

ELABORAT O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovna građevina „I & S - AUTO“

Anagrafska oznaka: Mosorska 65 – Žrnovnica, predio Vrbovnik

Lokacija: Čest. zem. br. 135/87, 135/77, 162/1, 162/6,
162/7, 162/2, 163/7 i 163/9 k.o. Kamen

Naručitelj: «I & S AUTO» d.o.o Žrnovnica

Vlasnik: «I & S AUTO» d.o.o Žrnovnica
AMIŽIĆ IVAN

Split, 24.05. 2012.g.

Sudski vještak za graditeljstvo
SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNOSTI
ROKO MIJANOVIĆ
SPLIT, SUKOŠANSKA 11
TEL/FAX: 021/48 48 48

S a d r Ź a j :

I. UVOD – OPIS NEKRETNINE

I.1. POSTOJEĆE STANJE

I.1.1. Osnovni podaci

I.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

I.2.1. Građevinsko zemljište

I.2.2. Konstrukcija i materijali

I.2.3. Infrastruktura

I.3. ISKAZ POVRŠINA

I.4. STATUS NEKRETNINE

I.4.1. Zemljišnoknjižno stanje

I.4.2. Legalitet objekta

I.5. ANALIZA TRŽIŠTA

II. PROCJENA

II.1. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

II.1.1. Nova građevinska vrijednost

II.1.2. Sadašnja građevinska vrijednost

II.2. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

II.3. MIŠLJENJE

III. PRILOZI

I. UVOD – OPIS NEKRETNINE

I.1 POSTOJEĆE STANJE

I.1.1. Osnovni podaci

Sukladno traženju tvrtke «I & S AUTO» d.o.o. Žrnovnica, izvršio sam očevid nad stambeno - poslovnim kompleksom i to:

- čest.zem.br. 162/1 (k.br. 493), 162/2 (k.br. 503), 162/7 (k.br. 500), a na kojem dijelu je izgrađen prodajno izložbeni salon automobila s parkingom
- čest.zem.br. 162/6 (k.br. 494), a na kojem dijelu je dograđen servis automobila sa stanom na 01 katu
- čest.zem.br. 163/9 (k.br. 506), a na kojem dijelu je izgrađena poslovna građevina visine prizemlje + kat, servis automobila s uredima
- čest.zem.br. 163/7 (k.br. 508), a na kojem dijelu je izgrađen objekt visine suteran + prizemlje + kat koji u naravi predstavlja skladište, uredske prostore i stan na zadnjoj etaži
- čest.zem.br. 135/77 i /88 (k.br. 626/77 i /87), a što u naravi predstavlja vanjski parking

Svrha očevida je utvrđivanje činjeničnog stanja s procjenom tržišne vrijednosti na dan očevida uzimajući u obzir legalitet nekretnina, uključujući i procjenu po zasebnim nekretninama, a sve pod pretpostavkom da se navedene nekretnine mogu legalizirati sukladno pozitivnim zakonskim propisima Republike Hrvatske.

Očevid je izvršen na licu mjesta dana 18. 02. 2012. god.

Ovdje se radi o poslovnom kompleksu koji u naravi predstavlja prodajno izložbeni salon automobila s uredskim prostorijama, te halom za servis automobila visine prizemlje+galerija izgrađen na čest.zem.br. 493 k.o. Kamen, zatim dograđenoj radioni s garažom i stanom na 01 katu izgrađenoj na čest.zem.br. 494 k.o. Kamen, vanjskom parkingu označenom kao čest.zem.br. 500 i 503, poslovnom objektu visine prizemlje + kat sa servisima i uredom izgrađenim na čest.zem.br. 506 k.o. Kamen, te stambenom objektu s poslovnim prostorima na čest.zem.br. 508 k.o. Kamen.

Dokumentacija koja mi je predložena je:

- Zk.ul. 1100 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g.
- Zk.ul. 1128 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g.
- Zk.ul. 1079 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g.
- Zk.ul. 1106 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g.
- Zk.ul. 1121 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g.
- Preris katastarskog plana Klasa: 935-06/08-01/3631/08 od 20.10.2008.g.
- Podaci o prostoru, Grada Splita, Odsjek za prostorno uređenje Klasa: 350-07/08-01/0713/LV od 29.10.2008.g.
- Elaborat tvrtke GEA d.o.o.

