, Hrvatskih Iseljenika 8A, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 20.03.2019.

Datum kakvoće: 20.03.2019.

Datum vrednovanja: 20.03.2019.

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

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

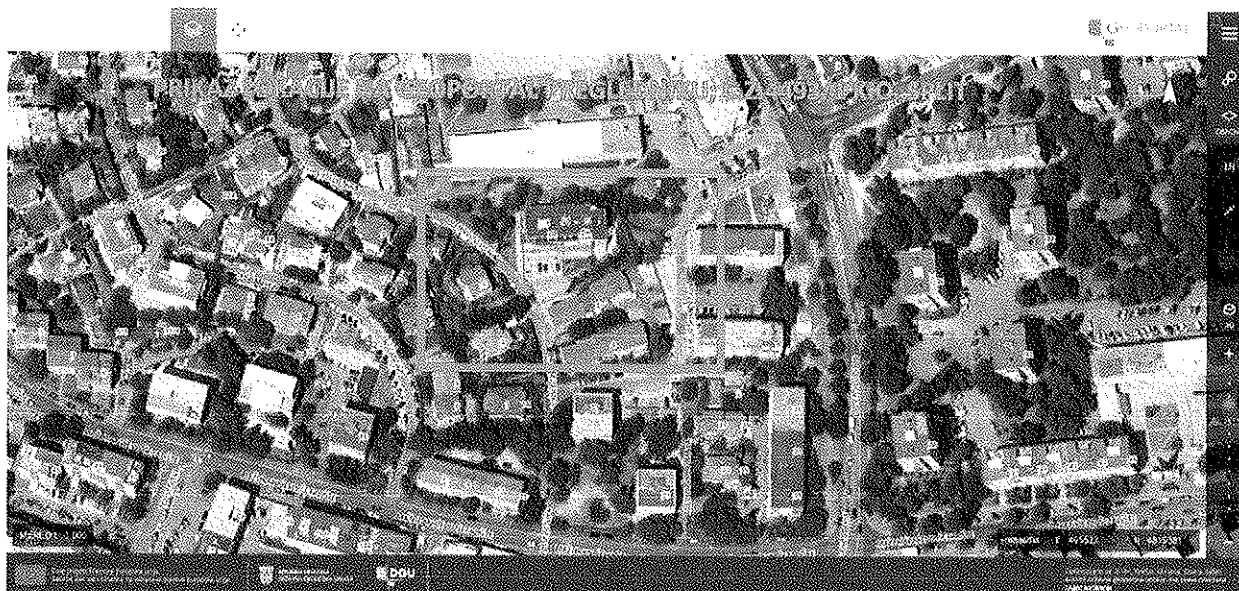
Z.K. izvadak:	zk.ul.broj; 3908/2019, e-izvadak Općinskog suda u Splitu z.k. odjel Split
Katastarska općina:	SPLIT
Zemljišnoknjižni uložak:	3908
Suvlasnički udio redni broj:	E-1
Zemljišnoknjižna čestica:	6429/1
Zemljišnoknjižna k.o.:	SPLIT
Katastarska čestica:	4493/1
Katastarska općina:	SPLIT
Opis nekretnine:	SKLONIŠTE (SKLADIŠNI PROSTOR) U SPLITU
Površina prostora:	132,58 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

Legalitet:

Predmetni sklonišni prostor upisan je u Izvadak iz zemljišne knjige kao 1. Suvlasnički dio: 133/2733 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. dijela 5. zk. tijela Z.U. 3908, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja sklonište u podrumu, označena br. 1, površine 132,58 m²

PODULOŽAK BR. 1, BUCAL D.O.O. , SPLIT



LOKACIJA

Predmetna nekretnina, sklonište u podrumu stambeno-poslovne zgrade u Splitu nalazi se na adresi Hrvatskih iseljenika 8A. Riječ je o solidnoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina stambene, poslovne i mješovite namjene. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno unutar garaže ili na vanjskim parkirnim površinama zgrade.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor:GOOGLE EARTH

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 20.03.2019., identificirana je predmetna nekretnina: sklonište u podrumu stambeno poslovne zgrade u Splitu, na adresi Hrvatskih iseljenika 8A, oznake č.z. 6429/1 (S.I.), odnosno čest.zem. 4493/1 (N.I.) k.o. Split. Sklonišni prostor je površine 132,5815 m². Prostor nije u upotrebi i preplavljen je vodom visine cca 35,00 cm. Okolna gradnja su građevine pretežito kolektivne stambene i poslovne namjene, a u blizini se nalaze svi potrebni sadržaji: škola, vrtić, javni prijevoz...

