

Izradio:

Zdravko Nivić, dipl. ing. građevinarstva / stalni sudski vještak
Dubrovnik, Dalmatinska 4

IZVJEŠĆE O GRADITELJSKOM VJEŠTAČENJU

OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU

posl. br.: Ovr. 722/2014

Ovrhovoditelj: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.

Ovršenici: MODESTUS d.o.o.



U Dubrovniku, 23. lipnja 2016. godine

Posl. br.: Ovr. 722/2014

1. UVOD

Rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku od 19. svibnja 2016. godine sam imenovan za sudskog vještaka u ovom predmetu.

Tijekom očevida održanog dana 7. lipnja 2016. godine u Dubrovniku, u ulici Andrije Hebranga bb, na zemljištima označenim katastarskim oznakama čest. zem. 485/28, 485/11, 486, 488/1, 485/9 i 485/27, k.o. Gruž, Sud je svojim rješenjem utvrdio sljedeće zadaće vještačenja:

- A. utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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 neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- 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 energetske certifikiranju 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS). blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Priopćenje Hrvatskog zavoda za statistiku, broj: 3.1.5/2, od 10. ožujka 2016. godine (Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2015. godine)

3. ZADAĆA

Postupajući po zahtjevu Općinskog suda u Dubrovniku, obavio sam istraživanje kako bih izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti:

nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	DUBROVNIK, Andrije Hebranga bb
dan kakvoće:	7. lipnja 2016. godine
dan vrednovanja:	7. lipnja 2016. godine

Kratak opis nekretnine: građevinsko zemljište u Dubrovniku, ispod kolnika i pločnika ulice Andrije Hebranga, a iznad središnje zgrade ex. Vojarne.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

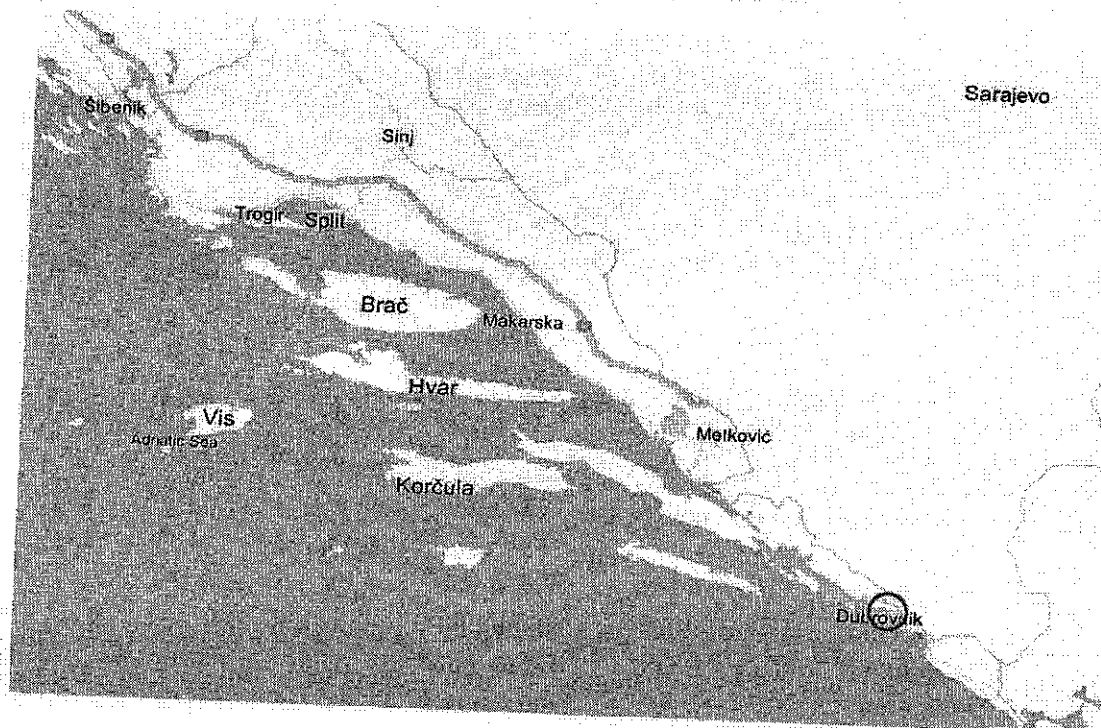
Osobno sam obavio očevid nekretnine, te proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće tržišne trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na lokalnom i širem tržištu.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Dubrovnik je grad u Hrvatskoj, središte Dubrovačko-neretvanske županije, bogate povijesti. Zasigurno je najistaknutije hrvatsko turističko središte, s turizmom kao dominantnom gospodarskom granom. Prema popisu stanovništva 2011. Grad Dubrovnik ima 42.615 stanovnika. Prometna povezanost je dobra, ali nepotpuna. Postoji cestovna veza državnom cestom D8 do ulaza na autocestu A1 (čvor Ploče). Dubrovnik raspolaže lukom i sidrištem za prihvat putničkih brodova, kao i Zračnom lukom u Čilipima, ali je bez željezničke veze s ostatkom Hrvatske.



