



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI

**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**



Elaborat: Procjena tržišne vrijednosti
Broj predmeta: 36/2020
Nekretnina: č. zem. Br.: dio 1525/5
k.č.z. dio 627/7
Lokacija: Dubrovnik, Gruž
Naručitelj: PETRUS D.O.O. U STEČAJU, Put Cavtata 10, Cavtat; OIB: 91833209783

Datum: 25.05.2020.

IZRADIO: Roko Mijanović
Stalni sudski procjenitelj

SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI

2. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-111/19.
Split, 19. ožujka 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1., članka 34. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05 i 88/08), dana 19. ožujka 2019. godine

riješio je

I. **ROKO MIJANOVIĆ**, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik Obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski procjenitelj se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, je podnio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije bio imenovan rješenjem broj: 4 Su-49/15 od 19. ožujka 2015. godine.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 6. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima - izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/39402, Urbr: 514-06-02-01-19-02 od 19. ožujka 2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni 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 Stalni sudski procjenitelj

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 20.05.2020.

Dan vrednovanja: 25.05.2020.

Naručitelj: PETRUS D.O.O. U STEČAJU, Put Cavtata 10, Cavtat; OIB: 91833209783

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Grad/Općina: Dubrovnik

Naselje: Gruž

Županija: Dubrovačko neretvanska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Gruž

ZK IZVADAK: 2832

Nekretnina: č. zem. Br.: dio 1525/5

k.č.z. dio 627/7

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta .

Kat. zemljišta: **II. - nedovoljna površina za građenje, zemljište u funkciji parkinga**

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina predstavlja zemljište u Dubrovniku, poslovne namjene, luka Gruž. Zemljište u naravi predstavlja parkiralište te zemljište za redovnu upotrebu zgrade. Nekretnina je udaljena cca 100,00 m od mora, ima direktan pristup na prometnicu.

Dozvole ishodiene na objektu: **Na predmetnoj čestici nema pozitivnih zabilježbi vezano za ishodenje građevinskih dozvola.**

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO

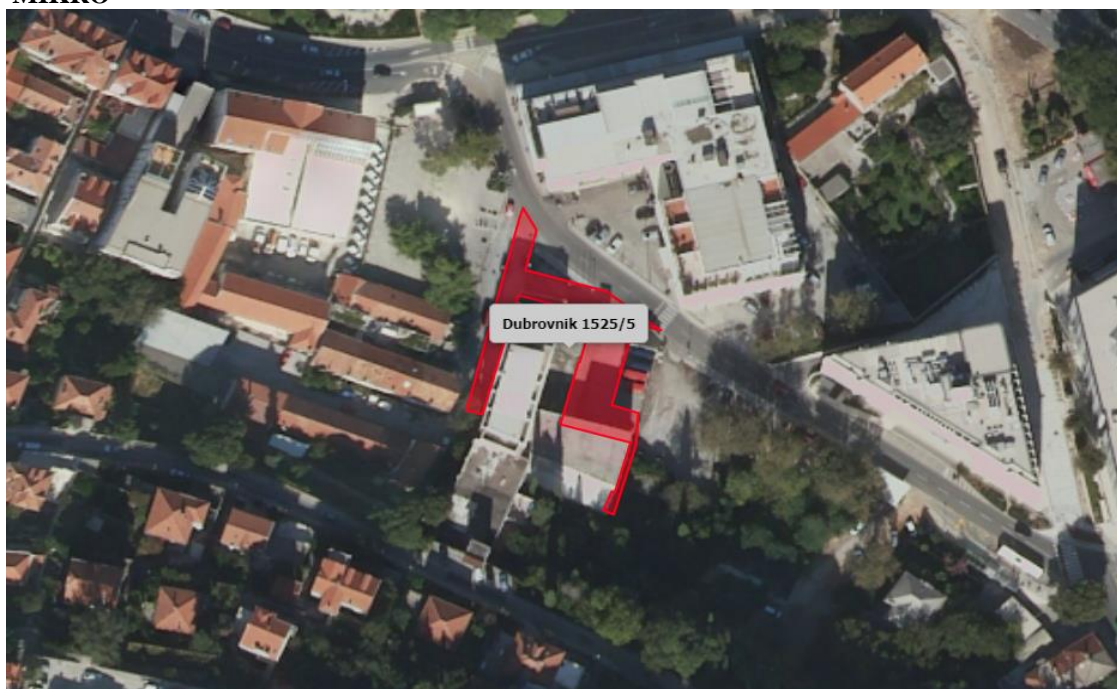


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

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% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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



Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je na temelju geodetsko situacijskog nacрта izrađenog od ovlaštenog inženjera geodezije Toni Glavor, dipl. ing. geod.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 24.01.2020.
Općinski sud: Dubrovnik

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
GRUŽ	2832	627/7		DUBROVNIK	1525/5	6099	734,00

Ukupna površina čest: 734,00 m²

Površina koja se procjenjuje: 1,90 m²

Napomena: Predmet procjene je idealni dio k.č.z. 627/7 u vlasništvu tvrtke PETRUS d.o.o. Pregledom procjenjivane nekretnine te prostorno planske dokumentacije dio predmetne nekretnine i to u površini od 62,00 m² (sukladno izmjeri tvrtke GEO ARION u prilogu elaborata) predstavlja asfaltiranu prometnicu odnosno sukladno Zakonu o cestama predstavlja vlasništvo jedinice lokalne samouprave te isti nije predmet procjene. Predmet procjene je idealni dio zemljišta površine 697,00 m² u vlasništvu tvrtke PETRUS d.o.o.

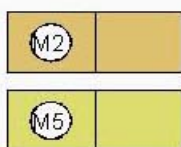
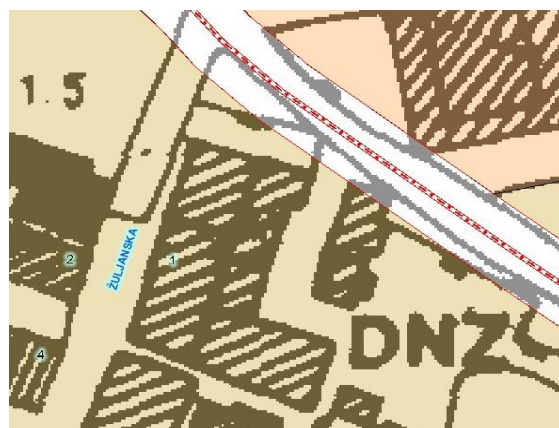
Vlasnik (zemljišnik): ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 529/734
BRBORA IVO, OIB: 19716500857, LUKŠE BERITIĆA 27, 20000 DUBROVNIK
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 195/734
LINEA D.O.O.
ZK tijelo II - 6. Suvlasnički dio: 3/734
MARTIĆ DANKA, OIB: 55865184318, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1
ZK tijelo II - 7. Suvlasnički dio: 2/734
PETRUS D.O.O.
ZK tijelo II - 9. Suvlasnički dio: 3/1468
MILETIĆ MARKO, OIB: 66673442637, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK
ZK tijelo II - 10. Suvlasnički dio: 3/1468
FABRIS ZRINKA, OIB: 15133028016, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK
ZK tijelo II - 11. Suvlasnički dio: 2/734
KAPETANOVIĆ SANDA, OIB: 14683682587, ŽULJANSKA 1, 20000
DUBROVNIK

Teret: Ima, sukladno upisu u ZK

Napomena: Predmet procjene tržišne vrijednosti se odnosi na idealni dio kompletne parcele koja u naravi predstavlja zemljište za redovnu upotrebu zgrade, pristupnu prometnicu objektu te parking mjesta. Prema tome idealni dio se nalazi na svakoj od površina u svom alekvotnom postotku. Obzirom da nije izvršena fizička dioba te da se radi o idealnom dijelu parcele istu nije moguće fizički prikazati odnosno odrediti.

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem prostornom planu uređenja Općine Milna, kartografski prikaz "Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja - 4a4 - karta" predmetna parcela nalazi se u građevinskom području naselja - Ugostiteljsko turistička namjena.



PRETEŽITO POSLOVNA

POVIJESNA JEZGRA - KULTURNI CENTAR

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%.