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine-zgrada u kojoj se nalazi sklonište

OPĆENITO

Namjena:	sklonište, skladište pomoćni prostora-nije u uporabi
Godina izgradnje:	***
Adaptacija:	***
Katnost:	6/P+S+pr+3K
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	AB zidovi, stupovi i grede
Pregradni zidovi:	opeka, AB zidovi
Međukatna konstrukcija:	AB deka
Krovište i pokrov:	ravna AB ploča

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	Al paneli
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	beton
Obrada zidova:	beton
Obrada stropova:	beton zaglađeni
Unutarnja stolarija:	drvena željezna
Vanjska stolarija:	Al ili PVC

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Plin:	nema
Telefon:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	***
Dodatne instalacije:	parlafon, satelit, Internet

STANJE - ODRŽAVANJE

Stan je u odličnom stanju u smislu stanja građevinsko obrtničkih radova i opreme.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno prosječno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina važnih gradskih prometnica, i javnog gradskog prijevoza - autobus.

5. Prikaz površina

Površina prostora preuzeta je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige:

5.1. Netto korisna površina (NKP)

Z.k.ul. 3908; Suvl. Dio E-1	m ²	k	NKP
SKLONIŠTE U PODRUMU	132,58	1,00	132,58
	132,58		132,58
		NKP =	132,58 m ²

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	132,58	x	1,25	
		BRP =	165,73	m ²

5.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	165,73	x	3,00	
		BVO =	497,18	m ³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	132,58	m ²
BRP =	165,73	m ²
BVO =	497,18	m ³
Pz =	1.586,00	m ³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

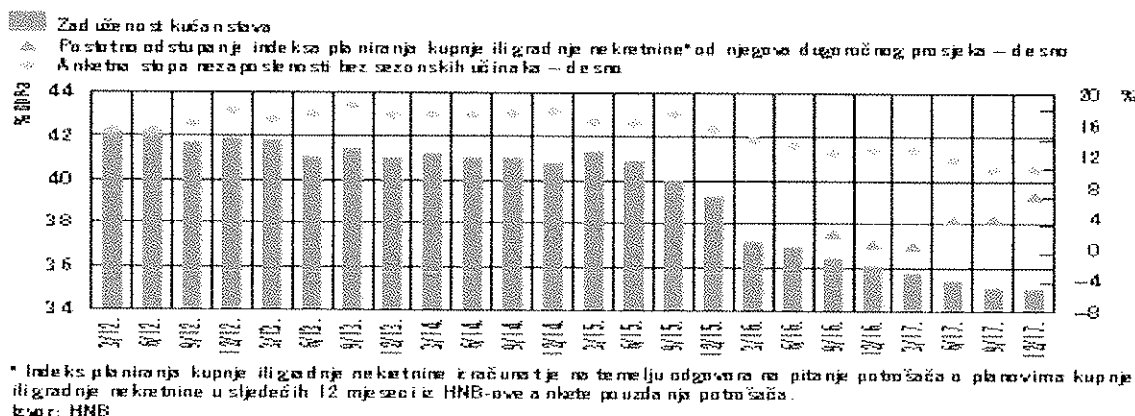
Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanje korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

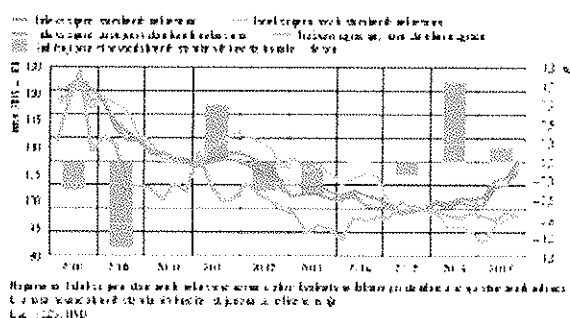
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim. Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast objava stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima protivnati monetarnog i kreditnog kretanja, uzajamno se pojačavaju

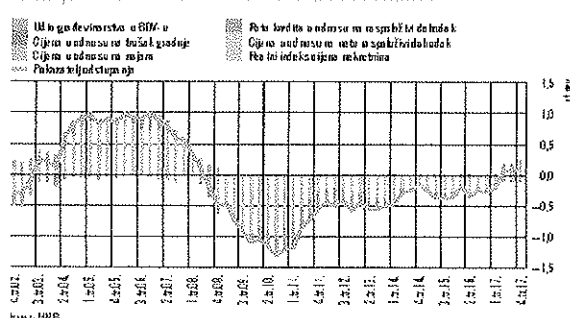


"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.4. Cijena stambenih nekretnina kreće se oko razine temeljne na razini ekonomskih fundamentalna