5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Procjenjivano zemljište je smješteno na području kompleksa ex. Vojarna, ispod kolnika i pločnika ulice Andrije Hebranga i zemljišta u vlasništvu druge tvrtke, neposredno iznad potpornog zida prolaza iza glavne zgrade ex. Vojarne. U neposrednoj blizini zemljišta se nalaze svi svakodnevno potrebni sadržaji. Mikro okolicu pretežito čine višestambeni objekti, ali i obiteljske kuće, te poslovne zgrade. Pristup zemljištu je moguć preko asfaltirane rampe i parkirališnog platoa sa sjeverne strane. Prometna povezanost je relativno dobra (autobus, prosječno čestog rasporeda polazaka).



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku

k.o. Gruž
 ZK uložak 3004, ZK tijelo II
 poduložak /
 nadnevak: 19.06.2016.

U popisnom listu A je upisano:
 k.č. 485/28 /

površine: / m²
 Sveukupno: 0,00 m²

U vlasničkom listu B je upisano:
 MODESTUS d.o.o. za usluge (1/1)

- Postoji upisan postupak ovrhe, kao i postupak otvaranja predstečajne nagodbe.

U teretnom listu C je upisano:

- Postoje upisana prava zaloga, kao i postupak ovrhe.

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku

k.o. Gruž
 ZK uložak 2974
 poduložak /
 nadnevak: 19.06.2016.

U popisnom listu A je upisano:
 k.č. 485/11 /
 k.č. 486 dvorište
 k.č. 488/1 dvorište

površine: / m²
 površine: / m²
 površine: / m²
 Sveukupno: 0,00 m²

U vlasničkom listu B je upisano:
 MODESTUS d.o.o. za usluge (1/1)

- Postoji upisan postupak ovrhe, kao i postupak otvaranja predstečajne nagodbe.

U teretnom listu C je upisano:

- Postoje upisana prava zaloga, kao i postupak ovrhe.

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku

k.o. Gruž
 ZK uložak 2769
 poduložak /
 nadnevak: 19.06.2016.

U popisnom listu A je upisano:

k.č. 485/9 /
 k.č. 485/27 /

površine:	/ m ²
površine:	/ m ²
Sveukupno:	0,00 m ²

U vlasničkom listu B je upisano:

MODESTUS d.o.o. za usluge (1/1)

- Postoji upisan postupak ovrhe, kao i postupak otvaranja predstečajne nagodbe.

U teretnom listu C je upisano:

- Postoje upisana prava zaloga, kao i postupak ovrhe.

6.2. Katastar

Prema e-prijepisu posjedovnog lista Područnog ureda za katastar Dubrovnik

k.o. Dubrovnik (nova izmjera)
 Posjedovni list broj: 5763
 nadnevak: 19.06.2016.