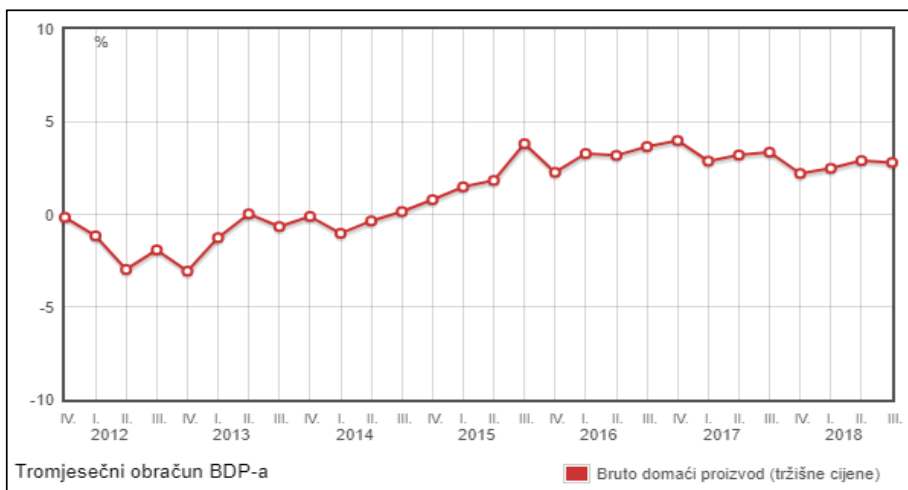
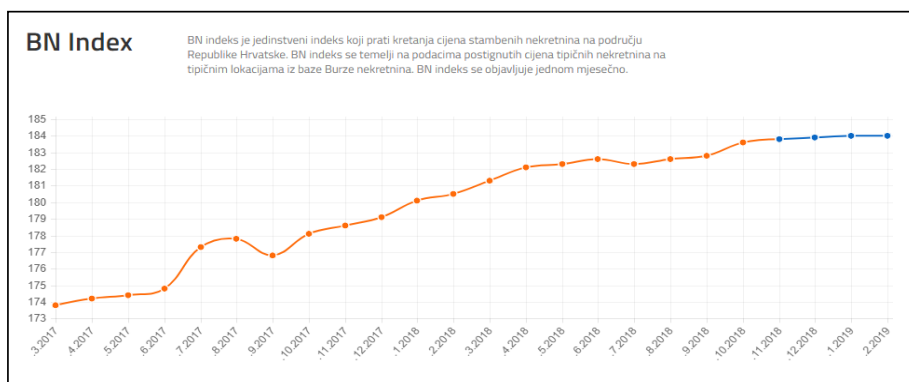
Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA


8.1. 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

Građevinsko zemljište, Dubrovnik. Zemljište je površine 4.460,00 m². Kupoprodaja je obavljena 19.03.2018. za iznos od 2.146.948,15 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

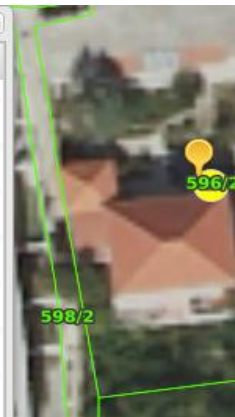
Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1024308	
Datum pregleda	25.5.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3797533	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	4.460,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	15.994.763,75	
Datum ugovora	19.03.2018	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	MONTOVJERNA - POSLOVNO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - PRETEŽITO POSLOVNA	



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, Dubrovnik. Zemljište je površine 89,00 m². Kupoprodaja je obavljena 08.03.2019. za iznos od 35.848,97 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1077832	
Datum pregleda	25.5.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	4005725	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	89,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	267.074,85	
Datum ugovora	08.03.2019	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	LAPAD - MJEŠOVITO 4	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, Dubrovnik. Zemljište je površine 316,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.10.2017. za iznos od 171.182,49 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	960075	
Datum pregleda	25.5.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3690913	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	316,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.275.309,57	
Datum ugovora	09.10.2017	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	LAPAD - MJEŠOVITO 5	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STANOVANJE	



Prikaz lokacije procenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.

⌘₂

¹
⌘ ⌘ 3

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

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

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnina predstavlja GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

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		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik
Lokacija	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik	Dubrovnik
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2019	1Q2018	1Q2019	4Q2017
Površina (m2)	734,00	4.460,00	89,00	316,00
Cijena (€)	-	2.146.948,15	35.848,97	171.182,49
Cijena po m2	-	481,38	402,80	541,72

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	4Q2019	1Q2018	1Q2019	4Q2017
DZS indeksi cijena nekretn.	120,35	110,54	118,67	108,67
Vremensko usklađenje	-	8,9%	1,4%	10,7%
Korigirana vrijednost po m2	-	524,22	408,44	599,68

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	524,22	408,44	599,68
Prosječno prilagođena cijena	510,78	510,78	510,78
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-13,4	102,3	-88,9
Relativno odstupanje od prosjeka	2,63%	20,04%	17,40%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-13,44	102,34	-88,90
Kvadrat odstupanja	180,68	10.474,05	7.903,39
Standardno odstupanje	78,65		
Dvostruko standardno odstupanje	157,30		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-	524,22	408,44	599,68
KisN	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	510,78	524,22	408,44	599,68
IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA				
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
korekcijski faktor		1,00	1,00	1,00
Izj. prema kategoriji	510,78	524,22	408,44	599,68
LOKACIJA				
Opis:	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	510,78	524,22	408,44	599,68
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	734,00	4.460,00	89,00	316,00
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	510,78	524,22	408,44	599,68
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	510,78	524,22	408,44	599,68
KONFIGURACIJA				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	510,78	524,22	408,44	599,68
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	dobar	dobar	dobar	dobar
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	510,78	524,22	408,44	599,68
NAMJENA				
Opis:	M	M	M	M
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	510,78	524,22	408,44	599,68