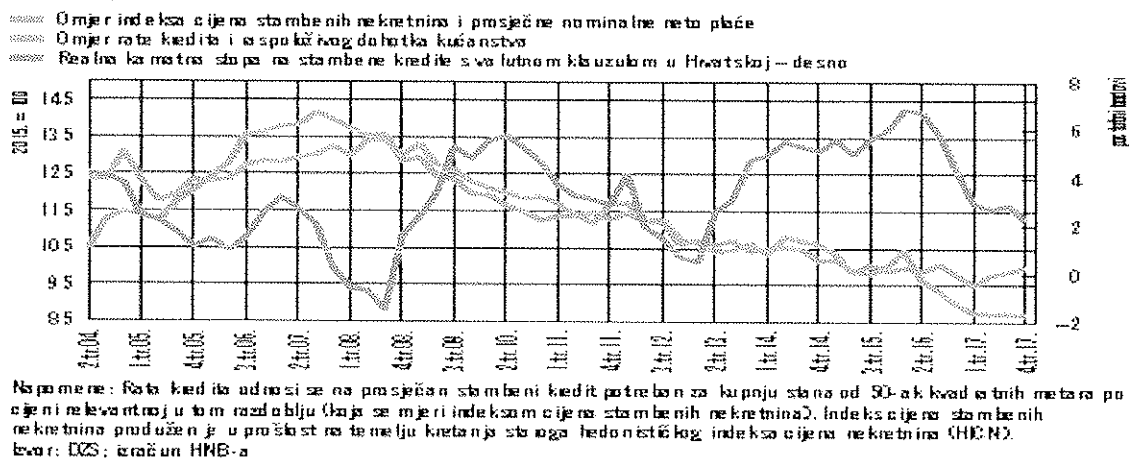


Slika 4.4. Cijena stambenih nekretnina kreće se oko razine temeljne na razini ekonomskih fundamentalna



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavlja je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. 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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) ***

Lokacija: **SPLIT**

Datum ugovora: **25.02.2016.** ICSN: **101,77**

K.č.: **4698/3**

K.o.: **SPLIT**

Površina (m²): **309,57**

Cijena (€): **432.830,20** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = **7,624237**

Cijena (€/m²): **1.398,17**



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 3678411

Lokacija: **SPLIT**

Datum ugovora: **02.10.2017.** ICSN: **108,67**

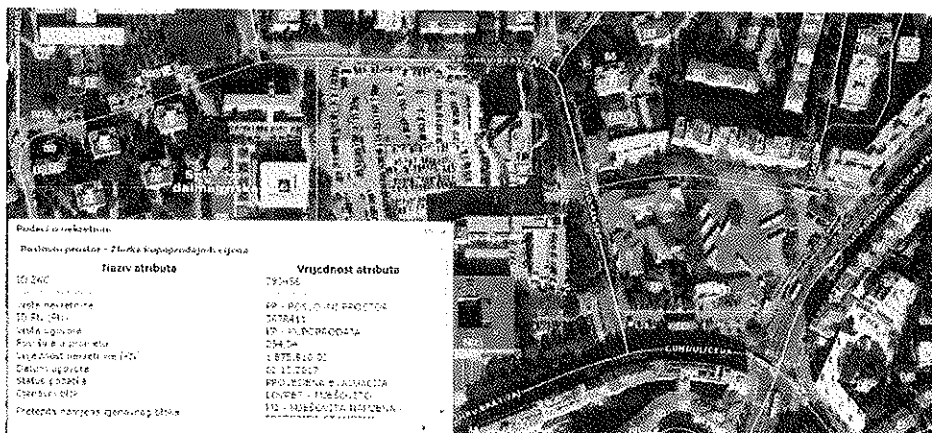
K.č.: **4784/4**

K.o.: **SPLIT**

Površina (m²): **254,00**

Cijena (€): **280.563,64** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = **7,492122**