Propisi i izvori podataka koji su korišteni pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnine su slijedeći:

- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti (NN br. 52/84)
- HRN U.C2. 100. standard za obračunavanje površina zgrada
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o vrijednosti etalonskog stana po m² (NN br. 183/03)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine (NN br. 23/00)
- Podatak gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalnog doprinosa
- Važeći propisi i normativi:
 - Zakon o građenju
 - Zakon o prostornom uređenju
 - Zakon o vlasništvu i dr. stvarnim pravima (NN br. 91/96)
 - Zakon o obveznim odnosima
 - Zakon o komunalnom doprinosu

I.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

I.2.1. Građevinsko zemljište – položajna identifikacija

Predmetni kompleks je izgrađen na čest. zem. br. 135/87, 135/77, 162/1, 162/6, 162/7, 162/2 i 163/9 k.o. Kamen.

Isti je lociran sjeverno od TTTS-a.

Orijentacija je južna.

STAMBENO – POSLOVNE GRAĐEVINE

I.2.2. Konstrukcija i materijali

Zgrada je izgrađena kao objekt isključivo poslovne namjene.

LOKACIJA:	Žrnovnica, Mosorska 65
TIP:	stambeno poslovne građevine
BROJ ETAŽA:	pr+kat; pr+galerija, suteran+v.prizemlje+kat
GODINA GRADNJE:	2006.g.
konstruktivni elementi:	
TEMELJI:	armirano-betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	arm. betonski stupovi i nosači + blok opeka
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	armirano-betonska skeletna
PREGRADNI ZIDOVI:	opeka
KROV:	ravna a.b. ploča + dvostrešna a.b. ploča
POKROV:	izolacija + valoviti salonit
LIMARIJA:	ugrađena
PROČELJE:	žbukano i bojano
materijali i obrada:	
HIDROIZOLACIJA:	izvedena
OBRADA ZIDOVA:	žbuka, boja, keramika
OBRADA STROPA:	žbuka, boja, spuštene «amstrong»
PODNE OBLOGE:	keramika+parket
PROZORI:	Al profili + izo staklo + rolo vrata
ZAŠTITA PROZORA:	nema
VRATA:	drvena
GRIJANJE:	centralno
KLIMATIZACIJA:	posjeduje
Ostalo:	
VLAGA:	nije uočena
OKOLIŠ:	finaliziran s izvedenim asfaltiranim nutarnjim saobraćajnicama i betonskim ogradačnim zidovima i ogradom
SPECIFIČNOSTI:	mogućnost izmjene namjene
Izgrađenost se procjenjuje na 100%.	
1.2.3. Infrastruktura	
INSTALACIJA VODE:	priključena
INSTALACIJA ODVODNJE:	priključena - septik
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	priključena
INSTALACIJA TELEFONA:	priključena

I.3. ISKAZ POVRŠINA

NETTO KORISNE POVRŠINE I BRUTTO VOLUMEN

Netto korisne površine (NKP) izračunate su temeljem mjerenja na licu mjesta, primjenom norme U.C2. 100 (HRN).

Brutto površina iznosi $PN \times 1,10$.

REDNI BR.	ETAŽA	NGP (m ²)	KOEF.	BGP (m ²)	visina (m)	BV (m ³)
1.	Prodajno-izložbeni salon					
	-Prizemlje	585,00				
	-Galerija	215,00				
	Ukupno:	800,00		896,00		4.300,00
2.	Dograđeni aneks					
	-Prizemlje	220,00				
	-servis i garaža					
	-Kat	200,00				
	-stan					
	Ukupno:	420,00		500,00		1.400,00
3.	Radiona+uredi					
	-Prizemlje	300,00				
	-Kat	150,00				
	Ukupno:	450,00		500,00		1.500,00
4.	Stambeno poslovni objekt					
	-Suteren	40,00				
	-radiona 1					
	-skladište	85,00				
	-Suteren 2	85,00				
	-skladište					
	-V. prizemlje	125,00				
	Ured i skladište					
	-Kat	125,00				
	-Stan					
	Ukupno:	460,00		550,00		1.450,00
	UKUPNO:	2.130,00		2.446,00		8.650,00

SVEUKUPNO NKP	2.130,00 m²
----------------------	-------------------------------

ISKAZ BRUTO RAZVIJENE POVRŠINE (BRP)

SVEUKUPNO BRP	2.446,00 m²
----------------------	-------------------------------

ISKAZ ZAPREMINE (BV)

SVEUKUPNO ZAPREMINA (BV)	8.650,00 m³
---------------------------------	-------------------------------

I.4. STATUS NEKRETNINE

I.4.1. Zemljišno-knjižno stanje

- U „A“ popisnom listu zk.ul. 1100 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g. upisana je čest.zem.br. 162/1 – vinograd od 855 m², dok je u „B“ vlasničkom listu upisan:
 1. UDIO 1/1
 1. „I&S-AUTO“ D.O.O. ŽRNOVNICA

U „C“ teretnom listu upisani su tereti.