Upisane osobe:

MODESTUS d.o.o., Gajeva 35, Zagreb (vlasnik 1/1)

Podaci o katastarski česticama:

1486/22 dvorište

površine:	1.873,00 m ²
Sveukupno:	1.873,00 m ²

6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

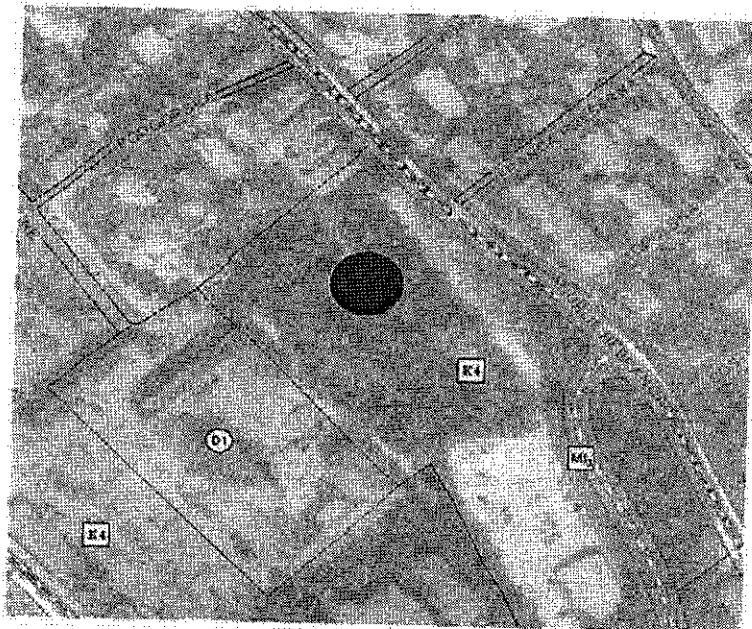
Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno. Ne odgovaraju vanjske granice zemljišta u staroj i novoj katastarskoj izmjeri. Površina kat. čest. 1486/22 ne odgovara stvarnom stanju. U izračun će se uzeti površina zemljišta dobijena izmjerom s digitalizirane katastarske mape stare izmjere (3.348 m²).

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnine u katastarskom smislu nemaju neposredan niti pješački, niti kolni pristup na javnu prometnu površinu. Do nekretna se sa sjeverne strane može pristupiti samo preko čest. zem. 488/11, 488/10, 487/1 i 485/2, koje su sve u vlasništvu druge tvrtke, kao što je i pristup s južne strane, do čest. zem. 485/28, preko čest. zem. 485/37 i 485/35, koji je uz to, u ovom trenutku i nemoguć zbog postojanja visokog potpornog zida.

7. PROSTORNO-PLANSKA NAMJENA ZEMLJIŠTA



Sukladno GUP-u Grada Dubrovnika, predmetno zemljište je smješteno u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, u zoni K4, predviđenoj za gradnju garažno-poslovnih građevina.

U ovoj zoni je predviđena gradnja objekata u kojima se obavlja djelatnost koja ne smije ugrožavati okoliš; građevinska čestica se mora nalaziti uz javnoprometnu površinu min. širine 5,5 m, za koju je prethodno izdana lokacijska dozvola; najmanja veličina građevinske čestice iznosi 800 m²; najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0,4; najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 3,5; parkiranje se mora rješavati na samoj građevinskoj čestici.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsko gospodarstvo, zbog niza problema, to još uvijek nije značajnije djelovalo na tržište nekretnina. Iako zadnja izvješća upućuju na blagi oporavak gospodarstva, ipak sam mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da se tržište nekretnina stabilizira, te da zabilježi osjetniji rast.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno odredbama čl. 23 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, propisane su tri metode izradbe procjena, poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti svakog pojedinačnog slučaja.

Poredbena metoda

Ova je metoda 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 parkirališnih mjesta, parkirališnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri ostvarene kupoprodaje (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Prihodovna metoda

Ova je metoda primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškova metoda

Ova je metoda 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaća koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina predstavlja građevinsko zemljište, te se sukladno prethodno izloženom, odabire poredbena metoda procjenjivanja.

