

PROCJEMBENI ELABORAT – P-I-5/2020



Nekretnina: **Stan u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku**

Lokacija: **Riječka 16, 20000 DUBROVNIK**

Naručitelj: **Stečajna masa iza GAMONT d.o.o. u stečaju, Kosirnikova 9, Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine**

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



Dubrovnik, 17. siječanj 2020. godine.

NARUČITELJ: Stečajna masa iza GAMONT d.o.o. u stečaju, Kosirnikova 9, Zagreb
VLASNIK STANA prema priloženom zk. Izvratku

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

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina: Stan u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku
Adresa: Riječka 16, 20000 DUBROVNIK
Zemljišnoknjižni uložak: 2842
Suvlasnički dio br. E-23,42
Zemljišnoknjižna čestica: Č.ZGR. 3196, Č.ZEM. 1044/1
Z.k. katastarska općina: Dubrovnik
Katastarska čestica: 307/1
Katastarska općina: Dubrovnik
Namjena: Stambena
Datum pregleda građevine: 17.1.2020
Svrha procjenjivanja: Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

| | | |
|--|-------------------|-----|
| Tržišna vrijednost: | 270.000,00 | EUR |
| Nova vrijednost za potrebe osiguranja: | 117.000,00 | EUR |

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Stan u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku
na adresi: Riječka 16, 20000 DUBROVNIK

iznosi :

| |
|------------------------|
| 2.036.000,00 kn |
|------------------------|

ili po tečaju 1 € = 7,540246 kn

| |
|---------------------|
| 270.000,00 € |
|---------------------|

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.“

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

SADRŽAJ:

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

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

| | |
|---|-----------------------------------|
| Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina | (NN 78/15) |
| Zakon o gradnji | (NN 153/13, 20/17, 39/19) |
| Zakon o prostornom uređenju | (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) |
| Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama | (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) |
| Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade | (N.N. 74/14, 69/17) |
| Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima | |
| (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) | |
| Zakona o općem upravnom postupku | (N.N. 47/09,) |
| Zakon o zemljišnim knjigama | |
| (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17) | |

• Podzakonski akti:

| | |
|--|---|
| Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina | (NN 105/15) |
| Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima | (NN 112/17, 34/18, 36/19) |
| Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju | (NN 88/17) |
| Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade | (NN 93/17) |
| Uredba o visini vodnog doprinosa | (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19) |
| Podatak o etalonskoj cijeni građenja | (NN 100/18) |
| Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine | (NN 98/18) |
| Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave | |
| HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora | |

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Napomena:

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci..... (Geoportal DGU, eNekretnine ...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku br. 1362, z.k. odjel Dubrovnik, od 15.01.2020. - neslužbena kopija sa WEB-a
2. Posjedovni list br. 5885 od dana 15.01.2020., neslužbena kopija sa WEB-a
3. Kopija katastarskog plana , nova izmjera prijepis sa WEB-a, od dana 16.01.2020. godine.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Stečajna masa iza GAMONT

Na zahtjev d.o.o. u stečaju, Kosirnikova 9,
Zagreb

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

stan u stambenoj zgradi, koja se nalazi u Dubrovniku, RIJEČKA 16, radi potreba Naručitelja.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 17.1.2020

Datum kakvoće: 17.1.2020

Datum vrednovanja: 17.1.2020

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

| | |
|---------------------------|--|
| Z.K. izvadak: | e-Izvadak Općinskog suda u Dubrovniku, z.k. odjel Dubrovnik. |
| Z.k. katastarska općina: | Dubrovnik |
| Zemljišnoknjižna čestica: | Č.ZGR. 3196, Č.ZEM. 1044/1 |
| Zemljišnoknjižni uložak: | 2842 |
| Suvlasnički dio br. | E-23,42 |
| Katastarska čestica: | 307/1 |
| Katastarska općina: | Dubrovnik |
| Opis nekretnine: | Stan u prizemlju stambene zgrade, vrt, ostava, garaža |
| Površina: | 77,87 m ² |
| Vlasnik: | prema priloženom zk. Izvratku |
| Teret: | Ima, prema priloženom izvratku iz z.k. |

Legalitet:

Predmetni stan je upisan u zemljišne knjige, temeljem zk. Uloška brpj 1362 k.o. Dubrovnik, 42. Suvlasnički dio: 341/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42); Stan u prizemlju zgrade oznake "STAN-S12" koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, kupaonice, jedne sobe, balkona i natkrivene terase površine 64,73 m², te pripadajućeg spremišta u podrumu zgrade oznake "SPREMIŠTE-S12" površine 1,50 m², s tim da se pravo vlasništva stana proteže na vrt površine 19,67 m² i na vrt površine 15,00 m² kao sporedne dijelove.

GAMONT D.O.O. ZAGREB, ZAGREB, PRIMORSKA 8, 23. Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23); Garaža u podrumu zgrade oznake "GARAŽA 35" površine 12,75 m².

