

AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
roko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTA**

NARUČITELJ : MALA VALA d.o.o., Split u stečaju



NEKRETNOST : POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
dio č.zem. 20796/1; sadašnja č.zem. 20796/198

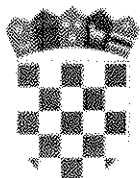
Datum procjene : 21.12.2018.

Izradio:
Roko Mijanović
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSIJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), danu 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, **proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ.teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovani je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način će isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:

1. Roko Mijanović, Sukošanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : MALA VALA d.o.o., Split u stečaju
Nekretnina POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
dio č.zem. 20796/1; sadašnja č.zem. 20796/198

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

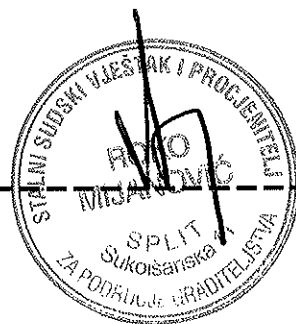
Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 21.12.2018.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Lokacija : dio č.zem. 20796/1; sadašnja č.zem. 20796/198

Naručitelj: MALA VALA d.o.o., Split u stečaju

Dan kakvoće 03.12.2018.

Dan vrednovanja 21.12.2018.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Z.K. izvadak:

Općinski sud: Trogir katastarska općina Vinišće

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Vinišće	3313	20796/1		Vinišće	20796/1		2.243.572

Opis nekretnine: pašnjak

Površina čest: 1.112 m2

Vlasnik: zkul 3313

Teret: upisani

Legalitet: PŠ- ostalo poljoprivredno tlo: šume i šumsko zemljište

Razvoj (dozvole)

Napomene :

Ovdje se radi o parceli ukupne površine 2.2426,44 m2. iz koje je parcelacijom ovlaštene tvrtke Viro 2 d.o.o., izdvojena č.zem. 20796/198 u površini od 1112,00 m2, a koje stanje još nije provedeno u zemljišnim knjigama.

Tržišna vrijednost : 19.375,98 € ili 143.576,01 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović



C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1%. Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO

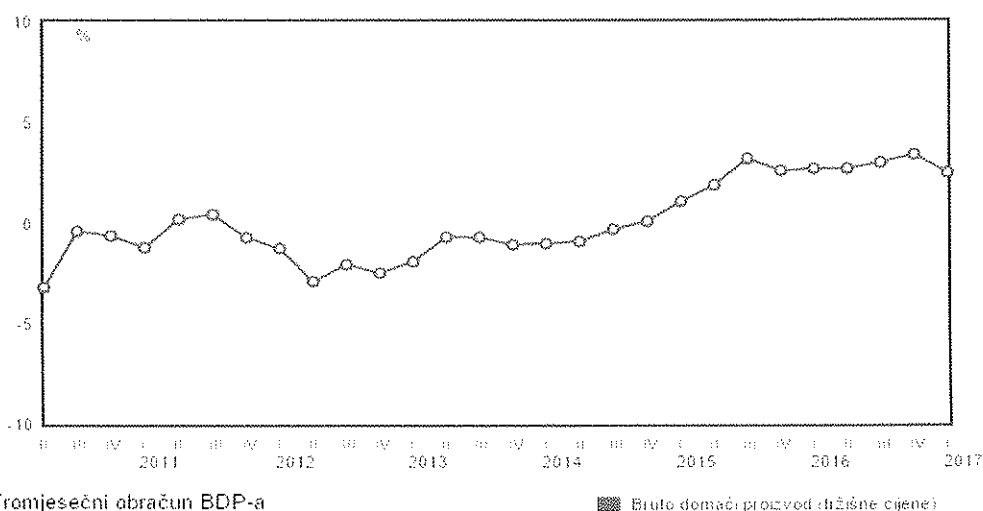


Predmetno zemljište se nalazi zaadno od mjesta Vinišća sa istočne strane kompleksa zemljišta koje je predviđeno za izgradnju turističkog naselja Lisičine, a na kojem se planira izgradnja apartmana, hotela, marine i slično. Promatrano zemljište u naravi predstavlja kamenjar obrastao mediteranskim raslinjem, te je ograden kamenim suhozidom. Na parceli nije providena infrastruktura.

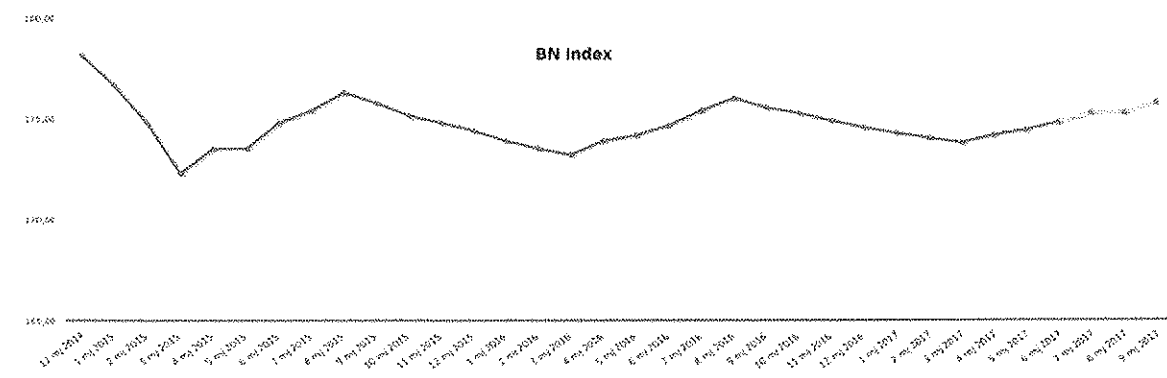
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