Cijena (€/m²): **1.104,58**



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) ***

Lokacija: **SPLIT**

Datum ugovora: **15.06.2015.** **ICSN:** **100,33**

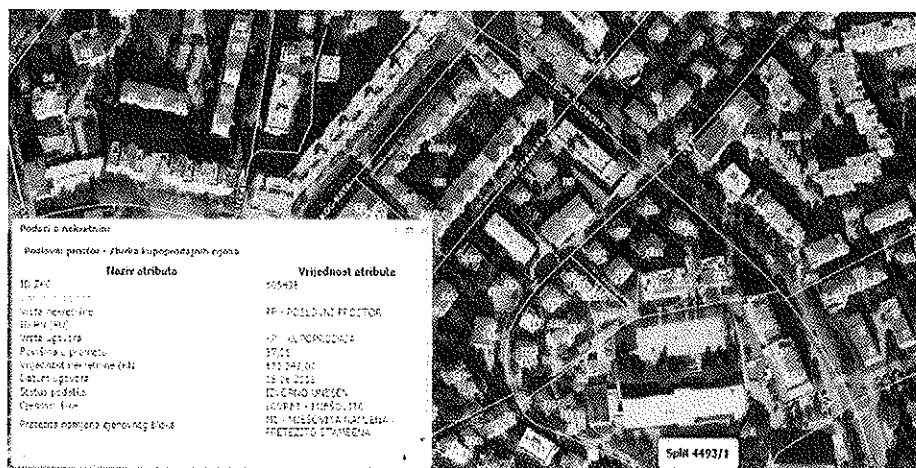
K.č.: **4634**

K.o.: **SPLIT**

Površina (m²): **87,01**

Cijena (€): **88.868,62** srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,553195

Cijena (€/m²): **1.021,36**



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **112,20**

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a 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 objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Trimestar		Trimestar					
Quarter		Quarter					
Godina		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾					
Tr							

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Hrvatskih iseljenika 8A, 21000 SPLIT	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Hrvatskih iseljenika 8A, 21000 SPLIT	SPLIT	SPLIT	SPLIT	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	---	477.189,23	289.677,37	99.382,63	
Netto korisna površina	132,58	309,57	254,00	87,01	
Cijena po metru kvadratnom	764,82	924,87	684,28	685,32	
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Tehničko stanje	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Lokacija	dobra	bolja	bolja	bolja	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Veličina prostora	132,58	309,57	254,00	87,01	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Atraktivnost nekretnine	nema	bolja	bolja	bolja	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Cestovni pristup i parkiranje	nema	ima	ima	ima	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Komunalna infrastruktura	ima	slična	slična	slična	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Ostale prilagodbe; položajna pogodnost	poosječna	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba ... mikrolokacija ,položajna pogodnost	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	764,82	924,87	684,28	685,32	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti					
	764,82	924,87	684,28	685,32	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-160,05	80,55	79,50	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		21%	11%	10%	
Kvadrat odstupanja:		25.616	6.488	6.321	
Standardno odstupanje:	113,17	15%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	226,35	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	101.400,32 €
-------------------------------	---------------------

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

SKLONIŠTE (SKLADIŠNI PROSTOR) U SPLITU

na adresi: Hrvatskih iseljenika 8A, 21000 SPLIT

z.k.č.: 6429/1

k.o.: SPLIT

z.k.ul.: 3908

poduložak: 3

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

752.700,00 kn

1€ = 7,423 kn

101.400,00 €

760,00 €/m² NKP

5.640,00 kn/m² NKP

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:


984.300,00 kn

132.600,00 €

Izradio:

Stalni sudski vještak i procjenitelj;

Zlatko Bender



*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

SPLIT, ožujak 2019. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

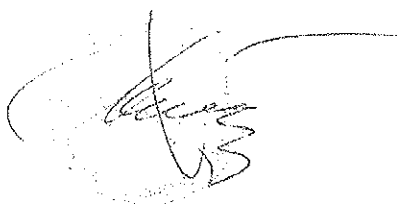
OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije, isključivo uz moje pisano odobrenje. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Zlatko Bender