- U „A“ popisnom listu zk.ul. 1128 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g. upisana je čest.zem.br. 162/2 – voćnjak od 690 m² dok je u „B“ vlasničkom listu upisan:
 1. UDIO: 1/1
 1. „I & S- AUTO“ D.O.O. ŽRNOVNICA

U „C“ teretnom listu upisani su tereti.

- U „A“ popisnom listu zk.ul. 1079 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g. upisana je čest.zem.br. 135/77-nepodno od 43 m² i 135/87 – nepodno od 592m², ukupno 635 m², dok je u „B“ vlasničkom listu upisan:
 - 1.UDIO: 1/1
 1. „I & S- AUTO“ D.O.O. ŽRNOVNICA

U „C“ teretnom listu upisani su tereti.

- U „A“ popisnom listu zk.ul. 1106 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g. upisana je čest.zem.br. 162/7 – vinograd od 641 m2, dok je u „B“ vlasničkom listu upisan:
 1. UDIO 1/1
 1. AMIŽIĆ IVAN

U „C“ teretnom listu upisani su tereti.

- U „A“ popisnom listu zk.ul. 1121 Općinskog suda u Splitu od 22.10.2008.g. upisana je čest.zem.br. 163/7 – kuća od 157 m2, zgrada od 140 m2 i dvor od 387 m2, te čest.zem.br. 163/9 – zgrada od 374 m2 i dvor od 834 m2, ukupno: 1.892,00 m2, dok je u „B“ vlasničkom listu upisan:
 1. UDIO 1/1
 1. AMIŽIĆ IVAN

U „C“ teretnom listu upisani su tereti.

- U „A“ popisnom listu zk.ul. 350 Općinskog suda u Splitu od 26.04.2012.g. upisana je čest.zem.br. 162/6 – oranica od 557 m2, dok je u „B“ vlasničkom listu upisan:
 1. UDIO $\frac{1}{2}$
 1. BEČIĆ IVAN POK. LUKE
 2. UDIO $\frac{1}{8}$
 1. BEČIĆ PETAR POK. ROKA
 3. UDIO $\frac{2}{8}$
 1. BEČIĆ LUKA POK. ROKA
 4. UDIO $\frac{1}{8}$
 1. BEČIĆ ROKO POK. ZDENKA

U „C“ teretnom listu nema tereta.

1.4.2. Legalitet objekta

Sukladno GUP-u grada Splita navedene parcele se dijelom nalaze u zoni zaštitne i pejzažne zelene površine, i to dio katastarske čestice 506 i katastarska čestica 508, zatim u zoni buduće planirane ceste dio katastarske čestice 494 i dio katastarske čestice 506 dok se dio katastarske čestice 500 i 503 k.o. Kamen, te dio katastarske čestice 626/87 i 626/77 nalaze u zoni parkinga, a u zoni poslovne namjene nalazi se dio katastarske čestice 486 te dio katastarske čestice 626/87.

Napominjem da investitor za navedene objekte nije ishodio građevinsku dozvolu odnosno iste su izgrađene bez dozvole, a kako je u međuvremenu stupio na snagu Zakon o legalizaciji, navedene nekretnine će se vjerojatno moći legalizirati.

I.5. ANALIZA TRŽIŠTA

Lokacija nekretnine je u Žrnovnici.

Prosječna cijena četvornog metra izgrađenog poslovnog objekta opremljenog kvalitetnim materijalima i na zemljištu komunalno opremljenom u tom dijelu mjesta postiže cijenu od **700 €/m²** do **1.200 €/m²** ovisno o stupnju opremljenosti i starosti radova, površini, kao i poziciji, te namjeni objekta.

Prema praćenju burze nekretnina cijene zemljišta u navedenom području u prometu se kreću od **20 do 250 €/m²**, a što je uzročno posljedično vezano za površinu zemljišta, lokaciju i namjenu.

Lokacija je u potpunosti infrastrukturno opremljena, objekt je priključen na stalni strujni i vodovodni priključak i gradsku kanalizaciju.

- C = C_g+C_o (cijena građenja+cijena ostalih troškova: projektiranje, nadzor i PDV)
C_e = etalonska cijena građenja prema podatku Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo iznosi 700 €/ m² površine stana.
C_z = cijena građevinskog zemljišta

II. PROCJENA

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

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina, prema objavljenim tablicama i standardima te na temelju praćenju stanja prometa nekretnina prema konkretnoj lokaciji i ekvivalentnom objektu.