izvor: <http://www.centamekretnina.net/HR/wiki-system/index.htm>



1. DAN KAKVOĆE

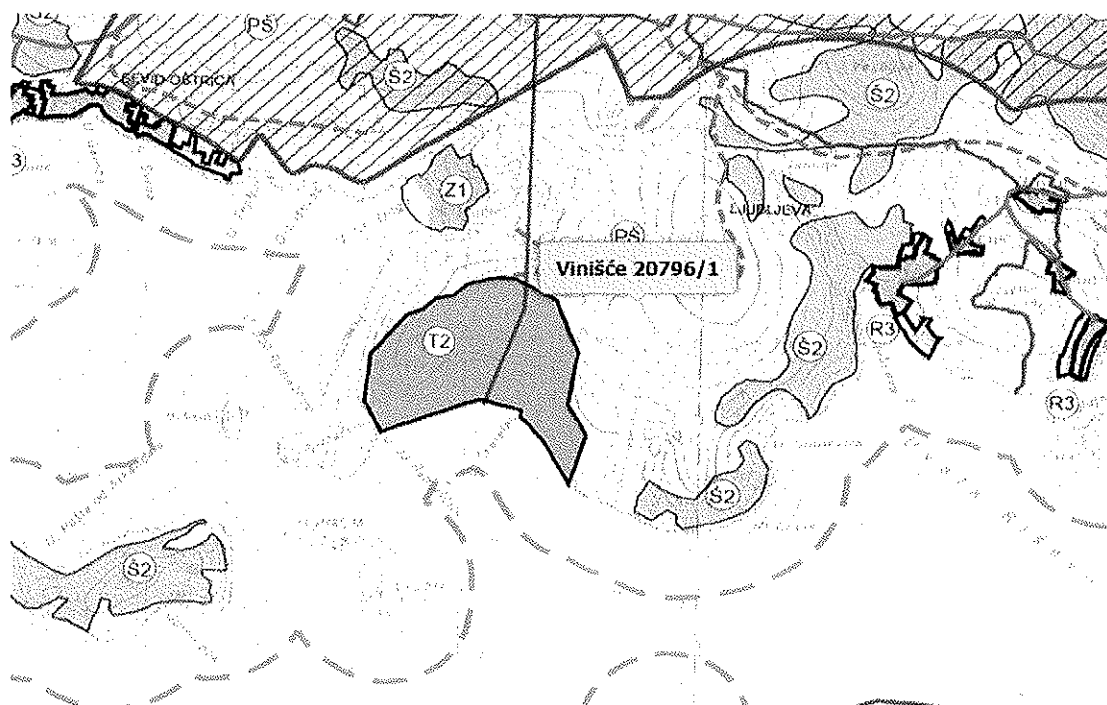
Nekretninu smo pregledali 03.12.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Vinišće
Oblik	pravilan
Topografija terena	u nagibu
Infrastruktura	nema
Pristup na JPP	nema
Nefinancijski tereti	nisu vidljivi
Namjena zemljišta	poljoprivredno zemljište
Prostorno-planska dok	PPUOG Marina
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	nije privedeno namjeni

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

- T2 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
pretežito zanatska - I2
- T UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
hoteli - T1, turističko naselje - T2,
- IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- R ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
uređena plaža - R3
- Z1 ZELENA POVRŠINA-ARHEOLOŠKI PARK
- S1 ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
- S2 ZAŠTITNA ŠUMA
- P3 OSTALA OBRADIVA TLA
- P8 OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO: ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- H POVRŠINE UZGAJALIŠTA-AKVAKULTURA
- E1 POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
- / / / PODRUČJA ZA GRADNJU STAMBENIH I GOSPODARSKIH GRAĐEVINA
IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- LD LOVAČKI DOM
- + GROBLJE
- IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- BP BENZINSKA POSTAJA
- RD RECIKLAŽNO DVORIŠTE

PROMET

CESTOVNI PROMET

- D8 OSTALE DRŽAVNE CESTE
- Z6130 ŽUPANIJSKA CESTA
- L65078 LOKALNA CESTA
- / / / OSTALE NERAZVRSTANE CESTE
- PLANIRANA TRASA PROMETNICE VIŠEG RANGA

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (K_i) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište u Vinišću. Zemljište je površine 599,00 m². Kupoprodaja je obavljena 08.03.2018. za iznos od 11.023,10 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenje (eNekretnine)

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u Vinišću. Zemljište je površine 394,00 m². Kupoprodaja je obavljena 11.10.2017. za iznos od 7.275,30 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenje (eNekretnine)

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u Sevidu. Zemljište je površine 3.044,00 m². Kupoprodaja je obavljena 28.10.2015. za iznos od 56.470,79 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenje (eNekretnine)