GAMONT D.O.O. ZAGREB, ZAGREB, PRIMORSKA 8,

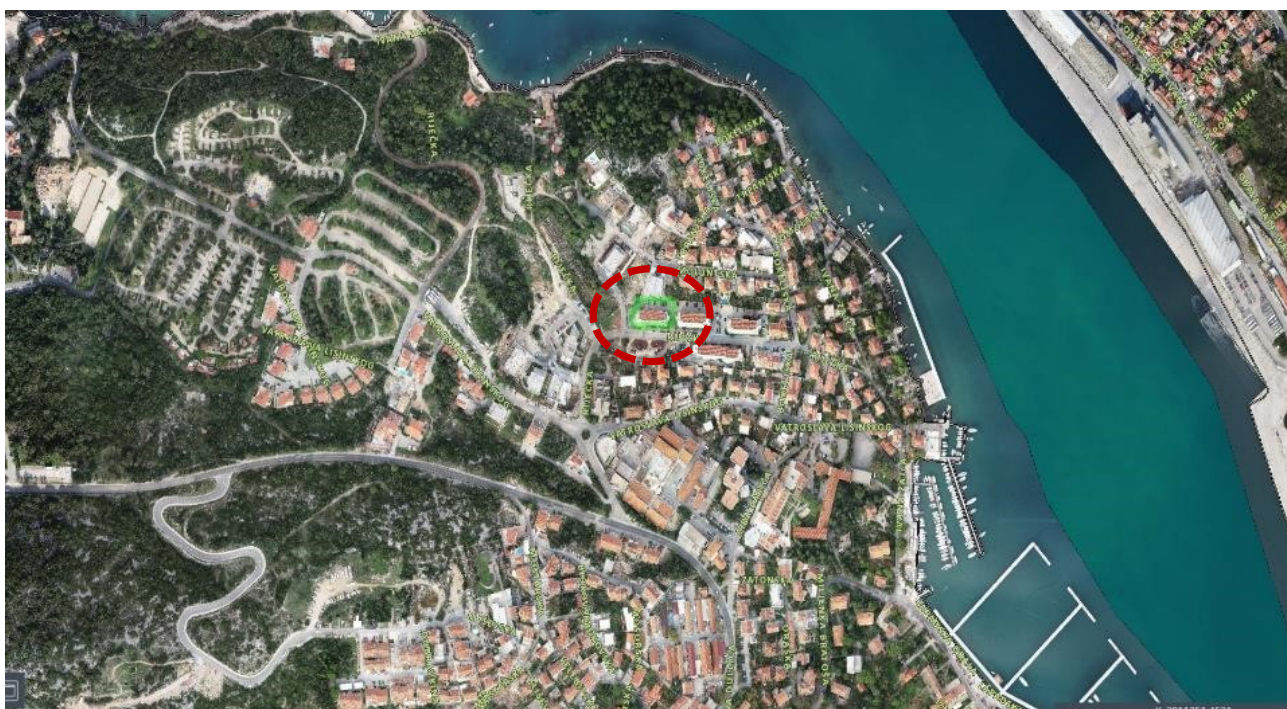
LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Dubrovniku, gradski predio Solitudo, GRADSKI KOTAR LAPAD, Riječka 16, na povoljnoj poziciji, u okruženju građevina individualne i kolektivne stambene namjene i karaktera.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.dubrovnik.hr/VisiosBasic/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevikom na licu mjesta dana 17.01.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: stan u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku, Riječka ulica broj 16, izgrađene na z.k.č.3196,č.zgr. 1044 k.o. Gruž (S.I.), odnosno k.č.z. 307/1 k.o. Dubrovnik (N.I.) Stan se nalazi u razini prizemlja, a isti se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, kupaonice, jedne sobe, balkona i natkrivene terase površine 64,73 m², te pripadajućeg spremišta u podrumu zgrade oznake "SPREMIŠTE-S12" površine 1,50 m², s tim da se pravo vlasništva stana proteže na vrt (u naravi terasa popločena betonskim kockama) površine 19,67 m² i na vrt (u naravi terasa popločena betonskim kockama)površine 15,00 m² kao sporedne dijelove. Okolna gradnja su građevine pretežito individualne i kolektivne stambeno-poslovne namjene. Zgrada se nalazi na sjevernoj strani ulice i ima izravan pristup na javnu prometnu površinu. Teren na kojem se nalazi zgrada je ravan.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

OPĆENITO

| | |
|--------------------------|-----------|
| Namjena: | stambena |
| Godina izgradnje: | 2003 |
| Adaptacija: | *** |
| Katnost: | 4 / Pr+3K |
| Vertikalna komunikacija: | stubište |

KONSTRUKCIJA

| | |
|-------------------------|--|
| Temelji: | AB |
| Nosiva konstrukcija: | Abetonsak |
| Pregradni zidovi: | gips, opeka |
| Međukatna konstrukcija: | AB deka |
| Krovište i pokrov: | Ab ploča ; kosa; pokrov crijep mediteran |

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

| | |
|----------------------|---|
| Pročelje: | demit fasada, završna ribana silikatna obrada |
| Obrada podova: | kamen, bet. kocke , keramika, parket, ovisno o namjeni prostora |
| Obrada zidova: | žbukani i bojani, u sanitarnim čvorovima i kuhinji keramika |
| Obrada stropova: | žbukani i bojani |
| Unutarnja stolarija: | drvena |
| Vanjska stolarija: | Al sa dvostrukim ISO staklom |

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

| | |
|----------------------|---|
| Vodovod: | instalacija i priključak na gradsku mrežu |
| Kanalizacija: | instalacija i priključak na gradsku mrežu |
| Struja: | instalacija i priključak na NN mrežu |
| Telefon: | instalacija i priključak na TK mrežu |
| Grijanje: | na struju |
| Dodatne instalacije: | internet,satelit |

STANJE - ODRŽAVANJE

Stan je useljen i uredno održavan(potrebno izvršiti soboslikarsko ličilačke radove u smislu obnove i održavanja boje) .

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno prosječno opremljenoj ulici .

Pristup građevini je omogućen s asfaltirane prometnice pešačko ulicom sa istočne strane, a parkiranje je omogućeno na javnom parkiralištu .

5. Prikaz površina

Površina nekretnine preuzete iz dokumentacije dostavljene od strane naručitelja. Površine su korigirane pripadajućim koeficijentima sukladno Pravilniku (105/15), Prilog 1.