Na vrijednost predmetne nekretnine utječu slijedeće vrijednosti:

- vrijednost zemljišta
- priključci i doprinosi
- vrijednost poslovnog prostora

II.1. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Procjena vrijednosti zemljišta, priključaka, doprinosa i ostalo

Zemljište

Početna cijena za 1 m² zemljišta ispod objekta određena je u postotku od 20% prosječne tržišne vrijednosti nekretnina, posebno je određena tržišna vrijednost zemljišta oko nekretnina.

Ukupna površina zemljišta je 5.270,00 m²

Vrsta troška	Površina zemljišta (m ²)	Cijena zemljišta (€/m ²)	Ukupno (€)
ZEMLJIŠTE ISPOD NEKRETNINA	1.623,00	200,00	324.600,00
OKOLNI TEREN	3.647,00	50,00	182.350,00
UKUPNO :	5.270,00	96,20	506.950,00

Prikljucci

Izračun komunalnih doprinosa za građevinsku parcelu određen je Odlukom o komunalnom doprinosu, a jedinica za obračun je obujam (zapremina) građevine ili poslovnog prostora, koji se gradi na nekom zemljištu ili koji je već izgrađen (kao u ovom slučaju).

Visina komunalnog doprinosa za ovu zonu iznosi **16,00 €/m³** (prostornom metru) građevine, odnosno izgrađenog objekta, no kako nije ishodaena dozvola komunalije se ne obračunavaju.

vrsta troška	NKP m ²	BV m ³	cijena €/m	UKUPNO €
KOMUNALNI DOPRINOS				0,00
DIREKTNI PRIKLJUČCI				10.000,00
TEH. DOKUMENT. I NADZOR				30.000,00
OGRADNI ZIDOVI				15.000,00
BETONSKE POVRŠINE	1464,00		25,00	36.600,00
SEPTIK				5.000,00
HORTIKULTURA				3.000,00
UKUPNO:				99.600,00

Procjena vrijednosti poslovnog prostora

II.1.1. Nova građevinska vrijednost (Ng) se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena poslovnog prostora dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima Biltena Standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

Jedinična cijena izgradnje novog ekvivalentnog objekta 500,00 €/m².

Netto korisna površina (NKP)	Jedinična cijena izgradnje (€/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Nova građevinska vrijednost (Ng) €
2.130,00	500,00	1,00	1.065.000,00

II.1.2. Sadašnja građevinska vrijednost (Sg) se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti (NG) i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta (U)

$$(Sg = Ng - U)$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine (U) zbog starosti i trošnosti dobija se kao zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu:

$$U = 0,80 \times n / N \times (N+n) / 2N$$

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI	
starost objekta u godinama (n) PROSJEK	20
vijek trajanja objekta u godinama (N)	120
$U = 0,80 \times n / N \times (N+n) / 2N$ = Faktor umanjenja:	8

VRSTA RADOVA	Nova građevinska vrijednost Ng		UMANJENJE		Sadašnja građevinska vrijednost (Csg)
	%	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²
Konstrukcija	40	200,00	8	16,00	184,00
Obrtnički radovi	20	100,00	15	15,00	85,00
Završni radovi	25	125,00	15	18,75	106,25
Instalacije	15	75,00	15	11,25	63,75
	100	500,00		61,00	439,00

Netto korisna površina (NKP)	Sadašnja cijena (€/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrijednost (Sg)
2.130,00	439,00	1,00	935.070,00

II.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (troškovna metoda)

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine su:

FI	faktor lokacije	od 0,50 do 1,50
	ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	
Fkp	faktor korisne površine	od 0,80 do 1,20
	ovisi o korisnoj površini nekretnine	
Fp	faktor za poslovne objekte	od 0,50 do 5,00
	za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla	
Fkv	faktor kvalitete	od 1,00 do 5,00
	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi	
Fu	faktor usklađenosti	od 0,00 do 1,00
	usklađenost, odnosno odstupanje od građevne dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastar i zemljišnu knjigu, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine	
Fi	faktor izgrađenosti	od 0,10 do 1,00
	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru u RH	
Fpp	faktor ponude i potražnje	od 0,20 do 2,00
	ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu	

Današnja tržišna vrijednost (St)								
Sg	FI	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St
935.070,00	1,10	0,95	1,10	1,00	0,80	1,00	1,00	859.890,50

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Elementi vrijednosti nekretnine	(kn)	(EUR -€)
1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	3.850.122,50	506.950,00
2. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	751.980,00	99.600,00
3. VRIJEDNOST PROSTORA	6.492.173,30	859.890,50
UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST	11.094.275,80	1.466.440,50

Procjenjuje se današnja tržišna vrijednost nekretnine, na dan 24.05. 2012. god.

Tv = 11.094.275,80 kn ili 1.466.440,50 €

Procjena je rađena na tečaju 1 € = 7,55 kn (srednji tečaj HNB od 24. 05. 2012.)