9.3. Međuvremensko izjednačenje

119

Statistički bilten - statistički pregled - 1. kvartal 2015. godine

Tablica 9.3. Međuvremenski indeks cijena nekretnosti

Godina	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.
2000.	66,4	68,8	68,0	72,0	-2,0	-1,5	-1,7	-	-	-	-	-
2001.	61,5	66,5	69,8	79,8	1,0	-3,7	31,2	-	-	-	-	-
2002.	64,9	67,8	66,2	76,0	3,0	3,7	12,7	-	-	-	-	-
2003.	67,0	70,0	66,0	76,0	3,2	4,2	-0,8	-	-	-	-	-
2004.	74,6	76,0	66,0	76,0	11,2	10,2	14,0	-	-	-	-	-
2005.	84,9	86,0	75,0	76,0	11,2	0,7	10,7	-	-	-	-	-
2006.	97,5	101,7	86,2	77,7	14,7	10,9	13,7	-	-	-	-	-
2007.	100,2	112,7	95,1	72,0	12,0	10,8	16,3	-	-	-	-	-
2008.	113,0	119,7	105,3	71,5	3,5	2,5	0,2	-	-	-	-	-
2009.	108,8	106,5	105,0	-0,6	-0,3	1,5	-	-	-	-	-	-
2010.	101,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-8,4	-	-	-	-	-	-
2011.	96,7	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	-	-	-	-	-	-
2012.	97,1	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,5	-	-	-	-	-	-
2013.	81,2	82,5	76,4	-16,6	-14,9	-10,9	-	-	-	-	-	-
2014.	79,3	86,1	77,0	-2,3	-2,9	-0,6	-	-	-	-	-	-
2015.	1. kv.	77,4	81,2	83,2	-9,7	-9,0	-19,4	-2,8	2,1	-19,2	-	-
	2. kv.	77,8	76,3	74,8	-2,0	-2,1	-2,4	0,0	-2,3	0,0	-	-
	3. kv.	81,0	85,2	84,8	2,0	-0,3	0,1	4,0	1,1	13,1	-	-
	4. kv.	81,0	78,5	82,0	1,9	0,0	3,9	-1,3	0,0	-2,3	-	-
2015.	1. kv.	78,3	81,3	72,9	1,4	0,1	4,7	2,7	2,2	-12,9	-	-
	2. kv.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,9	2,4	0,0	7,9	-	-

<http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-217/hblt217.pdf>

Poredba broj:	1	2	3
Katastarska općina:	Gruž	Gruž	Gruž
Katastarska čestica:	1060/40	971/2	1059/2
Datum transakcije:	IX/2014.	IV/2015.	XII/2014.
Površina (m ²):	752,00	724,00	608,00
Prodajna vrijednost (€):	350.000	350.000	350.000
Cijena (€/m ²):	465,43	483,43	575,66
Cijena (kn/m ²):	3.496,28	3.631,50	4.324,35
Indeks / dan transakcije:	82,6	82,6	78,4
Indeks / dan vrednovanja:	78,1	78,1	78,1
Korekcijski faktor:	0,95	0,95	1,00
Međuvr. izj. cijena (kn/m ²):	3.305,81	3.433,65	4.307,80

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi

PROCIJENJIVANA NEKRETNOST	
Kategorija:	ZEMLIŠTE
Mjera korištenja (Kis):	1
Veličina (m ²):	3,5
	3.348,00

Poredba broj:	1	2	3
Katastarska općina:	Gruž	Gruž	Gruž
Katastarska čestica:	1060/40	971/2	1059/2
Meduvr. izjedn. cijena (kn/m ²):	3.305,81	3.433,65	4.307,80
Kategorija zemljišta:	1	1	1
Prilagodba	0%	0%	0%
Mjera korištenja:	1,5	1,2	1,5
Prilagodba	30%	46%	30%
Veličina parcele:	752	724	608
Prilagodba	-20%	-20%	-20%
Oblik parcele:	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	0%	0%	0%
Konfiguracija i nagib terena:	ravan	nagnut	nagnut
Prilagodba	-10%	0%	0%
Orijentacija zemljišta:	S	I	J
Prilagodba	16%	8%	0%
Šira lokacija:	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	0%	0%	0%
Mikrolokacija / susjedstvo:	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	0%	0%	0%
Cestovni pristup:	vrlo dobar	otežan	vrlo dobar
Prilagodba	-5%	5%	-5%
Javni prijevoz:	prosječan	prosječan	prosječan
Prilagodba	0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura:	potpuna	potpuna	potpuna
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj buke i zagađenja:	neznatan	neznatan	neznatan
Prilagodba	0%	0%	0%
Trošak uklanjanja objekata:	nema	nema	nema
Prilagodba	0%	0%	0%
Postojanje akata za građenje:	nema	nema	nema
Prilagodba	0%	0%	0%
Vlasnička prava:	definirana	definirana	definirana
Prilagodba	0%	0%	0%
Ostala ograničenja i obveze:	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	11,00%	39,00%	5,00%
Odstupanja od prosjeka (±40%):	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	3.669,44	4.772,78	4.523,19