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 1.112 m2

suvlasnički dio

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Vinišće	Vinišće	Vinišće	Sevid
	Lokacija	Vinišće	Vinišće	Vinišće	Sevid
	Nekretnina	poljop. zem	poljop. zem	poljop. zem	poljop. zem
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	4Q2018	1Q2018	4Q2017	4Q2015
	Površina (m2)	1.112	599	394	3044
	Cijena (€)	-	11.023	7.275	56.471
	Cijena po m2	-	18,4	18,5	18,6
Protok vremena		4Q2018	1Q2018	4Q2017	4Q2015
DZS indeksi cijena nekretn.		109,33	110,54	108,67	100,51
Vremensko usklađenje		-	-1,1%	0,6%	8,8%
Korigirana vrijednost po m2		-	18,20	18,58	20,18
Odstupanje zbog različite			18,20	18,58	20,18
Ki- koeficijent iskoristivosti		0,00	0,0	0,0	0,0
Koef. za preračunavanje KP		0,20	0,20	0,20	0,20
Faktor povećanja/umanjenja		-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)		-	18,20	18,58	20,18
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	vrlo dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	-15%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	1.112	599	394	3.044
	(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	10%
	Oblik	pravilan	pravokutni	pravokutni	pravokutni
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Topografija	u nagibu	u nagibu	u nagibu	u nagibu
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	nema	nema	nema	nema
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	-5%
	Korigirana vrijednost po m2	17,42	16,4	16,7	19,2

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 1.112 m2
Vrijednost po m2 17,42 €/m2
Tržišna vrijednost 19.375,98 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
na adresi: dio č.zem. 20796/1; sadašnja č.zem. 20796/198
naručitelja: MALA VALA d.o.o., Split u stečaju

Mišljenja smo da je na dan 21.12.2018.

- Tržišna vrijednost (TV) :

19.375,98 €

ili

143.576,01 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,41 Kn

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

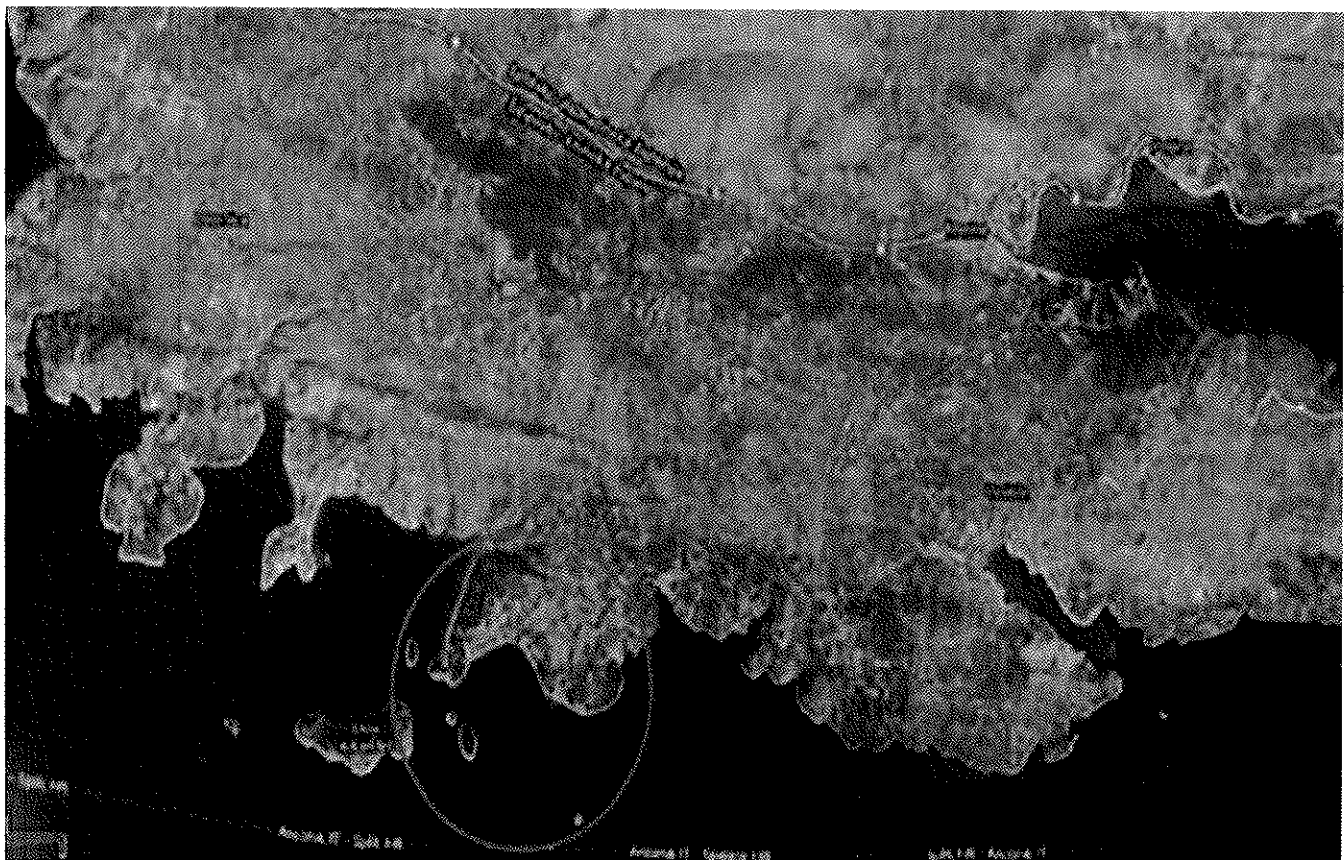
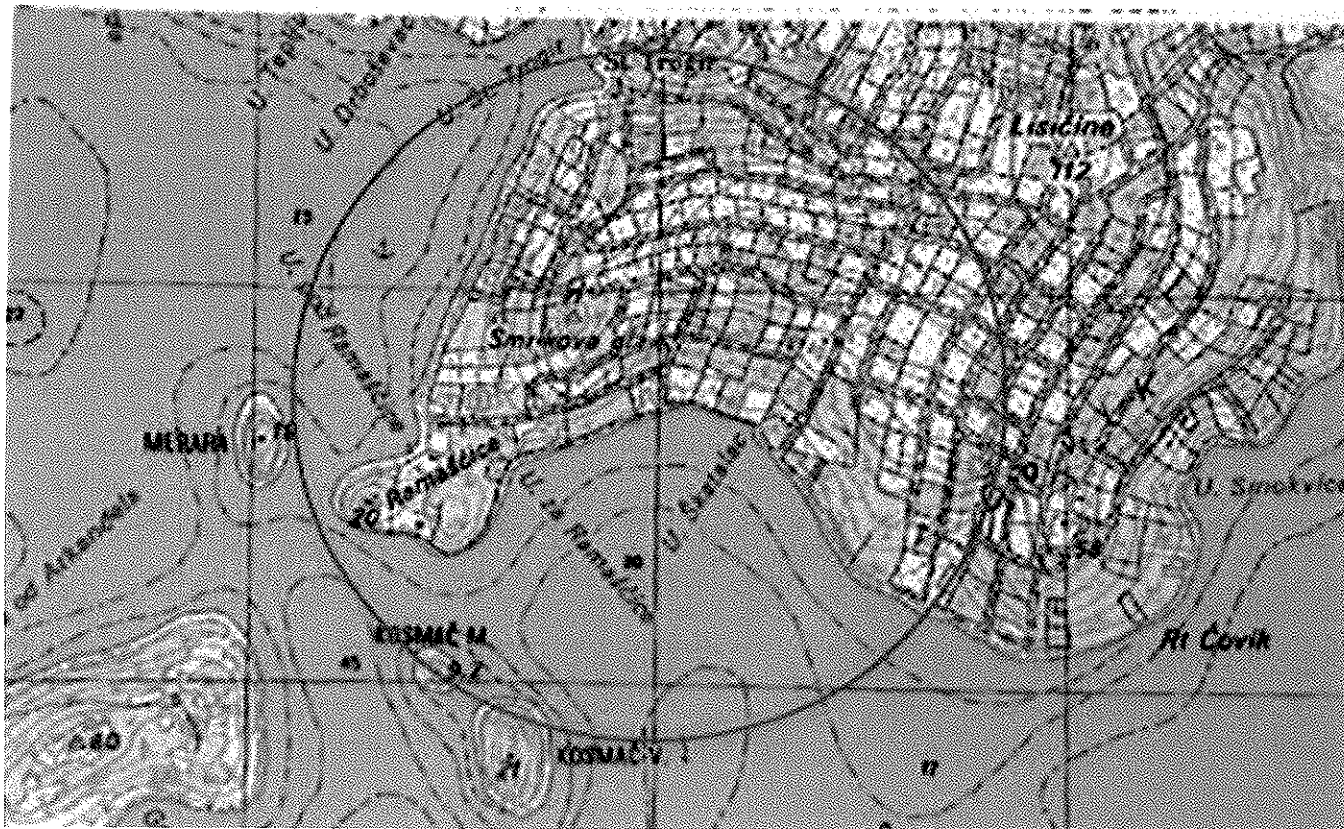
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 21.12.2018.