Z.K.UL. 2842, SUV.DIO E-23,E-42

| PRIZEMLJE | m ² | k | NKP...m ² |
|--------------------|----------------|-------|----------------------|
| 1. Stan ; S12 | 64,73 | 1,00 | 64,73 |
| 2. Spremište ; S12 | 1,50 | 0,50 | 0,75 |
| 3. Vrt1 | 19,67 | 0,10 | 1,97 |
| 4. Vrt 2 | 15,00 | 0,10 | 1,50 |
| 5. Garaža 35 | 12,75 | 0,70 | 8,93 |
| SVEUKUPNO NKP; | | NKP = | 77,87 m ² |

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

| | | | | |
|-------|-------|---|-------|----------------------|
| BRP = | NKP | x | k | |
| BRP = | 64,73 | x | 1,25 | |
| | | | BRP = | 80,91 m ² |

5.3. Brutto volumen (BVO)

| | | | | |
|-------|-------|---|-------|-----------------------|
| BVO = | BRP | x | h | |
| BVO = | 80,91 | x | 2,60 | |
| | | | BVO = | 210,37 m ³ |

REKAPITULACIJA POVRŠINA

| | | |
|-------|----------|----------------|
| NKP = | 77,87 | m ² |
| BRP = | 80,91 | m ² |
| BVO = | 210,37 | m ³ |
| Pz = | 1.375,00 | m ² |

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

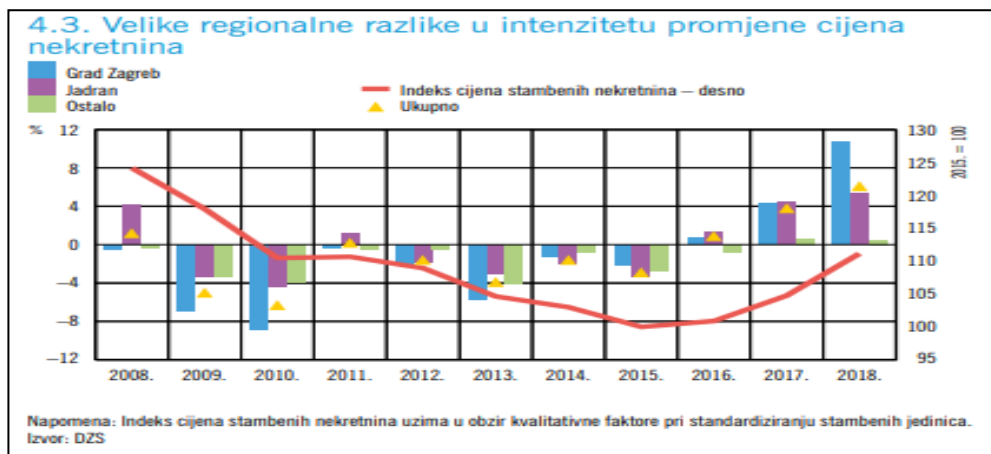
(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

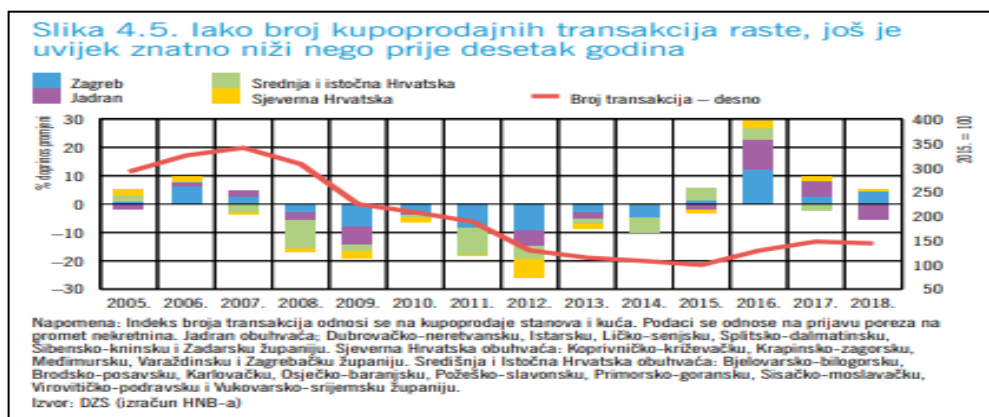
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

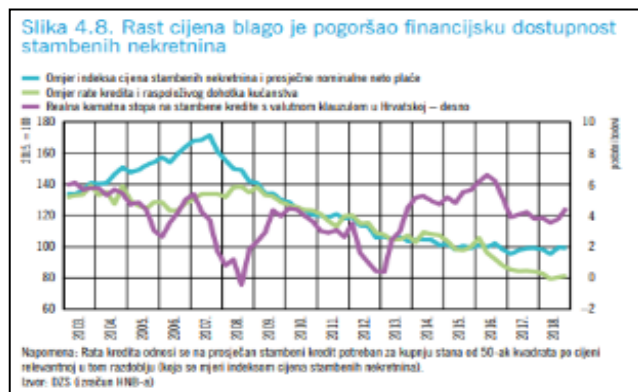
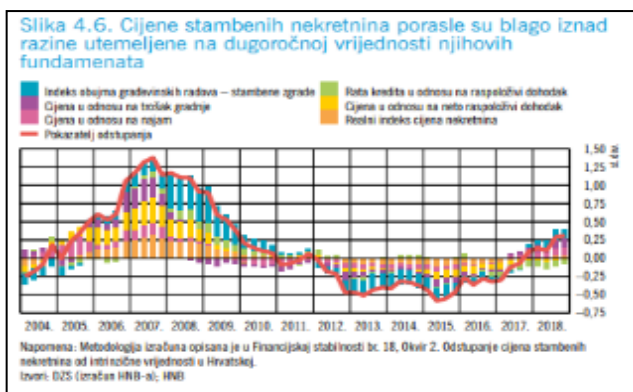
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).



Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.



Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.



Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okruženju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

***Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr**

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Umanjenje vrijednosti građevine

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjnjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodarstva, sukladno čl. 61., st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Iskazani opis pojedine stavke odnosi se na potpuno dovršenje pojedinih radova, odnosno uključuje sav materijal, dobavu i montažu i/ili ugradnju, te sve predradnje koje su nužne za izvedbu pojedine vrste radova, a da se predmetna nekretnina dovede u funkcionalno stanje. Radove navedenih stavki potrebno je izvesti sukladno svim pravilima struke i preporuci proizvođača materijala i/ili opreme.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

| opis stavke | | učešće [%] | postotak od učešća | potrebno za funkcionalno stanje [%] |
|------------------------------|---|----------------|--------------------|-------------------------------------|
| konstrukcija: | zemljani radovi | 2,23% | 0,00% | 0,00% |
| | armiranobetonski radovi | 32,67% | 0,00% | 0,00% |
| | zidarski radovi | 12,77% | 0,00% | 0,00% |
| | vanjska stolarija | 8,63% | 0,00% | 0,00% |
| konstrukcija ukupno: | | 56,30% | 0,00% | 0,00% |
| obrtnički radovi: | fasaderski radovi | 5,25% | 0,00% | 0,00% |
| | krovopokrivački radovi | 0,97% | 0,00% | 0,00% |
| | limarski radovi | 0,81% | 0,00% | 0,00% |
| | bravarski radovi | 2,16% | 0,00% | 0,00% |
| | izolaterski radovi | 1,32% | 0,00% | 0,00% |
| obrtnički radovi ukupno: | | 10,51% | 0,00% | 0,00% |
| završni radovi: | žbukanje (uklj. i lič. radove)-potreb.bojanje | 4,96% | 15,00% | 0,74% |
| | keramičarski radovi | 2,08% | 0,00% | 0,00% |
| | podopolagački radovi | 3,03% | 0,00% | 0,00% |
| završni radovi ukupno: | | 10,07% | 7,39% | 0,74% |
| instalaterski radovi: | elektroinstalacije | 5,50% | 0,00% | 0,00% |
| | instalacije vodovoda i kanalizacije | 8,46% | 0,00% | 0,00% |
| | instalacije centralnog grijanja | 6,29% | 0,00% | 0,00% |
| | klimatizacija | 0,70% | 0,00% | 0,00% |
| | instalacije plina | 2,17% | 0,00% | 0,00% |
| instalaterski radovi ukupno: | | 23,12% | 0,00% | 0,00% |
| Sveukupno: | | 100,00% | | 0,74% |

Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:NKP = 77,87 m²

| etalonska cijena građenja [kn/m ²] | postotak od učešća | umanjenje [kn/m ²] | umanjenje - bez PDV-a [kn/m ²] | ukupno umanjenje [kn] | ukupno umanjenje - bez PDV-a [kn] |
|---|--------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|--|
| 6.000,00 | 0,74% | 44,64 | 35,71 | 3.476,21 | 2.780,96 |
| etalonska cijena građenja [€/m ²] | postotak od učešća | umanjenje [€/m ²] | umanjenje - bez PDV-a [€/m ²] | ukupno umanjenje [€] | ukupno umanjenje - bez PDV-a [€] |
| 795,73 | 0,74% | 5,92 | 4,74 | 461,02 | 368,82 |

8.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPU RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) - 3692608

Lokacija Dubrovnik

Datum ugovora: 05.10.2017.

ICSN:

105,46

K.č.: 768

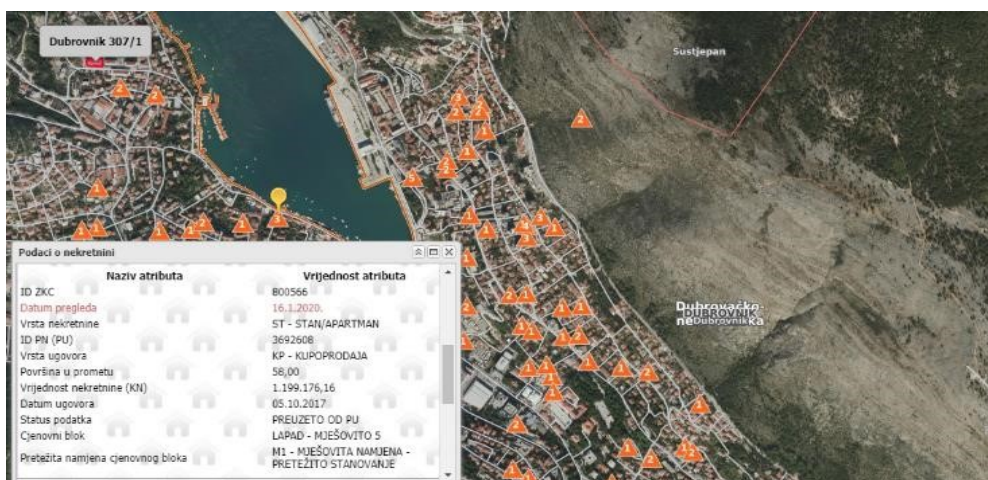
K.o.: Dubrovnik

Površina: 58,00 m²

Cijena: 160.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,494851

Cijena po m²: 2.758,62 €



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) - 3691575

Lokacija Dubrovnik

Datum ugovora: 04.10.2017.