STATISTIČKA OBRADA:			
Prosjeak:	4.321,81		
Odstupanja od prosjeka:	3.305,81	3.433,65	4.307,80
Kvadrat odstupanja:	10.928.352,51	11.789.984,77	18.557.146,12
Zbroj odstupanja:	41.275.483,40		
Standardno odstupanje:	3.709,24	85,83%	
Pravilo 2- σ (\pm)	7.418,49		
Odstupanja od prosjeka:	-15,09%	10,43%	4,66%
Odstupanja od pravila 2- σ :	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m^2)	4.321,81
Prosječna vrijednost ($\text{€}/\text{m}^2$)	575,32
Vrijednost nekretnine (kn)	14.469.403,40
Vrijednost nekretnine (€)	1.926.169,35

10. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih nekretnina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je obavljena analiza općih i lokalnih tržišnih uvjeta, kao i analiza tržišne pozicije procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o procjenjivanoj nekretnini:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

DUBROVNIK, Andrije Hebranga bb

na dan kakvoće: **7. lipnja 2016. godine**

na dan vrednovanja: **7. lipnja 2016. godine**

iskazujem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

srednji tečaj HNB na dan procjenjivanja 1€ = **7,512010 kn**

zaokruženo: **14.470.000 kn**
1.930.000 €

IZJAVA PROCJENITELJA:

Ovaj je procjembeni elaborat izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te međunarodnim standardima procjenjivanja.

Procjenu izradio:

Zdravko Nivić, dipl. ing. građevinarstva / stalni sudski vještak

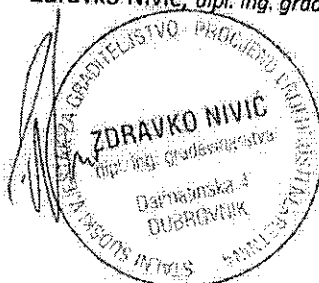


11. UPORABA DOKUMENTA

- Obavljen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.
- U procjembenom elaboratu su korišteni podaci prikupljeni tijekom obavljanja očevida, kao i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja.
- Nije obavljena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i komunalnih
- Procjenitelj posjeduje potrebno ovlaštenje za izradbu ovog procjembenog elaborata.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o procjenjivanoj nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog procjembenog elaborata nisu izrađene geološke ili geotehničke analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog procjembenog elaborata nisu rađene posebne kontrole kvalitete i stanja komunalnih instalacija, osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom procjembenom elaboratu se temelje na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz njihovo potpuno uvažavanje.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni porezi kod kupoprodaje, kao niti uz to prateći troškovi.
- Procjenitelj potvrđuje da 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.
- Napomene o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda nekretnina.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti nekih drugih ograničavajućih okolnosti.