Tržna vrijednost (Tv)	NGP (m ²)	Cijena 1m ² PP (€)
1.466.440,50	2.130,00	688,50

II.3. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na temelju prednjeg opisa nekretnine i izračuna vrijednosti za nekretninu koju predstavlja stambeno poslovni kompleks na čest. zem. br. 135/87, 135/77, 162/1, 162/2, 162/7, 162/2 i 163/9 k.o. Kamen, anagrafske oznake Mosorska 65 u Žrnovnici, predio Vrbovnik , procjenjuje se sadašnja tržišna isključna vrijednost komplet s pripadajućim zemljištem, svim poboljšicama i svom infrastrukturom u ukupnom iznosu od:

11.466.440,50 kn ili 1.466.440,50 €

Iz ove vrijednosti slijedi (prosječna) tržišna vrijednost od **688,50 €/m²** ukupne površine predmetnog poslovnog objekta.

Iskazana vrijednost predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnine na predmetnom tržištu i nekretninu je moguće utržiti u toj visini.

II 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE KAO LEGALIZIRANOG KOMPLEKSA

Prethodni dio elaborata predstavlja tržišnu vrijednost cjelokupnog kompleksa u zatečenom stanju imajući u vidu činjenicu da su građevine izgrađene bez građevinske dozvole, te da nisu riješeni imoinski pravni odnosi za čest.zem.br. 162/6 k.o. Kamen (kat.br. 494).

Kako je u međuvremenu usvojen zakon o legalizaciji nekretnina, te je u tijeku postupak legalizacije predmetnih nekretnina od strane vlasnika, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu tržišna vrijednosti nekretnina pod pretpostavkom da su iste nekretnine legalizirane, a koja procjena predstavlja vrijednost nekretnina komplet s svim zemljištem te svim poboljšicama iskazanim u €/m2 objekta uzimajući u obzir površinu, uređenost, katnost, orijentaciju i sl.

Red. br.	Dio nekretnine	Površina / m2	Jedinične cijene €/m2	Ukupno €
	Prodajno-izložbeni salon			
	-Prizemlje	585,00	800,00	468.000,00
	-Galerija	215,00	400,00	86.000,00
	Ukupno:	800,00	692,50	554.000,00
	Dograđeni aneks			
	-Prizemlje -servis i garaža	220,00	800,00	176.000,00
	-Kat -stan	200,00	900,00	180.000,00
	Ukupno:	420,00	847,62	356.000,00
	Radiona+uredi			
	-Prizemlje - radione	300,00	800,00	240.000,00
	-Kat - ured	150,00	1.300,00	195.000,00
	Ukupno:	450,00	966,67	435.000,00
	Stambeno poslovni objekt			
	-Suteren -radiona 1	40,00	1.000,00	40.000,00
	-skladište	85,00	700,00	59.500,00
	-Suteren 2 -skladište	85,00	700,00	59.500,00
	-V. prizemlje Ured i skladište	125,00	1.100,00	137.500,00
	-Kat -Stan	125,00	1.300,00	162.500,00
	Ukupno:	460,00	997,83	459.000,00
	SVEUKUPNO:	2.130,00	846,95	1.804.000,00

U Splitu, 24.05 .2012.godine

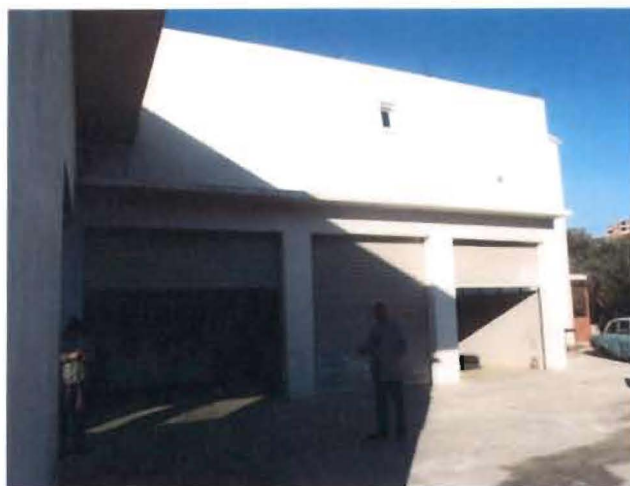
Izradio:
ROKO MIJANOVIĆ
 SUDSKI VEŠTAČ I PROJEKTOVAČ
 SUDSKI VEŠTAČ I PROJEKTOVAČ
 SPLIT, SUKOBNA 11
 TEL/FAX:021/48 48 48