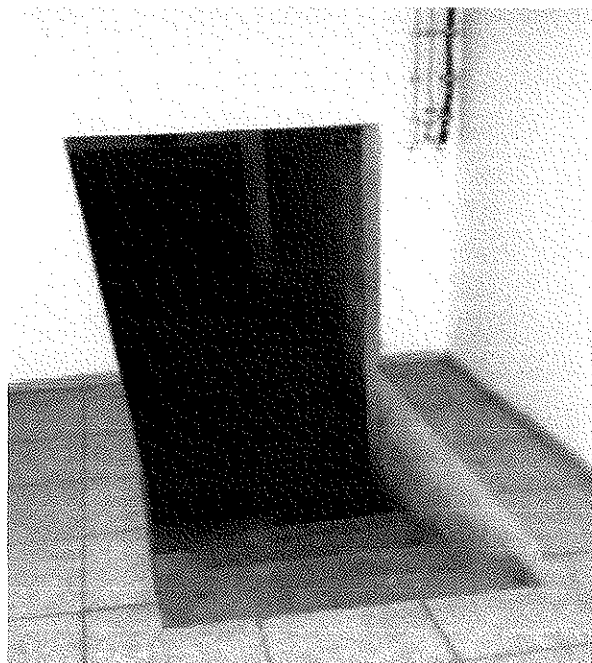
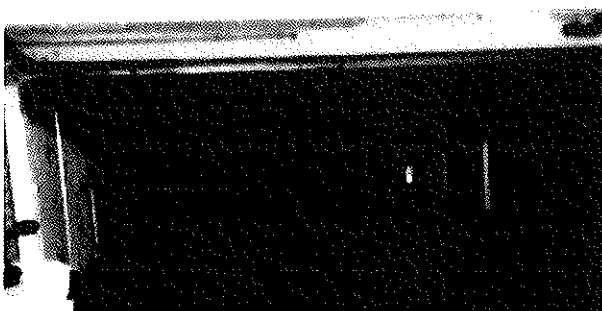
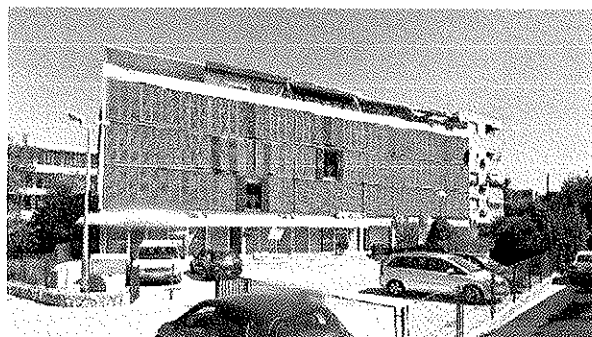
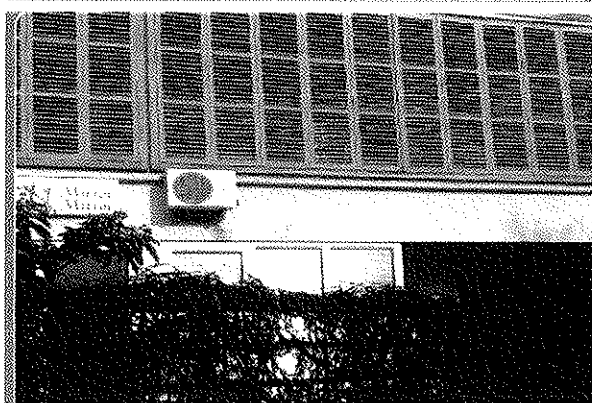
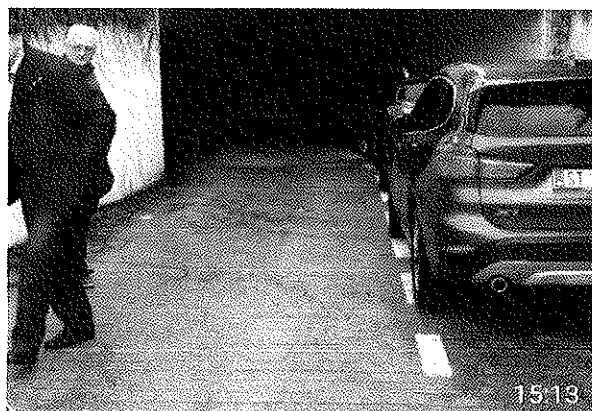
Stalni sudski vještak i procjenitelj;



SPLIT, ožujak 2019. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 02.04.2019, 23:31

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14796/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

ZK uložak u prijepisu (NJE VERIFICIRANO)