ICSN:

105,46

K.č.: 768

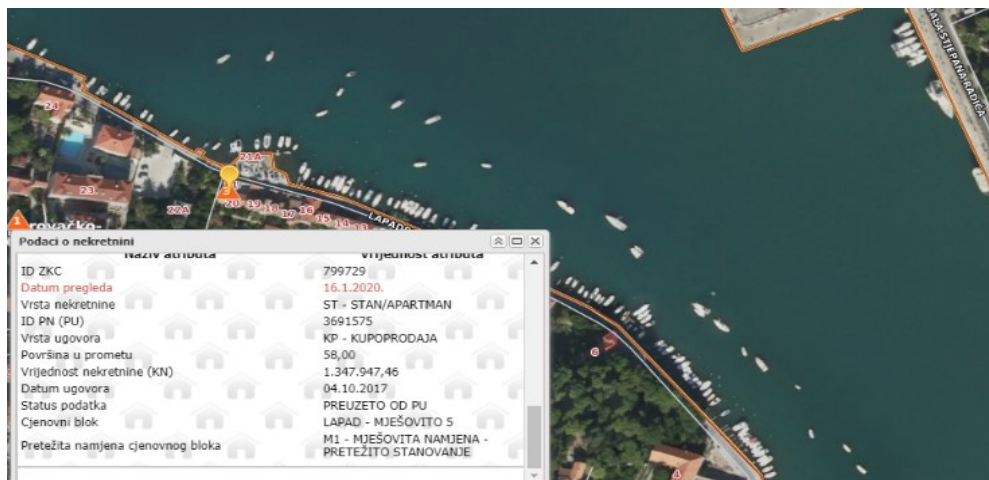
K.o.: Dubrovnik

Površina: 58,00 m²

Cijena: 179.849,80 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,494851

Cijena po m²: 3.100,86 €



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) - 3459647

Lokacija Dubrovnik

Datum ugovora: 07.10.2016.

ICSN:

101,39

K.č.: 1797/2

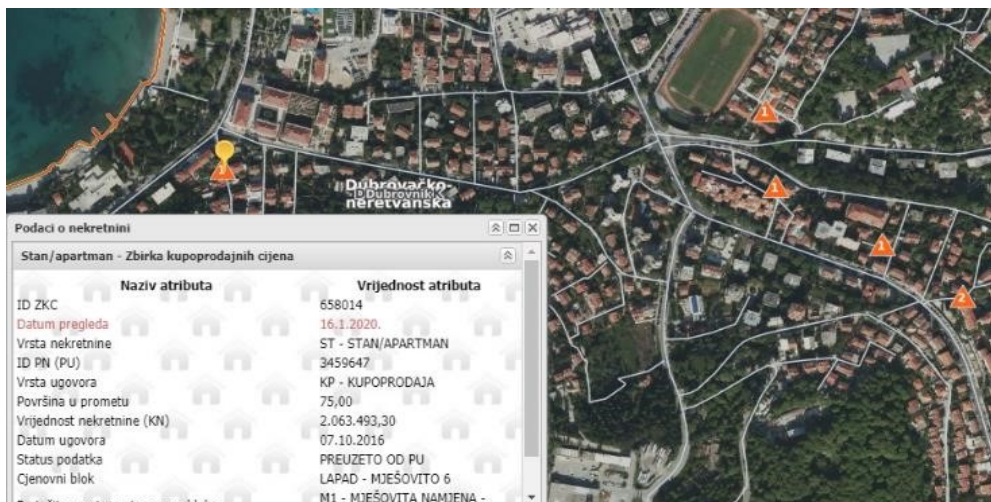
K.o.: Dubrovnik

Površina: 75,00 m²

Cijena: 275.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,503612

Cijena po m²: 3.666,67 €



Usporedba 4 ID Nekretnine (PU) - 3922913

Lokacija Dubrovnik

Datum ugovora: 11.10.2018

ICSN:

112,20

K.č.: 2516

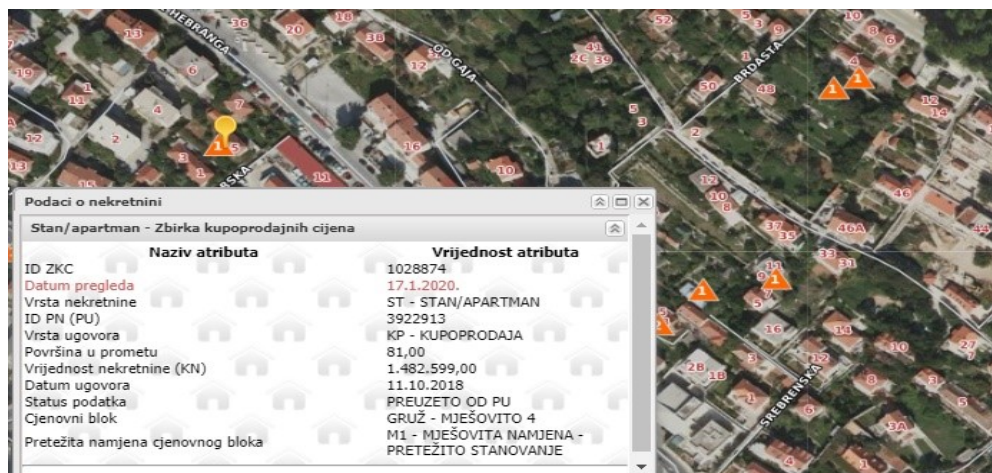
K.o.: Dubrovnik

Površina: 81,00 m²

Cijena: 199791,83 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,420719

Cijena po m²: 2.466,57 €



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje


ICSN:

119,24

8.3. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | |
|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 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 |