SLIKOVNA I OSTALA DOKUMENTACIJA

Čest.zem.br. 162/1 (k.br. 493), 162/2 (k.br. 503), 162/7 (k.br. 500),
- prodajno izložbeni salon automobila -

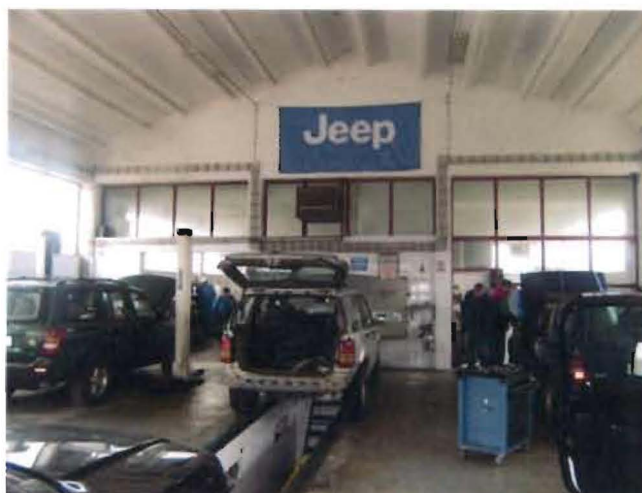


Čest.zem.br. 162/6 (k.br. 494),
- dograđen servis automobila sa stanom na 01 katu -





Čest.zem.br. 163/9 (k.br. 506),
- poslovna građevina servis automobila s uredima -





Čest.zem.br. 163/7 (k.br. 508)
objekt visine suteren + prizemlje + kat - skladište, uredski prostori
i stan na zadnjoj etaži