Broj ZK uložka: 3908

VIŠE ZK TIJELA

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.	ZEM 6429/1	SKLONIŠTE, GRADILIŠTE, KUĆA			1554	
		SKLONIŠTE			149	
		GRADILIŠTE			734	
		KUĆA			671	
2.	ZEM 6429/9	NEPLODNO			32	
		UKUPNO:			1586	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 13. prosinca 2011. Z-13388-11	
1.1	Zabilježuje se da je za stambeno-poslovnu građevinu sagrađenu na čest. zem. 6429/1 Z.U. 3908, priložena uporabna dozvola Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša broj 2181-04-00-01-05 klasa UP 1-361-05 00-01 00003 od 31. prosinca 2001. godine, koja se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod broj Z-4011/09.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 133/2733 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	1. dijela 5. zk. tijela Z.U. 3908, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja sklonište u podrumu, označena br. 1, površine 132,58 m2	PODIZLOŽAK BR. 1
	BUČAL D.O.O., SPLIT	
1.2	ZABILJEŽBA, Pred. 21. siječnja 2019. Z-2146-19 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14, St-688/2017-9 od 19. prosinca 2018. godine, zabilježuje se da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14, St-1242/2015 od 20. travnja 2016. godine otvoren skraćeni stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Bučal d.o.o. iz Splita, Dvorska 1, OIB: 35324375950, te je isti zaključen skraćeni stečajnim postupkom nad dužnikom i određeno dužnika brisati iz sudske registra, i zabilježba nastavljanja postupka radi naknadne drobe kao stečajne mase pod nazivom Stečajna masa iz Bučal d.o.o. u stečaju i upis stečajnog upravitelja, Dragan Josip Knežević, Dubrovnik, Palmotićeva 11, OIB: 97076984856, a u pogledu posebnog dijela nekretnine i to skloništa u podrumu, označena br. 1, površine 132,58 m2, vlasništva Bučal d.o.o., za cijelo	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (133/2733)			
1.1	Pred. 25. rujna 2015. Z-11214/15	11.248,42 EUR	
<p>Na teret 133/2733 dijela, koji je povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja sklonište u podrumu, označeno br. 1, površine 132,58 m², a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-6507/11 od 22. rujna 2015. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od jedanaestisuća-</p> <p>dvjestočetdesetosam eura i četrdesetdva centa, u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate s kamatom koju banka u mjestu ispunjenja plaća na devizne štedne uloge po viđenju i koja na iznos od 22.000,00 DEM (dvadesetdvjetisuće njemačkih maraka) teče od 8. siječnja 1998. godine do 1. ožujka 2002. godine, a na iznos od 11.248,42 EUR-a (jedanaestisućadvjestočetdesetosam eura i četrdesetdva centa) od 1. ožujka 2002. godine, do potpune isplate, te troškova parničnog postupka u iznosu od 76.100,10 kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 29. listopada 2010. godine do isplate, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za 5% poena, kao i troškova ovršnog postupka određenih pravomoćnim i ovršnim Rješenjem o ovrsi od 14. studenog 2011. godine, broj OVR-6507/11, u iznosu od 4.920,50 kn sa zateznom kamatom koja na taj iznos teku od 14. studenog 2011. godine pa do 31. srpnja 2015. godine, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. godine pa do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 % poena, s time da se prednosni red ovog založnog prava računa od dana stjecanja prava na namirenje, u korist:</p> <p>ZANINOVIĆ JUROSLAV, SPLIT, KARAMANOVA 8</p>			
2. Na suvlasnički dio: 1 (133/2733)			
2.1	Pred. 25. rujna 2015. Z-11214/15	8.691,96 EUR	
<p>Na teret 133/2733 dijela, koji je povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja sklonište u podrumu, označeno br. 1, površine 132,58 m², a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-6507/11 od 22. rujna 2015. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osamisućaašest-</p> <p>devedesetjedan eur i devedesetšest centi, u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate s kamatom koju banka u mjestu ispunjenja plaća na devizne štedne uloge po viđenju i koja na iznos od 17.000,00 DEM (sedamnaestisuća njemačkih maraka) teče od 8. siječnja 1998. godine do 1. ožujka 2002. godine, a na iznos od 8.691,96 EUR-a (osamisućaašestdevedesetjedan eur i devedesetšest centi) od 1. ožujka 2002. godine, do potpune isplate, te troškova parničnog postupka u iznosu od 76.100,10 kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 29. listopada 2010. godine do isplate, prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za 5% poena, kao i troškova ovršnog postupka određenih pravomoćnim i ovršnim Rješenjem o ovrsi od 14. studenog 2011. godine, broj OVR-6507/11, u iznosu od 4.920,50 kn sa zateznom kamatom koja na taj iznos teku od 14. studenog 2011. godine pa do 31. srpnja 2015. godine, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. godine pa do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 % poena, s time da se prednosni red ovog založnog prava računa od dana stjecanja prava na namirenje, u korist:</p> <p>ROJE MARINKO, SPLIT, VUKOVARSKA 92</p>			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.04.2019. 23:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 12125
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	135/2733	BUCALD O.O., DOVERSKA 1, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
2	20/2733	SASA KOLBAS, GOSPINICA 30 B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	31545841904
3	17/2733	PRIMEX D.O.O., MOSEČKA 60, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
4	17/2733	SANJA JELIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/2	23933127703
		HRVOJE JELIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/2	47739079180
5	17/2733	SANJA JELIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/2	23933127703
		HRVOJE JELIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/2	47739079180
6	18/2733	IVONA VULETIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	92276848658
7	16/2733	VINKO LJUBIČIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 2, SPLIT (VLASNIK)	1/1	87376263087
8	16/2733	ZORA BOŠKOVIĆ, MAŽURANIĆEVO ŠET. 12 A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	70223413990
9	18/2733	VOJKO ŠEGVIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	58211806246
10	17/2733	VOJKO ŠEGVIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	58211806246
11	17/2733	VOJKO ŠEGVIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	58211806246
12	17/2733	NEVEN REIĆ, BLOKOVSKA 1, SPLIT (VLASNIK)	1/1	40763585295
13	18/2733	BRANKO REIĆ, PUJANKE 53, SPLIT (VLASNIK)	1/1	00367071903
14	17/2733	PREDRAG MARIN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/1	24464008433
15	17/2733	PREDRAG MARIN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/1	24464008433