* izvor: www.dsz.hr

| Lokacija | Kupoprodajna cijena (€/m²) | Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A) | Bazni* indeks na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²) |
|-----------|----------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|---|
| Dubrovnik | 2.758,62 | 105,46 | 119,24 | 1,1307 | 3.119,08 |
| Dubrovnik | 3.100,86 | 105,46 | | 1,1307 | 3.506,03 |
| Dubrovnik | 3.666,67 | 101,39 | | 1,1761 | 4.312,19 |
| Dubrovnik | 2.466,57 | 101,39 | | 1,1761 | 2.900,81 |

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

| Riječka 16, 20000 DUBROVNIK | Procjenjivana nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 | Usporedba 4 |
|--|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Riječka 16, 20000 DUBROVNIK | Dubrovnik | Dubrovnik | Dubrovnik | Dubrovnik |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | -- | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Netto korisna površina | 77,87 | 58,00 | 58,00 | 75,00 | 81,00 |
| Cijena po metru kvadratnom | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | | |
| Starost | 17 | bez uvida | bez uvida | bez uvida | bez uvida |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Tehničko stanje | dobro | bez uvida | bez uvida | bez uvida | bez uvida |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Lokacija | dobra | | | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Veličina nekretnine | 77,87 | 58,00 | 58,00 | 75,00 | 81,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Atraktivnost nekretnine | dobra | | | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Cestovni pristup i parkiranje | ima | | | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Pristup sredstvima javnog prijevoza | ima | | | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Komunalna infrastruktura | dobra | | | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Ostale prilagodbe | nema | | | | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%): | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Indikator vrijednosti | | | | | |
| | 3.459,53 | 3.119,08 | 3.506,03 | 4.312,19 | 2.900,81 |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | |
|--------------------------------------|----------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | 340,45 | -46,50 | -852,66 | 558,72 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | 10% | 1% | 25% | 16% |
| Kvadrat odstupanja: | | 115.907 | 2.163 | 727.037 | 312.165 |
| Standardno odstupanje: | 537,88 | 16% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje: | 1.075,77 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

8.5. Položajna obilježja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 14.; Prilog 5.)

KOEFICJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

kk = KOEFICJENT KATNOSTI STANA

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | |

kk = 0,92

ko = KOEFICJENT ORIJENTACIJE STANA

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | |

ko = 1,08

kgps = KOEFICJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | |

kgps = 1,08

kuo = KOEFICJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | |

kuo = 1,00

ksks = KOEFICJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | |

ksks = 1,00

| | | |
|--|--------------------------|-----------------|
| Međuvremenski izjednačena vrijednost | (€/m²) | 3.459,53 |
| DODACI | | 0,00 |
| ODBICI (poglavlje 8.1. ovog Elaborata) | | -5,92 |
| Vrijednost međuvremenski izjednačena i korigirana za dobitke i/ili odbitke | | 3.453,61 |
| Koeficijent povoljnosti stambenog prostora | | 1,00 |
| Indikator tržišne vrijednosti | (€/m²) | 3.461,90 |

| | | |
|--------------------------------------|------------|-------------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE | (€) | 269.584,91 |
|--------------------------------------|------------|-------------------|

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan u prizemlju stambene zgrade u Dubrovniku

na adresi: Riječka 16, 20000 DUBROVNIK

z.k.č.: Č.ZGR. 3196, Č.ZEM. 1044/1

k.o.: Dubrovnik

z.k.uložak: 2842

suv. dio br. E-23,42

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

STAN I GARAŽA

kn2.036.000,00

1€ = 7,540246 kn

270.000,00 €

3.470,00 €/m² NKP

GARAŽA

kn233.700,00

31.000,00 €

3.470,00 €/m² NKP

STAN

kn1.802.100,00

239.000,00 €

3.470,00 €/m² NKP

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

kn882.000,00

117.000,00 €

Izradio:

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Zlatko Bender



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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Dubrovnik, 17. siječanj 2020. godine.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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.

Zlatko Bender

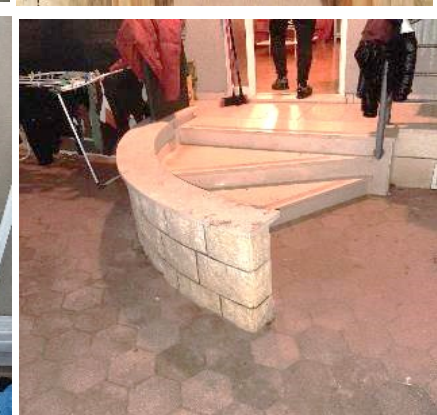
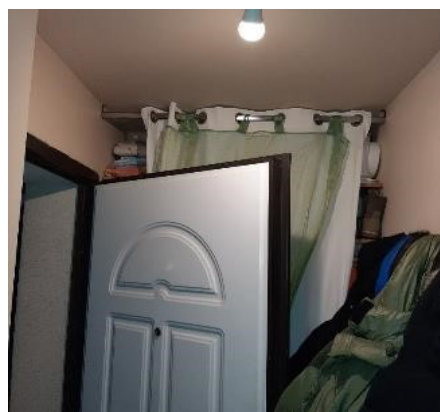
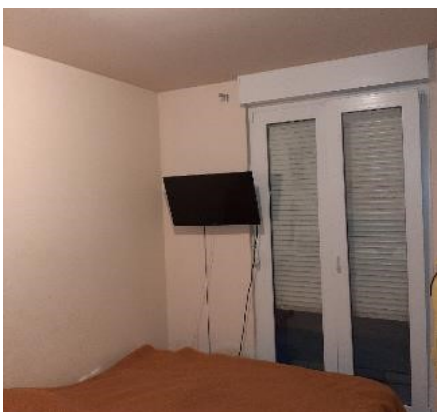
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