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2

SKICA IZMJERE

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA, PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT, OJMET ZA KATASTAR NEKRETNOSTI TROGR
(organi nadležni za geodetske poslove)

Godina izmjere 2018.god.

VINIŠĆE

Potvrđati ako ne što
se rad ostosi

a) dio ili spajanje katastarskih čestica i evidentiranje
stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih
katastarskih čestica u svrhu rešavanja
imovinskopravnih odnosa

Prijavni list br.

Broj lista katast. plana

11/1.2880

Mjerilo 1:500

č.z. 20796/1 k.o. Vinišće

BROJ PREDMETA: 23/2018

1 č.z. 20796/1 i 20796/400 k.o. Vinišće

Svima posjednik i vlasnik na putu
Općina Marina
Ante Rudara 47, Marina

20796/339

14955/2052 Općina Marina
Ante Rudara 47, Marina
Pažanin Mare
Napomena: Vinišće
- ostatak

20796/140

1/3 Pažanin Mare
Dr. Ante Stanić 5, Trogr
1/3 Suger Vana
Dr. Ante Stanić 5, Trogr
1/3 Thompson Srećana
50 Greenwood Drive, Chichester, UK

20796/146

Mala Vrela d.o.o. SPLIT u STEČAJU
Miroslav 38, Split
STEČAJNI UPRAVITELJ
Miro Hrgić
Emilijanova 2, Split

20796/340

LEGENDA:

- topografsko stanje
- prikaz uklopljenog kat. plana
- broj katastarske čestice

Izmjerio dana 20.04.2018.god.

U katast. planove učitao dana

U indeks. skice učitao dana

U zem. knjiž. planova učitao dana

Nedjeljko Mikas geod. teh

Ovjero: Damir Viro mag.ing geod. et geod. et geod.