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
16	17/2733	NIKO URLIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	10974797697
17	17/2733	EDA MATAS, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/2	67988332832
		JAKOV MATAS, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/2	71488835842
18	16/2733	MARINKO PAŽANIN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	77886590893
19	16/2733	JURISLAV URSIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	47178850802
20	50/2733	BALDASAR D.O.O., MAŽURANIĆEVO ŠET. 33, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
21	48/2733	ANTE ZLATAR, MILE BUDAKA 2, SPLIT (VLASNIK)	1/1	23148123018
22	45/2733	BALDASAR D.O.O., MAŽURANIĆEVO ŠET. 33, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
23	100/2733	IVONA VULETIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	92276848658
24	40/2733	EUROCOM D.O.O., KRALJA ZVONIMIRA 14, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
25	40/2733	VOJKO ŠEGVIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	58211806246
26	42/2733	ŽELJKO JOSIPOVIĆ, B.J.TROGIRANINA 1/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	96869805482
27	77/2733	VOJKO ŠEGVIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	58211806246
28	56/2733	MARINKO PAŽANIN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	77886590893
29	50/2733	NEVEN REIĆ, BIOKOVSKA 1, SPLIT (VLASNIK)	1/1	40763585295
30	42/2733	PRIMEX D.O.O., MOSEČKA 60, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
31	93/2733	IVONA VULETIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	92276848658
32	79/2733	VESELKA DELIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	83882968848
33	79/2733	ZDRAVKO VOLODER, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	29476596591
34	75/2733	MARINA PARČINA, MAŽURANIĆEVO ŠET. 26, SPLIT (VLASNIK)	1/1	03502451368
35	107/2733	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D.ZAGREB PODRUŽNICA SPLIT, POLJIČKA CESTA 39, SPLIT (VLASNIK)	1/1	
36	42/2733	MAJA MEDIĆ, DRŽIĆEVA 12, SPLIT (VLASNIK)	1/1	65538879903
37	93/2733	EDA MATAS, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/2	67988332832
		JAKOV MATAS, HRVATSKIH ISELJENIKA 8/A, SPLIT (VLASNIK)	1/2	71488835842

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
38	79/2733	IVANKA ZLATAR, FRA LUJE MARUNA 2, SPLIT (VLASNIK)	1/3	73052593725
		IVO ZLATAR, FRA LUJE MARUNA 2, SPLIT (VLASNIK)	1/3	09435233018
		ANA ZLATAR, FRA LUJE MARUNA 2, SPLIT (VLASNIK)	1/3	58534625902
39	79/2733	ZORA BOŠKOVIĆ, MAŽURANIĆEVO ŠET. 12/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	70223413990
40	75/2733	ALEN JERKUNICA, LOVRETSKA 12, SPLIT (VLASNIK)	1/1	83763918958
41	107/2733	SANJA JELIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/2	23933127703
		HRVOJE JELIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/2	47739079180
42	42/2733	PREDRAG MARIN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/1	24464008433
43	93/2733	PREDRAG MARIN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/1	24464008433
44	79/2733	DORDE LUBA, GAJEVA 20, SPLIT (VLASNIK)	1/1	20195187468
45	79/2733	JURIS AVURSIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8 B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	47178850802
46	75/2733	LILJANA ZEKAN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8 B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	79288816737
47	127/2733	DINKO BISKUPOVIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT (VLASNIK)	1/1	90773339503
48	84/2733	SUZANA PRVAN, HRVATSKIH ISELJENIKA 8 A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	48075841283
49	70/2733	DRAGAN IVANIŠEVIĆ, HRV. ISELJENIKA 8A, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	70/2733	26566171860
50	70/2733	MARITA PETRIČIĆ, MAŽURANIĆEVO ŠET. 73, SPLIT (VLASNIK)	1/1	40412297307
51	75/2733	HYPO ALPE ADRIA BANK D.D., KOTURAŠKA 47, ZAGREB (PRETHODNI VLASNIK)	1/1	
		BRANKO SPAJIĆ, HRVATSKIH ISELJENIKA 8 B, SPLIT (POTONJI VLASNIK)		40764487153