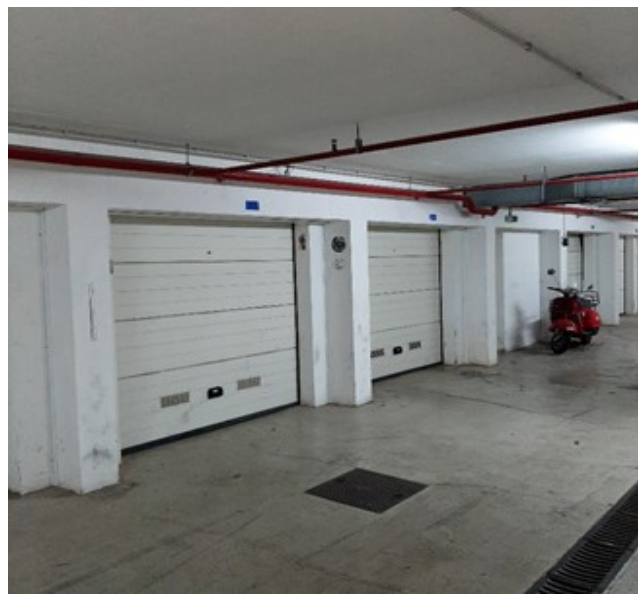
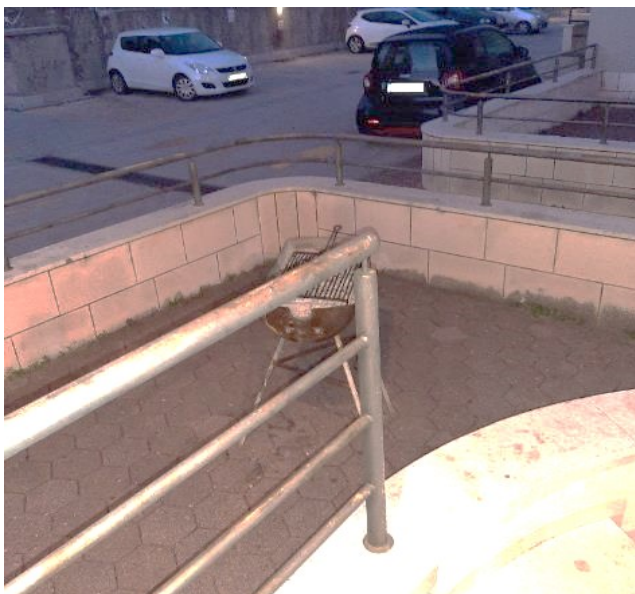


Dubrovnik, 17. siječanj 2020. godine.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK

Stanje na dan: 15.01.2020. 23:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2842

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7602/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-9606/2019 (E-23), Z-9606/2019 (E-42), Z-91/2020 (E-23), Z-91/2020 (E-42)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 23, 42 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1044/1 | | | | | |
| 2. | ZGR. 3196 | ZGRADA | | | | |
| | | UKUPNO: | | | | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 07.02.2012. broj Z-553/12 | |
| 1.1 | Na temelju Čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/2011), zabilježuje se da je za zgradu opisanu u A I (jedan) priložena Uporabna dozvola Klasa: 361-05/05-01/56 Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove u Dubrovniku od 04. srpnja 2005. godine. | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | 23. Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) Garaža u podrumu zgrade oznake "GARAŽA 35" površine 12,75 m2. GAMONT D.O.O. ZAGREB, ZAGREB, PRIMORSKA 8 | |
| 9.1 | Zaprimljeno 15.05.2014. broj Z-2542/14 Zabilježuje se odbijajući prijedlog Nutzfahrzeuge leasing AG, Kr Martin-Pichler-Str. 21, 6300 Worgl, Austrija za upis zabilježbe revizije | |
| 12.1 | Zaprimljeno 02.06.2014. broj Z-2894/14 Zabilježuje se odbijajući prijedlog GAMONT d.o.o., u stečaju, Zagreb, Primorska 8 za upis zabilježbe prvenstvenog reda otuđenja i upis zabilježbe prvenstvenog reda opterećenja. | |
| 15.1 | Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-7127/15 Zabilježuje se odbijajući prijedlog NUTZFAHRZEUGE LEASING AG, Kr. Martin-Pichler-str. 21,6300 Worgl, Austrija, za upis predbilježbe prava vlasništva. | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2842