Viro2 d.o.o.
ZA GEODEZIJSKU, ARHITEKTURNU I USLUGE
MOSEČKA 65 A, 21 000 SPLIT

Damir Viro

Damir Viro
mag.ing geod. et geod.
Ovlašten inženjer geodetike
Viro2 d.o.o.
Split

Geo 1333



201800050288

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO – DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Trogir

KLASA: 350-07/18-09/0023
URBROJ: 2181/1-11-08-18-02
Trogir, 05.03.2018. godine /NR

Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje Splitsko - dalmatinske županije, Ispostava u Trogiru, povodom zahtjeva VIRO 2 d.o.o. SPLIT iz SPLITA, MOSEČKA 95 A, OIB 09225001955, temeljem članka 159. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09), iz d a j e

UVJERENJE

Uvidom u plansku dokumentaciju koja je na snazi na dan izdavanja ovog akta, tj. Prostorni plan uređenja Općine Marina („Službeni glasnik Općine Marina“ broj 05/02, 07/07, 03/12, 17/15 i 20/17) utvrđeno je da se **dio čest.zem. 20796/1 k.o. Vinišće (obojen žutom bojom na priloženom izvodu iz katastarskog plana) nalazi izvan granica građevinskog područja.**

Pristojba na ovo uvjerenje naplaćena je prema tar.br. 1 i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od 40,00 Kn u državnim bilježima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

SAVJETNICA

Nevenka Radeljak, dipl.ing. građ

PRILOG : izvod iz PPU Općine Marina

DOSTAVITI:

1. VIRO 2 d.o.o. Split
21000 SPLIT, MOSEČKA 95 A
2. U spis, ovdje
3. Evidencija, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI TROGIR

K.o. VINIŠČE
K.č.br. 20796/339

Stanje na dan: 26.02.2018.
OSS evidencijski broj: 16966/2018

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

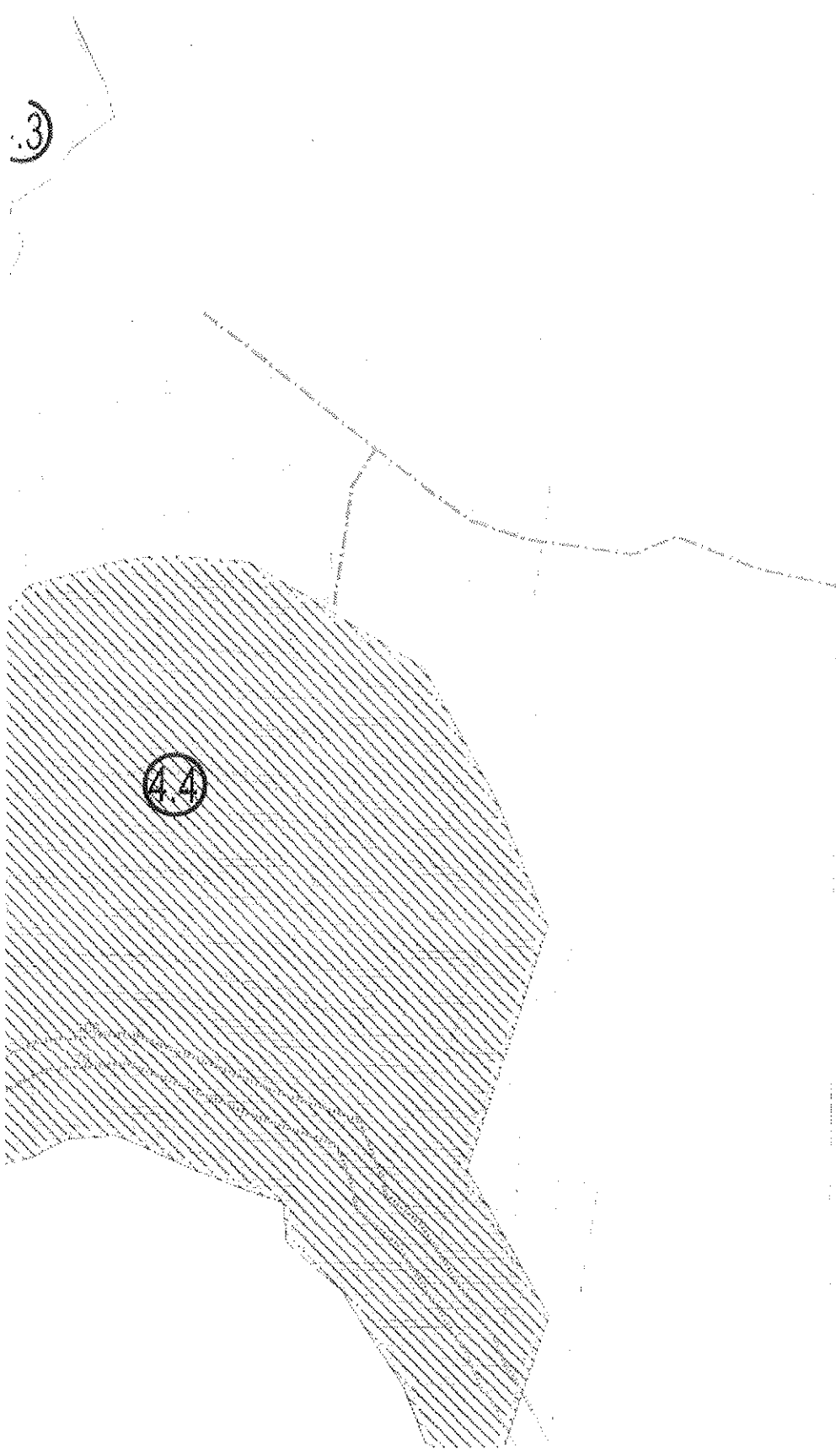
Mjerilo: 1:1000
Izvodno mjerilo: 1:2000



Upravna pristojba prema tar. br. 11 Tarifa upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (u Službenom glasniku, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar. br. 1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 1234266ddafbae



RAZVR



PODRI



PROM

CESIO

VE





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 20.12.2018. 23:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330787, VINIŠĆE