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLOA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	524,22	408,44	599,68
Interkvalitativno izjednačena cijena	524,22	408,44	599,68
Razlika (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Kontorla (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	524,22	408,44	599,68
Prosječno prilagođena cijena	510,78	510,78	510,78
Apsolutno odstupanje od prosjeka	-13,4	102,3	-88,9
Relativno odstupanje od prosjeka	2,63%	20,04%	17,40%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	-13,44	102,34	-88,90
Kvadrat odstupanja	180,68	10.474,05	7.903,39
Standardno odstupanje	78,65		
Dvostruko standardno odstupanje	157,30		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Obzirom da za predmetno područje nije donesen UPU, Procjenitelj sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina umanjuje vrijednost zemljišta:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA

510,78

UMANJENJE ZBOG KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
dio 627/7	1,90	510,78 EUR	970,06 EUR
UMANJENJE - Prilog 4 Pravilnika		0,50	
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
dio 627/7	1,90	255,39 EUR	485,03 EUR
HNB tečaj		Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn
7,57		1.933,30 kn	3.671,69 kn

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu:

č. zem. Br.: dio 1525/5

k.č.z. dio 627/7

SVEUKUPNA CIJENA			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
dio 627/7	1,90	255,39 EUR	485,03 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,57	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		1.933,30 kn	3.671,69 kn

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 101

Utvrđena na dan 25.5.2020.

Primjenjuje se od 26.5.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,533813	4,547455	4,561097
Kanada	124	CAD	1	4,961918	4,976849	4,991780
Češka	203	CZK	1	0,277150	0,277984	0,278818
Danska	208	DKK	1	1,013317	1,016366	1,019415
Mađarska	348	HUF	100	2,155798	2,162285	2,168772
Japan	392	JPY	100	6,435998	6,455364	6,474730
Norveška	578	NOK	1	0,692178	0,694261	0,696344
Švedska	752	SEK	1	0,716562	0,718718	0,720874
Švicarska	756	CHF	1	7,133489	7,154954	7,176419
Velika Britanija	826	GBP	1	8,447743	8,473162	8,498581
SAD	840	USD	1	6,931938	6,952796	6,973654
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,863579	3,875205	3,886831
EMU	978	EUR	1	7,556505	7,579243	7,601981
Poljska	985	PLN	1	1,675761	1,680803	1,685845

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

485,03 EUR	3.671,69 kn
-------------------	--------------------

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika

485,00 EUR	3.700,00 kn
-------------------	--------------------

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

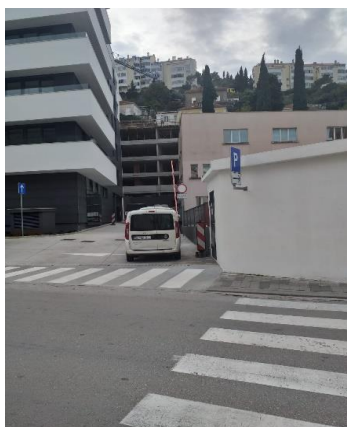
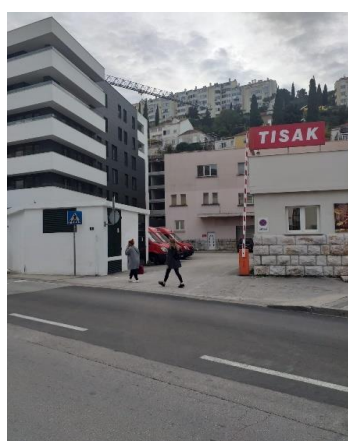
Stalni sudski procjenitelj

U Splitu 25.05.2020.