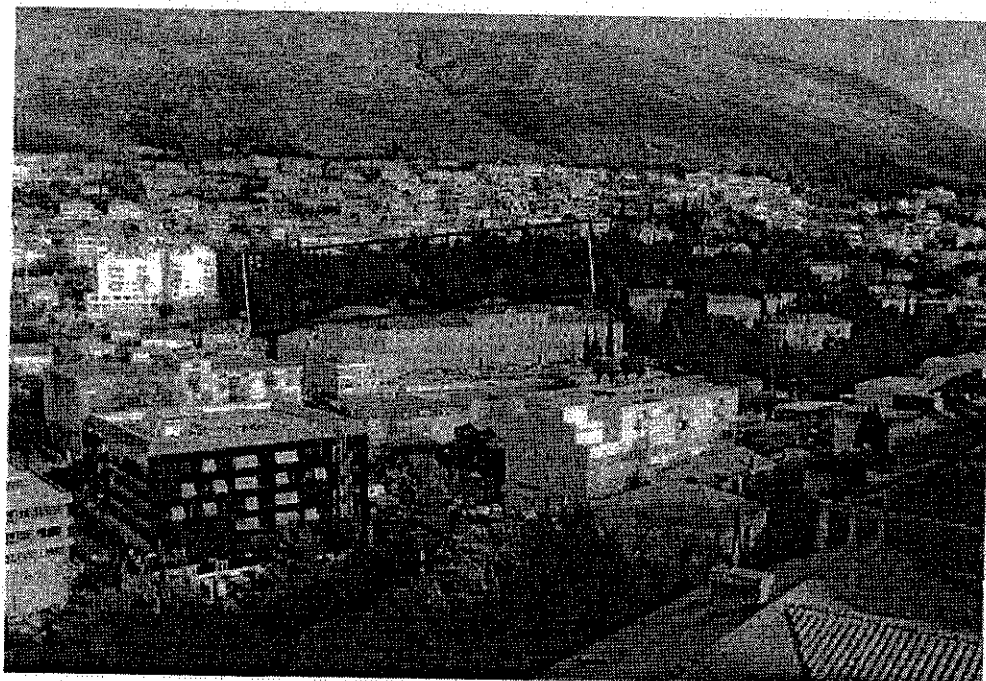
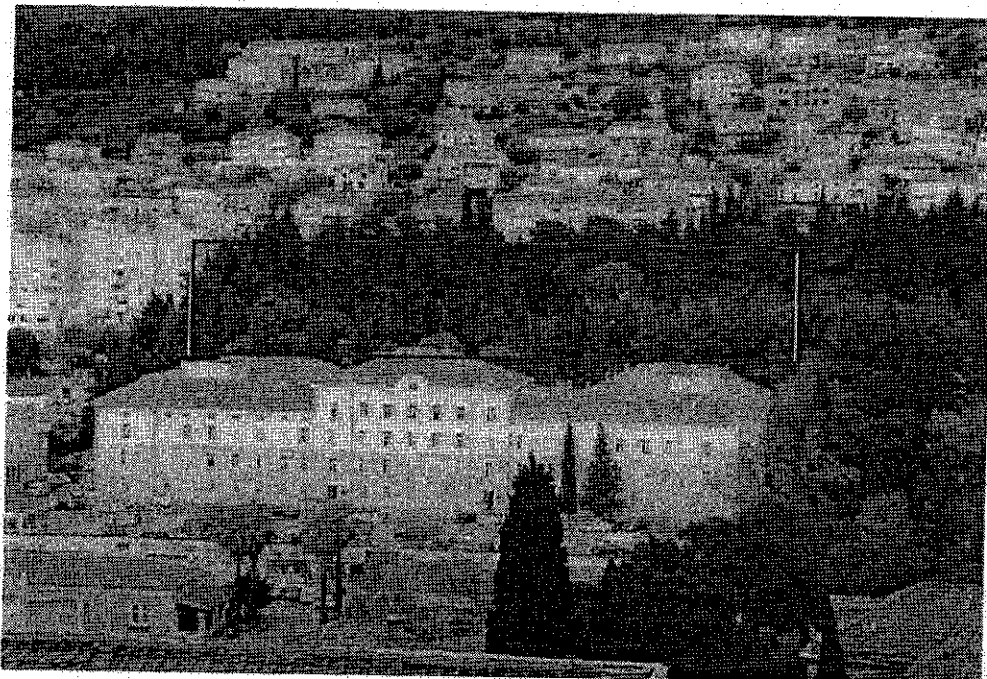
Izjavu dao:

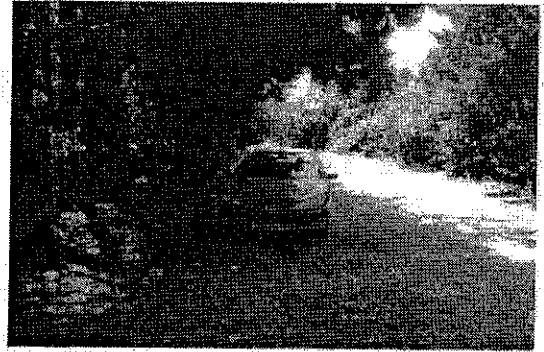
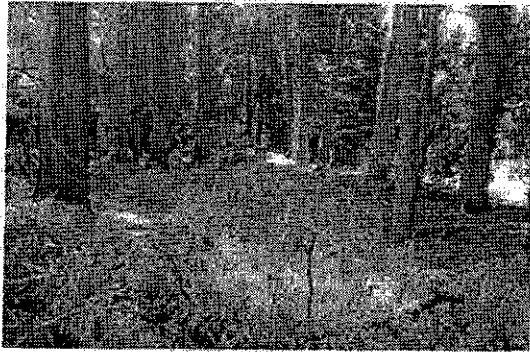
Zdravko Nivić, dipl. ing. građevinarstva / stalni sudski vještak



12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





DOKUMENTACIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOPOSJEDNIČKI DUBROVNIK
Stanje na dan: 19.06.2016. 23:05

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Prostorni plan: 21.06.2016.
Adresa: 999903

Verzija: 25.10.2016.

Broj ZK ulaska: 3004

VIŠE ZK VIDEA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			ukupno	čvr.	m2	
1.	485/35	I				
2.	485/36					
		UKUPNO:				
3.	485/38	II				
		UKUPNO:				

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.02.2007. broj 2-753/2007	
2.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.02.2007. broj 2-753/2007	
2.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13	
3.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13	
4.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13	

Rbr.	Sadržaj upisa	Bilješka	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.02.2007. broj 2-753/2007		
2.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13		
3.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13		
4.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13		
5.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13		
6.1	Zaprimljeno 26.06.2013. broj 2-2568/13		

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.06.2016.

Posl. br.: Ovr. 722/2014

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLIŠNOPOSJEDNI OPOSJED DUBROVNIK
Stanje na dan: 19.04.2016. 23:05

From Zechin's research: X-3000000
Active places

Veränderung in Jahren

Proj. ZK uložka: 2769

Posljedovnica
FRY: COE: 12K

Rbr.	DRUŠTVO ELIAK Sadržaj upisa	Primjedbe
5.2	Začrtnjeno: 08.02.2006. broj 2-753/2006. Začrtnjeno se odnosi na primjedbe, prijavljeno na dan 02.02.2005-02.02.2005. Ureda za zaštitu u Dubrovniku, a na osnovu kojeg se poništava zem. 485/9, 485/27.	

Wastospice

1998年12月10日

Rbr.	Vlastovnica Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
MODESTUS D.O.O. ZA USLUGE		
3.1	Zapriječeno 22. 30. 2014. broj Z-5296/14. Čine valjnim dio je u C - istu na temelju rješenja o otvori post. br. Otv. 722/2014 Općinskog suda u Dubrovniku od dana 17. listopada 2014. g., zabijeno surba temeljem rješenja o otvori post. br. Otv. 712/2014 Općinskog suda u Dubrovniku od dana 17. listopada 2014. g., izvahaovastu hova Ljubanske banke d. d., Slovenije, Ljubljana, Trg republike 2, OIB: 5769884461. o. n., Zagreb, Matična 24, OIB: 5769884461.	
4.1	Zapriječeno 14.01.2016. broj Z-156/16. Na temelju rješenja od 23. prosinca 2015. god. br. Klon (P - 1/110/07/15 - 01/8525 FINA) regionalni centar Zagreb Vapodbeno vjeđe zabijbe otvaznja predložene napredbe kod društva MODESTUS d.o.o. Zagreb, Matična 24, OIB: 9769884461.	

... ..

Leontowitsa

[illegible]

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.06.2016.

Post. br.: Ovr. 722/2014



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

Stanje na dan: 19.06.2016. 23:05

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIDEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 5763

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MODESTUS D.O.O., GAJEVA 35, ZAGREB (VLASNIK)	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1486/22	SREDNJI KONO	1873			
			DVORIŠTE	1873			
Ukupna površina katastarskih čestica				1873			

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

k.o. Gruž (stara izmjera)



k.o. Dubrovnik (nova izmjera)