Broj ZK uložka: 3313

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40347/2017

Aktivne plombe: Z-41054/2017, Z-503/2018, Z-978/2018, Z-20244/2018, Z-24461/2018, Z-27905/2018, Z-43522/2018, Z-43571/2018, Z-44617/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	20796/1	PAŠNJAK VINOGRAD NEPLODNO ZEMLJIŠTE VOĆNJAK ORANICA			2243572 1411947 177806 644019 1800 8000	
2.	20796/406	PAŠNJAK			1574 1574	
3.	20796/424	PAŠNJAK			1862	
4.	20796/425	PAŠNJAK			1862	
5.	20796/426	PAŠNJAK			712	
6.	20796/427	PAŠNJAK			712	
7.	20796/428	PAŠNJAK			3079	
8.	20796/429	PAŠNJAK			3079	
		UKUPNO:			2256452	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Prijenos iz Z. U. 2422	
	Primlj: 05. ožujka 2007. g. Z-817/07	
2.1	Zabilježuje se odbijanje prijavnog lista D. G. U. područni ured za katastar Split, Ispostava Trogir br. UP I 932-07/03-02/72 od 25. 07. 2002. g. radi cijepanja č. zem. 20796/1 u podčestice 20796/1./221./222./223 i /224.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330787, VINIŠĆE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2919495/2965195		
REPUBLIKA HRVATSKA		
2.1	Primlj. 16.veljače 2007.g. Z-606/07 Na temelju tužbe od 29.12.2006.g. br. P-811/06 u pravnoj stvari tužitelja pod 1/ Davora Marića p.Svetina i pod 2/ Anke Ane Marić ud. Svetina, pri. R Hrvatske, zabilježuje se spor na č. zem. 20796/1 za po 3000/2955416 dijela Općenarodne imovine.	
3.1	Zaprimljeno 05.07.2012. broj Z-1805/12 Zabilježuje se odbacivanje prijedloga predlagatelja Stipe Marića pok. Ivana . Solin . Držićeva 19. zastupan po punomoćnici Vesni Marušić odvjetnici u Splitu, protiv protustranke Općina Marina . radi zabilježbe spora na č.zem.20796/1 .	
4.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-315/16 Temeljem Podneska tužitelja u parničnom postupku P-7828/2015 od 04. prosinca 2015.godine zabilježuje se spor glede utvrđenja prava vlasništva za 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u Z.U. 3313 k.o. Vinišće u površini od 8531 m2 sve prikazano na skici vještaka mjernika Tomislava Čipčića od 04. svibnja 2004. godine i označeno slovima A. B. C. D. A. a koja skica je sastavni dio izreke presude, na suvlasničkom udjelima tuženika Republike Hrvatske, Gunjača Marije, Minga Jadranke, Vidović Jadranka i Anđelić Slavice.	
1.2	Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-26983/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U TROGIRU POD POSL.BR.P-2521/16 OD 13. SVIBNJA 2016.GODINE, zabilježba spora na 2919495/2965195 suvlasničkom dijelu upisane suvlasnice Republike Hrvatske na čest.zem.20796/1 ZU 3313 k.o. Vinišće u pravnoj stvari tužitelja Jadrana Kostović pok. Filipa Jakova protiv tužene Republike Hrvatske i to na dijelu čest.zem.20796/1 k.o. Vinišće označen slovima A-B-C-D-A površine 1271 m2 . a koji po rezerviranom broju ima katastarsku i sudsku oznaku 20796/436 k.o. Vinišće, radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave.	na 1 (1 1)
2. Suvlasnički dio: 10644/2965195		
MLAČIĆ MIJO POK.NIKOLE		
3. Suvlasnički dio: 2400/2965195		
VIDOVIĆ JERKA Ž.MARINA		
4. Suvlasnički dio: 1386/2965195		
RADIĆ IVICA POK.SVETINA		
5. Suvlasnički dio: 462/2965195		
RADIĆ MARIJA UD.SVETINA		
6. Suvlasnički dio: 462/2965195		
RADIĆ NADA PK.SVETINA		
7. Suvlasnički dio: 462/2965195		
JURLIN LIDIJA Ž.ANDRIJE		
8. Suvlasnički dio: 3486/2965195		
PAŽANIN KATA POK.PETRA		
9. Suvlasnički dio: 1553/2965195		
VIDOVIĆ TUDORA		
10. Suvlasnički dio: 6017/2965195		
GUNJAČA MARIJA, VINIŠĆE, LOKVENICE 5		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330787, VINIŠĆE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-315/16 Temeljem Podneska tužitelja u parničnom postupku P-7828/2015 od 04. prosinca 2015. godine zabilježuje se spor glede utvrđenja prava vlasništva za 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u Z.U. 3313 k.o. Vinišće u površini od 8531 m2 sve prikazano na skici vještaka mjernika Tomislava Čipčića od 04. svibnja 2004. godine i označeno slovima A, B, C, D, A, a koja skica je sastavni dio izreke presude, na suvlasničkim udjelima tuženika Republike Hrvatske, Gunjača Marije, Minga Jadranske, Vidović Jadranka i Anđelić Slavice.	
11. Suvlasnički dio: 6017/2965195 MLAČIĆ BLAŽENKA UD.JAKOVA		
2.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-315/16 Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja protiv rješenja ovog suda posl. br.Z-3416/15 od 15. 12. 2015. godine u dijelu koji se odnosi na zabilježbu spora glede utvrđenja prava vlasništva za 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u Z.U. 3313 k.o. Vinišće u površini od 8531 m2 sve prikazano na skici vještaka mjernika Tomislava Čipčića od 04. svibnja 2004. godine i označeno slovima A, B, C, D, A, a koja skica je sastavni dio izreke presude, na suvlasničkim udjelima Mlačić Blaženke ud. Jakova do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.	