Preris katastarskog plana

K.O. KAMEN

Kat. plan br. 2, 9

mjerilo 1 : 1000

mjerilo ~~1 : 2000~~

Katastarska pristojba naplaćena u iznosu

kn

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

21 000 SPLIT Bihaćka 1, tel. 021 360 044

Numeracija po upisu u katastar

103/7, 12/19, 162/11, 17, 102/2, 135/1

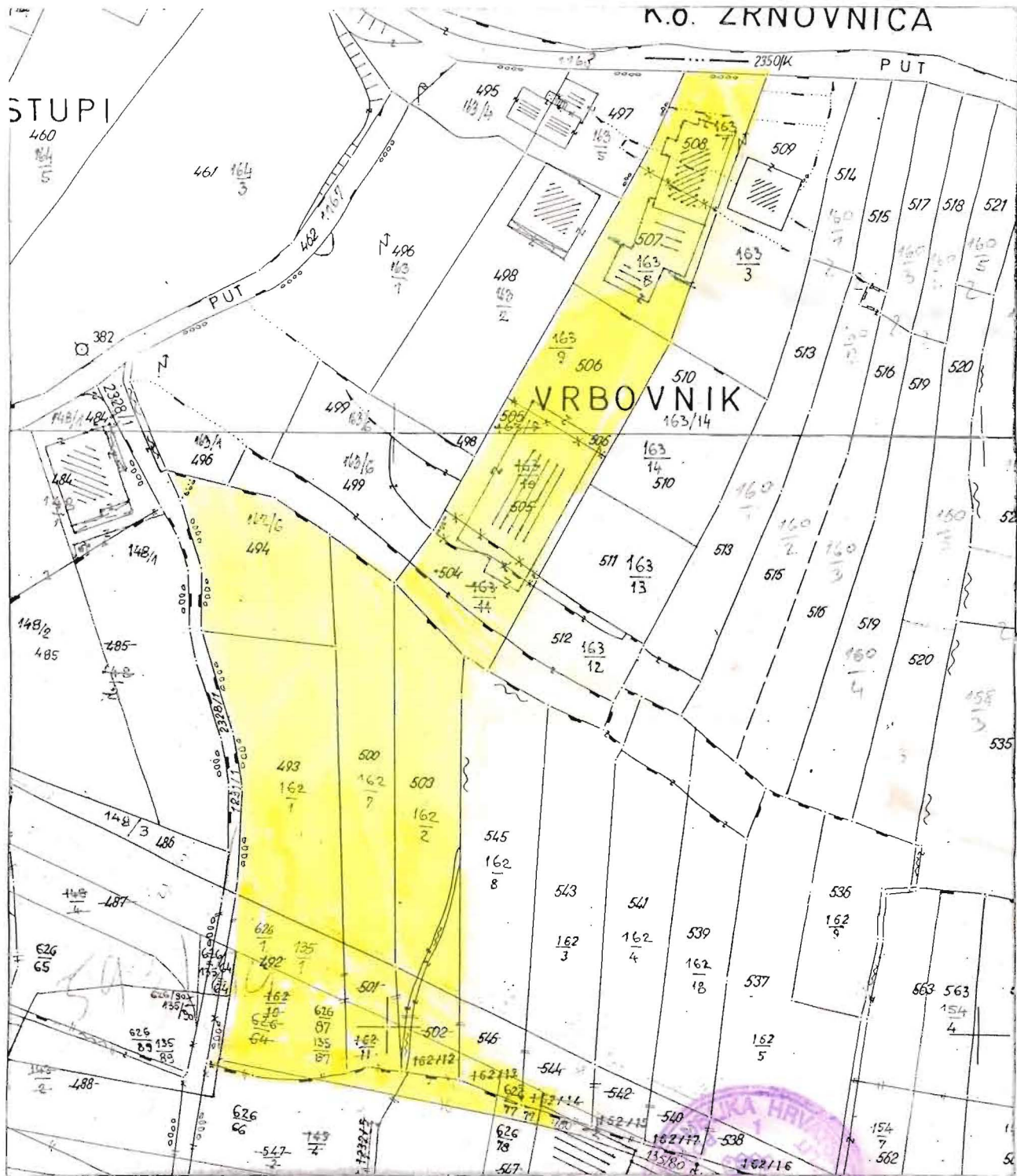
135/7, 135/8

Numeracija po oznakama zemljišne knjige

zavedena pod broj

KLASA: 935-06/08-01/3631/08

UR. BR. 541-23



Split, dne 20. 7. 2008.

Izradio:

SKICA NAČINA KORIŠTENJA PARCELA

K.O.KAMEN



M 1:1000

Ratko Štefek
ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEA d.o.o.
Split



Geo 315

Izrada: Gea d.o.o. Split
Predmet broj: 258/08
U Splitu, 17.11.2008. g.

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLITStanje na dan: **26.04.2012.**Katastarska općina: **KAMEN**Broj uložka: **350**Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

APosjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	ZEM 162/6	ORANICA	557			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/2		
1. BEČIĆ IVAN POK. LUKE		
2. UDIO 1/8		
1. BEČIĆ PETAR POK. ROKA		
3. UDIO 2/8		
1. BEČIĆ LUKA POK. ROKA		
4. UDIO 1/8		
1. BEČIĆ ROKO POK. ZDENKA		

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: KAMEN

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1121

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9701/07

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	ZEM 163/7	KUĆA			157	
		ZGRADA			140	
		DVOR			387	
2.	ZEM 163/9	ZGRADA			374	
		DVOR			834	
		UKUPNO:			1892	

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
2. UDIO: 1/1		
1. AMIŽIĆ IVAN,		

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Zaprimljeno 01.03.2006. broj Z-2838/2006 Na teret 1. (prvog) zk. tijela, vlasništva Amižić Ivana, a na temelju ugovora o kreditu broj:211-41/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine "U Splitu, 06.02.2006.g.", uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tristopedesettisućaeura u kunsnoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u korist: 1. HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB,	350.000,00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
1.2	Zabilježuje se da je "GLAVNI ULOŽAK" Z.U.1100, te "SPOREDNI ULOŽAK" Z.U.1128, 1079 i 1106, sve K.O.Kamen		
1.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st.1.1)		
3.1	Zaprimljeno 12.07.2007. broj Z-9701/07 Na teret 1.(prvog) zk. tijela, vlasništva Amižić Ivana, za cijelo, a na temelju Ugovora o kreditu broj:211-176/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 11. 07. 2007.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četiristotisuća kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB,	400.000,00 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
3.2	Zabilježuje se da je založnom pravu pod st.3.1. "GLAVNI ULOŽAK" Z.U.1100 K.O.Kamen.		
3.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod st.3.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2008.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20.00 Kn

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: KAMEN

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1121

naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem S.L.32191/08.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **KAMEN**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: **1100**

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	ZEM 162/1	VINOGRAD			855	
		UKUPNO:			855	

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1	
	1. "I&S- AUTO" D.O.O. ŽRNOVNICA,	

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Pred. 09. veljače 2006. Z-1796/06 Na teret nekretnine opisane u listu A I, a na temelju ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine Split, 06. veljače 2006.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tristopedesettisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama a sve u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB,	350.000,00 EUR	"GLAVNI ULOŽAK"
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 1.1.		
1.3	Zabilježuje se postojanje sporednih uložaka u ZU 1128, 1079, 1106.		
1.4	Pred. 01. ožujka 2006. Z-2838/06 Zabilježuje se postojanje sporednog uložka ZU 1121 glede zaloga opisanog pod st. 1.1.		
2.1	Pred. 12. srpnja 2007.g. Z-9701/07 Na teret 1.(prvog) zk. tijela, vlasništva "I&S Auto" d.o.o. Žrnovnica, a na temelju Ugovora o kreditu broj:211-176/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 11. 07. 2007.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četiristotisuća kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D. D. ZAGREB,	400.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Vidi "SPOREDNI ULOŽAK" Z.U.1128, Z.U.1079, Z.U.1106 i Z.U.1121, sve K.O.Kamen.		
2.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod st.2.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2008.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem S.I.32191/08.