13. PRILOZI

PRILOZI

FOTOGRAFIJE





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 24.05.2020. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2832

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3597/2019
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
1.	627/7	DVORIŠTE			734	
		UKUPNO:			734	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 529/734		
BRBORA IVO, OIB: 19716500857, LUKŠE BERITIĆA 27, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 195/734		
LINEA D.O.O.		
ZK tijelo II - 6. Suvlasnički dio: 3/734		
MARTIĆ DANKA, OIB: 55865184318, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1		
ZK tijelo II - 7. Suvlasnički dio: 2/734		
PETRUS D.O.O.		
ZK tijelo II - 9. Suvlasnički dio: 3/1468		
MILETIĆ MARKO, OIB: 66673442637, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo II - 10. Suvlasnički dio: 3/1468		
FABRIS ZRINKA, OIB: 15133028016, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK		
ZK tijelo II - 11. Suvlasnički dio: 2/734		
KAPETANOVIĆ SANDA, OIB: 14683682587, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK		

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 2 (195/734)			
2.1	Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2287/2007 Na temelju Ugovora o založnom pravu br.ov. 5493/07 Javnog bilježnika Anđelko Stanić iz Dubrovnika, uknjižuje se pravo zaloga za dug u iznosu od A) 200.000,00 CHF B) 280.000,00 CHF sve u protuvrijednosti kuna te uz ostale uvjete iz ugovora, a na korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D		ZALOŽNO PRAVO
4. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 9 (3/1468)			
4.1	Zaprimljeno 21.09.2016.g. pod brojem Z-8852/2016 Prvenstveni red upisa: Z-8213/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretninama u z.k. 2832 K.O. Gruž , broj ugovora:160831135073 CX, od 02. rujna 2016. godine br. OV-4135/16 solemniziranog po javnom bilježniku Ivu Radoviću iz Dubrovnika, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 189.000,00 EUR protuvrijednosti u kunama s kamatom od 2,99% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prve tri godine otplate kredita. Nakon isteka treće godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	189.000,00 EUR	
5. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 10 (3/1468)			
5.1	Zaprimljeno 21.09.2016.g. pod brojem Z-8852/2016 Prvenstveni red upisa: Z-8213/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretninama u z.k. 2832 K.O. Gruž , broj ugovora:160831135073 CX, od 02. rujna 2016. godine br. OV-4135/16 solemniziranog po javnom bilježniku Ivu Radoviću iz Dubrovnika, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 189.000,00 EUR protuvrijednosti u kunama s kamatom od 2,99% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prve tri godine otplate kredita. Nakon isteka treće godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	189.000,00 EUR	
6. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 9 (3/1468)			
6.1	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-10088/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretnini u z.k. 2832 K.O. Gruž broj ugovora: 170825439491, br. OV-7229/17 solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, a sklopljenog dana 01. rujna 2017. godine uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 680.000,00 HRK s kamatom od 3,25% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prvih pet godina otplate kredita. Nakon isteka pete godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	680.000,00 HRK	vezano uz B 9 (9.1)
7. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 10 (3/1468)			

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2832

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-10088/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretnini u zk.ul. 2832 K.O. Gruž broj ugovora: 170825439491, br. OV-7229/17 solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, a sklopljenog dana 01. rujna 2017. godine uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 680.000,00 HRK s kamatom od 3,25% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prvih pet godina otplate kredita. Nakon isteka pete godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	680.000,00 HRK	vezano uz B 10 (10.1)
8. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 9 (3/1468)			
8.1	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-10090/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretnini u zk.ul. 2832 K.O. Gruž broj ugovora: 170825427321, br. OV-7224/17 solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, a sklopljenog dana 01. rujna 2017. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.000.000,00 HRK s kamatom od 3,25% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prvih pet godina otplate kredita. Nakon isteka pete godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	1.000.000,00 HRK	vezano uz B 9 (9.1)
9. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 10 (3/1468)			
9.1	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-10090/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretnini u zk.ul. 2832 K.O. Gruž broj ugovora: 170825427321, br. OV-7224/17 solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, a sklopljenog dana 01. rujna 2017. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.000.000,00 HRK s kamatom od 3,25% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prvih pet godina otplate kredita. Nakon isteka pete godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	1.000.000,00 HRK	vezano uz B 10 (10.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.05.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.05.2020. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 6099

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
195/734	LINEA D.O.O., MB:3488284, LIECHSTEINOV PUT 1, DUBROVNIK (VLASNIK)	
2/734	ŠENDULA MIRA MARIJA, (VLASNIK)	
3/734	MARTIĆ DANKA, ŽULJANSKA 1, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	55865184318
2/734	PETRUS D.O.O., PUT OD CAVTATA 10, CAVTAT (VLASNIK)	91833209783
3/1468	MILETIĆ MARKO, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	66673442637
3/1468	FABRIS ZRINKA, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	15133028016
529/734	BRBORA IVO, LUKŠE BERITIĆA 27, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	19716500857

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
		1525/5	ŽULJANSKA	734			
			DVORIŠTE	734			
Ukupna površina katastarskih čestica				734			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DUBROVNIK, 306410
k.č. br.: 1525/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.05.2020