12. Suvlasnički dio: 6017/2965195 ANĐELIĆ SLAVICA Ž.FILIPA		
2.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-315/16 Temeljem Podneska tužitelja u parničnom postupku P-7828/2015 od 04. prosinca 2015. godine zabilježuje se spor glede utvrđenja prava vlasništva za 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u Z.U. 3313 k.o. Vinišće u površini od 8531 m2 sve prikazano na skici vještaka mjernika Tomislava Čipčića od 04. svibnja 2004. godine i označeno slovima A, B, C, D, A, a koja skica je sastavni dio izreke presude, na suvlasničkim udjelima tuženika Republike Hrvatske, Gunjača Marije, Minga Jadranske, Vidović Jadranka i Anđelić Slavice.	
13. Suvlasnički dio: 6017/2965195 GUNJAČA MARIJA Ž. FRANE		
2.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-315/16 Temeljem Podneska tužitelja u parničnom postupku P-7828/2015 od 04. prosinca 2015. godine zabilježuje se spor glede utvrđenja prava vlasništva za 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u Z.U. 3313 k.o. Vinišće u površini od 8531 m2 sve prikazano na skici vještaka mjernika Tomislava Čipčića od 04. svibnja 2004. godine i označeno slovima A, B, C, D, A, a koja skica je sastavni dio izreke presude, na suvlasničkim udjelima tuženika Republike Hrvatske, Gunjača Marije, Minga Jadranske, Vidović Jadranka i Anđelić Slavice.	
15. Suvlasnički dio: 777/8895585 MINGA JADRANKA, SEDRANIĆ, MINGE 6		
2.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-315/16 Temeljem Podneska tužitelja u parničnom postupku P-7828/2015 od 04. prosinca 2015. godine zabilježuje se spor glede utvrđenja prava vlasništva za 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u Z.U. 3313 k.o. Vinišće u površini od 8531 m2 sve prikazano na skici vještaka mjernika Tomislava Čipčića od 04. svibnja 2004. godine i označeno slovima A, B, C, D, A, a koja skica je sastavni dio izreke presude, na suvlasničkim udjelima tuženika Republike Hrvatske, Gunjača Marije, Minga Jadranske, Vidović Jadranka i Anđelić Slavice.	
16. Suvlasnički dio: 777/8895585 VIDOVIĆ JADRANKO IVANOV, SPLIT,STEPINČEVA 13		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330787, VINIŠĆE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-315/16 Temeljem Podneska tužitelja u parničnom postupku P-7828/2015 od 04. prosinca 2015. godine zabilježuje se spor glede utvrđenja prava vlasništva za 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u Z.U. 3313 k.o. Vinišće u površini od 8531 m2 sve prikazano na skici vještaka mjernika Tomislava Cipčića od 04. svibnja 2004. godine i označeno slovima A, B, C, D, A.a koja skica je sastavni dio izreke presude, na suvlasničkim udjelima tuženika Republike Hrvatske, Gunjača Marije, Minga Jadranske, Vidović Jadranka i Anđelić Slavice.	
17.	Suvlasnički dio: 259/5930390 VIDOVIĆ JADRANKO, OIB: 59002364613, SPLIT, A. STEPINCA 13	
18.	Suvlasnički dio: 259/5930390 MINGA JADRANKA, OIB: 28862161279, SEDRAMIĆ, MINGE 6, 22323 UNEŠIĆ	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Prijenos iz Z. U. 2422. ZU 3050 Primlj. 05. svibnja 2008. g. Z-1782/08 Na temelju tužbe zaprimljene kod ovog suda dana 03.05.2007. g. br. P-482/07, zabilježuje se spor na č.zem. 20796/1 u pravnoj stvari tužiteljice Anđelić Marije ud. Ivana pti. Općine Marina i dr.	
2.1	Prijenos iz Z. U. 2422. ZU 3050 Primlj. 02. svibnja 2008. Z-1758/08 Na temelju tužbe od 26.03.2007.br.P-333/07.zabilježuje se spor na dijelu č zem. 20796/1 (20796/289).Anđelić Ivan pok. Ante.	
3.1	Prijenos iz Z. U. 2422. ZU 3050 Primlj. 07. travnja 2011. g. Z-929/11 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Ostojić Anka p. Josipa iz Trogira, B. J. Trogirana 2. Marić Marija p. Josipa iz Vinišća, Dragoševca 9, Šut Biserka p. Josipa, Split, A. Stepinca 16, Jerković Jugana p. Josipa, Trogir, Balančane 16. Viculin Mirjana p. Josipa, Obala Kralja Tomislava 1. Kaštel Lukšić protiv predložnika 1. Općina Marina, 2. Mlačić Blaženka ud. Jakova i dr., radi zabilježbe spora na č. zem. 20796/1 Z. U. 2422 k.o. Vinišće.	
4.1	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-544/13, ZU 3050 Zabilježuje se odbijanje prijedloga pedlagatelja Nikola Kustura, Jozo Kustura, Ante Kustura, Slavka Kustura radi zabilježbe spora na č. zem. 20796/1 Z. U. 3050 k.o. Vinišće na temelju tužbe zaprimljene u Općinskom sudu u Trogiru pod br. P-157/07 dana 01. 02. 2007. godine.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330787, VINIŠĆE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3313