ZK referent
MARKUSOVIĆ TONKICA
Markusović Tonkica

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
SPLIT, 22.10.2008

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: KAMEN

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1079

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvat	m2	
1.	ZEM 135/77	NEPLODNO			43	
2.	ZEM 135/87	NEPLODNO			592	
		UKUPNO:			635	

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. I & S - AUTO D.O.O., ŽRNOVNICA	

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Pred. 09. veljače 2006. Z-1796/06 Na teret nekretnina opisanih u listu A I, a na temelju ugovora o kreditu Split, 06. veljače 2006.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tristopedesettisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama a sve u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D. D. ZAGREB,	350.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st.1.1.		
1.3	Zabilježuje se postojanje glavnog uložka u ZU 1100 te sporednih uložaka u ZU 1128, 1106, 1121.		
2.1	Pred. 12. srpnja 2007.g. Z-9701/07 Na teret 1.(prvog) zk. tijela, vlasništva "I&S Auto" d.o.o. Žrnovnica, a na temelju Ugovora o kreditu broj:211-176/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 11. 07. 2007.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četiristotisuća kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB,	400.000,00 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	Vidi "GLAVNI ULOŽAK" Z.U.1100 K.O.Kamen.		
2.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod st.2.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2008.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem S.I.32191/08.

ZK referent:
MARKUSOVIĆ TONKICA
Markusović Tonkica

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: KAMEN

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1106

A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvat	m2	
1.	ZEM 162/7	VINOGRAD			641	
		UKUPNO:			641	

B
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. AMIŽIĆ IVAN,	

C
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Pred. 09. veljače 2006. Z-1796/06 Na teret nekretnine opisane u listu A I, a na temelju ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine Split, 06. veljače 2006.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od tristopedesettisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama i nuzgredicama a sve u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB,	350.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st.1.1.		
1.3	Zabilježuje se postojanje glavnog uložka u ZU 1100 te sporednih uložaka u ZU 1128, 1079.		
1.4	Pred. 01. ožujka 2006. Z-2838/06 Zabilježuje se postojanje sporednog uložka ZU 1121 glede zalogu opisanog pod st. 2.1.		
2.1	Pred. 12. srpnja 2007.g. Z-9701/07 Na teret 1.(prvog) zk. tijela, vlasništva Amižić Ivana, za cijelo, a na temelju Ugovora o kreditu broj:211-176/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 11. 07. 2007.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od četiristotisuća kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB,	400.000,00 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.2	Vidi "GLAVNI ULOŽAK" Z.U.1100 K.O.Kamen.		
2.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod st.2.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2008.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 131/02) iznosi od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem S.I.32191/08.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: KAMEN

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1128

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9701/07

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	ZEM 162/2	VOCNJAK			690	
		UKUPNO:			690	

B

Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. I & S - AUTO D.O.O., ŽRNOVNICA, MOSORSKA 65	

C

Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
1.1	Zaprimljeno 09.02.2006. broj Z-1796/2006 Na teret nekretnine opisane u listu A I, a na temelju ugovora o kreditu Split, 06.02.2006.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od tristopedesettisućaeura u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, a sve u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB,	350.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod st. 1.1.		
1.3	Zabilježuje se postojanje glavnog uložka u Z.U. 1100 te sporednih uložaka u Z.U. 1128, 1106.		
1.4	Zaprimljeno 01.03.2006. broj Z-2838/2006 Zabilježuje se postojanje sporednog uložka Z.U.1121 glede zalogu opisanog pod st.1.1)		
3.1	Zaprimljeno 12.07.2007. broj Z-9701/07 Na teret nekretnine u listu "A", vlasništva "I&S Auto" d.o.o. Žrnovnica, a na temelju Ugovora o kreditu broj:211-176/2007 sa. sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 11. 07. 2007.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od četiristotisuća kuna, uvećano za kamate i nuzgredice, u korist: 1. HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB,	400.000,00 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
3.2	Zabilježuje se da je založnom pravu upisanom pod st.3.1. "GLAVNI ULOŽAK" Z.U.1100 K.O.Kamen.		
3.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod st.3.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2008.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem S.I.32191/08.

ZK referent:

24