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.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4493/1	HRVAT. ISELJ. 8, 8 A, 8 B	1554	50		
			KUĆA, HRVAT. ISELJ. 8, 8 A, 8 B	671			
			GRADILIŠTE	734			
			SKLONIŠTE	149			
		4493/3	HRVATSKIH ISELJ. ORANICA	32	36		
				32			
Ukupna površina katastarskih čestica				1586			



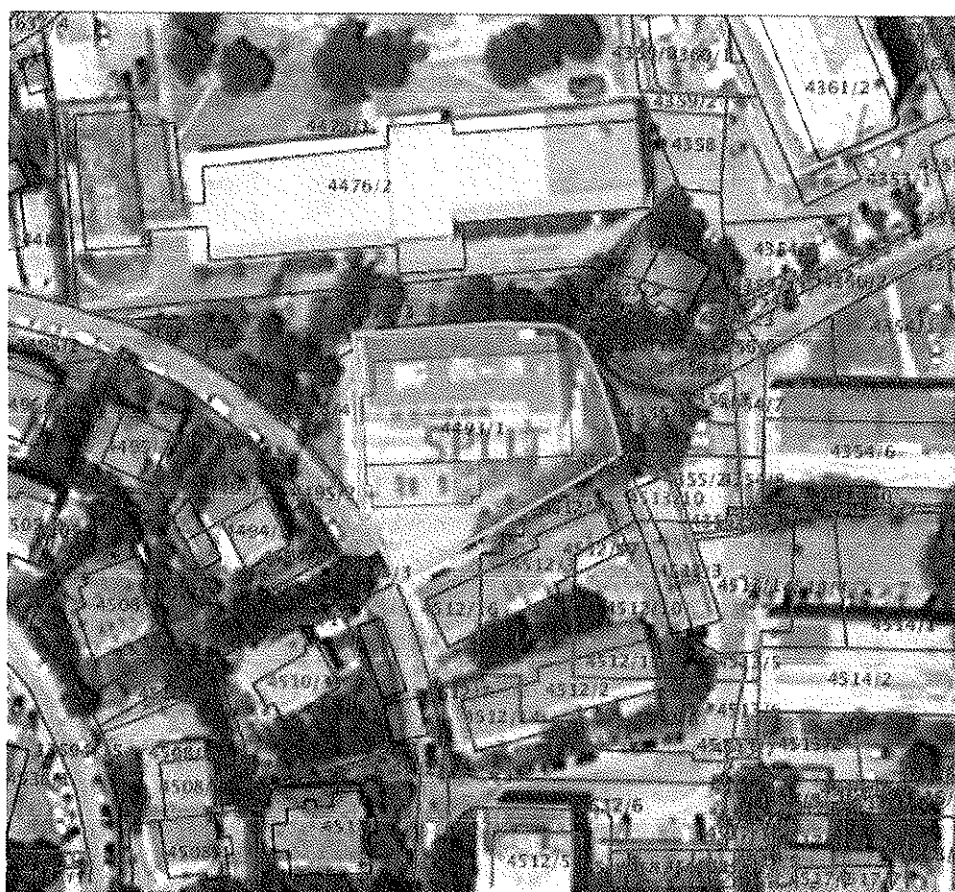
NESLUŽBENA VERZIJA

Ko SPLIT 329835
Kč br. 44931

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilobno mjerilo ispisa 1 : 1000

Izvorno mjerilo plana 1 : 1000



Datum ispisa: 03.04.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
4 Su-492/16
Dubrovnik, 1. veljače 2017.

Županijski sud u Dubrovniku po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

riješio je:

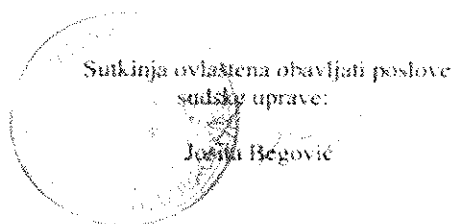
ZLATKO BENDER, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5. **ponovno se imenuje** stalnim sudskim vještakom iz područja **građiteljstva i procjene vrijednosti nekretnina** na vrijeme od **4 (četiri)** godine

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-555/12 od 31. siječnja 2013.g. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja građiteljstva na vrijeme od 4 (četiri) godine. Istom je rješenjem pod brojem 4 Su-548/15 od 22. prosinca 2015.g. prošireno područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina

Spomenuti je u roku iz čl. 12. st. 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. st. 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika.



D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.