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 16.06.2016.g. pod brojem Z-12327/2016 ZABILJEŽBA. SPOR. TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG SUDA U TROGIRU DANA 07. LISTOPADA 2010.GODINE POD POSL. BR. P-731/10 SADA NOVI BROJ: P-6139/15. PODNESKA TUŽITELJICA OD 11. 02. 2011.GODINE. PODNESKA TUŽITELJA OD 21. 11. 2012.GODINE. PODNESKA TUŽITELJA OD 18. 05. 2016.GODINE. zabilježuje se spor na dijelu čest.zem.20796/1 k.o. Vinišće i to upravo onog dijela koji je u identifikaciji posjeda ovlaštenog inženjera geodezije Zorana Bugarina od 21. lipnja 2010.godine označen slovima A.B.C.D.E.F. G i osjenčen plavom boju u površini od 7994 m2, a koji dio će cijepanjem čest.zem.20796/1 k.o. Vinišće formirati se u novu česticu zemljišta i to na suvlasničkom dijelu tuženika Republike Hrvatske. Mlačić Mije pok. Nikole. Radić Ivica, pok. Svetina, Radić Marije ud. Svetina. Radić Nade pok. Svetina. Jurčin Lidije z. Andrije. Pažanin Kate pok. Petra. Vidović Tudora. Gunjača Marije. Mlačić Blaženke ud. Jakova. Anđelić Slavice z. Filipa. Gunjača Marije z. Frane. Vidović Danice. Minga Jadranke. Vidović Jadranka Ivanova, a u pravnoj stvari tužitelja OSTOJIĆ ANKE pok. Josipa iz Trogira. B. J. Trogirana 2. 2. MARIĆ MARIJE pok. Josipa, Vinišće. Dragoševca 9. 3. ŠUT BISERKE pok. Josipa, Split. A. Stepinca 16. 4. JERKOVIĆ JUGANE pok. Josipa, Trogir. Balančane 16. 5. VICULIN MIRJANE pok. Josipa. Obala Kralja Tomislava 1. Kaštel Lukšić. radi utvrđenja prava vlasništva.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 4 (1.1), 5 (1.1), 6 (1.1), 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 13 (1.1), 14 (1.1), 15 (1.1), 16 (1.1)
6.1	Zaprimljeno 16.06.2016.g. pod brojem Z-12327/2016 ZABILJEŽBA. ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU. SPORA U ODNOSU NA 2400/2965195 dijela VIDOVIĆ JERKE z. Marina na dijelu čest.zem.20796/1 k.o. Vinišće u pravnoj stvari tužiteljica OSTOJIĆ ANKA pok. Josipa iz Trogira. B. J. Trogirana 2. 2. MARIĆ MARIJA pok. Josipa, Vinišće. Dragoševca 9. 3. ŠUT BISERKA pok. Josipa, Split. A. Stepinca 16. 4. JERKOVIĆ JUGANA pok. Josipa, Trogir. Balančane 16. 5. VICULIN MIRJANA pok. Josipa, Obala Kralja Tomislava 1. Kaštel Lukšić Temeljem tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Trogiru dana 07. listopada 2010.godine pod posl. br. P-731/10 sada novi broj: P-6139/15 podneska tužiteljica od 11. 02. 2011.godine. podneska tužitelja od 21. 11. 2012.godine. podneska tužitelja od 18. 05. 2016.godine.	na 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prijenos iz Z. U. 2522. i iz ZU 3050 Primlj: 31. listopada 2008.g. Z-4582/08 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Trogiru, Klasa:UP/I-612-08/06-05/11506, Urbroj: 532-04-22/1-06-1 od 24.11.2006.g., rješenja Županijskog suda u Splitu od 30. rujna 2008.g. posl. br. Gž-3863/08, te čl. 128 st. 2 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se stavljenje pod preventivnu zaštitu č.zem. 20796/1.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-3120/15 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja NIKOLE KUSTURA pok. Luke, OIB: 50424805575. JOZE KUSTURA pok. Luke, OIB:45864118889, ANTE KUSTURA pok. Luke, OIB:48156715221 i SLAVKE KUSTURA ud. Sokolov pok. Luke OIB: 90878961251. radi zabilježbe spora na čest.zem.20796/1 u ZU 3313 k.o. Vinišće, temeljem tužbe od 30. 01.2007.godine i podneska tužitelja od 12. studenog 2015.godine.		
3.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 14.12.2015. broj Z-3416/15 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja NIKOLE KUSTURA pok. Luke, OIB: 50424805575, JOZE KUSTURA pok. Luke, OIB: 45864118889, ANTE KUSTURA pok. Luke, OIB: 48156715221 i SLAVKE KUSTURA ud. Sokolov pok. Luke OIB: 90878961251, radi zabilježbe spora na 8531/2245933 dijela čest.zem.20796/1 u ZU 3313 k.o. Vinišće, temeljem tužbe od 30. 01.2007 godine i podneska tužitelja zaprimljenog kod ovog suda dana 04. prosinca 2015.godine pod posl. br.P-7828/2015.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 02.02.2016. broj Z-310/16 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Nikole Kusture, Ostravska 3, Split, Joze Kusture, Voluja 3, Vinišće, Ante Kusture, Vinkovačka 10, Split, Slavka Kusture, Dubrovačka 18, Split, radi zabilježbe spora na č. zem. 20796/1 u površini od 8531 m2, na temelju preslika tužbe od 30. siječnja 2007. g. (nalazi se u spisu br. Z-3416/15), preslika podneska tužitelja od 4. prosinca 2015. godine (nalazi se u spisu broj Z-3416/15), preslika drugostupanjske odluke P-7828/2015 (nalazi se u spisu broj Z-3416/15), preslik rješenja o nasljeđivanju iza pok. Blaženke Mlačić.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.12.2018.

PRILOG 3

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- * civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- * samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15
- * Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 20/17)
- * Pravilnik (NN 105/15)