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|-----------------------|
| 16.1 | Zaprimljeno 15.02.2016. broj Z-802/16 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog dana 15. 03. 2012. g., br. OV - 1106/12 javnog bilježnika Nenada Dolinar iz Zagreba, Povijesnog izvataka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu, Izvataka s aktualnim podacima za tvrtku NUTZFAHRZEUGE LEASING AG, s ovjerenim prijevodom s njemačkog na hrvatski jezik, Lokacijske informacije klasa: 350-05/15-10/04, Urbroj: 2117/01-06/4-15-2 Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika od dana 14. siječnja 2015. g., predbiljezuje se pravo vlasništva, na korist: NUTZFAHRZEUGE LEASING AG, OIB: 40770745744, REPUBLIKA AUSTRIA, KR MARTIN-PICHLER-STR.21, 6300 WÖRGL | |
| 23.1 | Zaprimljeno 11.04.2016.g. pod brojem Z-2489/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabiljezuje se prigovor GAMONT d.o.o. u stečaju, OIB: 08983285387, iz Zagreba, Promorska 8, na rješenje pod posl. br. Z. 802/16 od dana 24. veljače 2016. g. | na 23 (16.1) |
| 23.2 | Zaprimljeno 12.04.2016.g. pod brojem Z-2548/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabiljezuje se prigovor DOKA Hrvatska d. o. o., iz Zagreba, Radnička cesta 173g, OIB: 25940944046 na rješenje pod posl. br. Z. 802/16 od dana 24. veljače 2016. g. | na 23 (16.1) |
| 23.7 | Zaprimljeno 21.09.2017.g. pod brojem Z-10874/2017 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabiljezuje se odbačeni prijedlog GAMONT D.O.O. u stečaju, OIB: 08983285387, iz Zagreb, Primorska Br. 8 za upis zabilježbe prvenstvenog reda namjere otpdenja i opterećenja nekretnine | na 42 (1.1), 23 (1.1) |
| 23.8 | Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-7602/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabiljezuje se odbacujući prijedlog GAMONT D.O.O. u stečaju, OIB: 08983285387, iz Zagreba, Primorska 8, radi zabilježbe prvenstvenog reda opterećenja i otuđenja nekretnine upisane u k. o. Gruž, zemljišnoknjižni uložak broj 2842. | na 23 (1.1) |
| 42. Suvlasnički dio: 341/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) Stan u prizemlju zgrade oznake "STAN-S12" koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, kupaoalice, jedne sobe, balkona i natkrivene terase površine 64,73 m2, te pripadajućeg spremišta u podrumu zgrade oznake "SPREMIŠTE-S12" površine 1,50 m2, s tim da se pravo vlasništva stana proteže na vrt površine 19,67 m2 i na vrt površine 15,00 m2 kao sporedne dijelove. GAMONT D.O.O. ZAGREB , ZAGREB, PRIMORSKA 8 | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 15.05.2014. broj Z-2542/14 Zabiljezuje se odbijajući prijedlog Nutzfahrzeuge leasing AG, Kr Martin-Pichler-Str. 21, 6300 Worgl, Austrija za upis zabilježbe revizije | |
| 12.1 | Zaprimljeno 02.06.2014. broj Z-2894/14 Zabiljezuje se odbijajući prijedlog GAMONT d.o.o., u stečaju, Zagreb, Primorska 8 za upis zabilježbe prvenstvenog reda otuđenja i upis zabilježbe prvenstvenog reda opterećenja. | |
| 15.1 | Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-7127/15 Zabiljezuje se odbijajući prijedlog NUTZFAHRZEUGE LEASING AG, Kr. Martin-Pichler-str. 21,6300 Worgl, Austrija, za upis predbilježbe prava vlasništva. | |
| 16.1 | Zaprimljeno 15.02.2016. broj Z-802/16 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog dana 15. 03. 2012. g., br. OV - 1106/12 javnog bilježnika Nenada Dolinar iz Zagreba, Povijesnog izvataka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu, Izvataka s aktualnim podacima za tvrtku NUTZFAHRZEUGE LEASING AG, s ovjerenim prijevodom s njemačkog na hrvatski jezik, Lokacijske informacije klasa: 350-05/15-10/04, Urbroj: 2117/01-06/4-15-2 Upravnog odjela za urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša Grada Dubrovnika od dana 14. siječnja 2015. g., predbiljezuje se pravo vlasništva, na korist: | |

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|--------------|
| | NUTZFAHRZEUGE LEASING AG, OIB: 40770745744, REPUBLIKA AUSTRIA, KR MARTIN-PICHLER-STR.21, 6300 WÖRGL | |
| 42.1 | Zaprimljeno 11.04.2016.g. pod brojem Z-2489/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabilježuje se prigovor GAMONT d.o.o. u stečaju, OIB: 08983285387, iz Zagreba, Promorska 8, na rješenje pod posl. br. Z. 802/16 od dana 24. veljače 2016. g. | na 42 (16.1) |
| 42.2 | Zaprimljeno 12.04.2016.g. pod brojem Z-2548/2016 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabilježuje se prigovor DOKA Hrvatska d. o. o., iz Zagreba, Radnička cesta 173g, OIB: 25940944046 na rješenje pod posl. br. Z. 802/16 od dana 24. veljače 2016. g. | na 42 (16.1) |
| 42.7 | Zaprimljeno 21.09.2017.g. pod brojem Z-10874/2017 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačeni prijedlog GAMONT D.O.O. u stečaju, OIB: 08983285387, iz Zagreb, Primorska Br. 8 za upis zabilježbe prvenstvenog reda namjere otpdenja i opterećenja nekretnine | na 42 (1.1) |
| 42.8 | Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-7602/2018 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbacujući prijedlog GAMONT D.O.O. u stečaju, OIB: 08983285387, iz Zagreba, Primorska 8, radi zabilježbe prvenstvenog reda opterećenja i otuđenja nekretnine upisane u k. o. Gruž, zemljišnoknjižni uložak broj 2842. | na 42 (1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| | 2. Na suvlasnički dio: 23 (66/10000) | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 31.05.2012. broj Z-2873/12 Na temelju rješenja o osiguranju posl. br. 13 - Ovr - 665/2012 Općinskog suda u Dubrovniku od dana 31. svibnja 2012. g., uknjižuje se založno pravo uz zabilježbu ovršivosti tražbine a na temelju ovršnog rješenja Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, klasa: UP/I-415-02/12-01/20, Urbroj: 513-07-01-71/12-10 od 13. travnja 2012. g., a radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.201.615,01 kuna sa zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 23. travnja 2012. g., po stopi određenoj važećom Odlukom o diskontnoj (eskontnoj) stopi Hrvatske narodne banke uvećanoj za pet postotnih poena, do isplate, a prema čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 253 Ovršnog zakona i troškova ovog postupka u iznosu od 32.000,00 Kuna, na korist: REPUBLIKA HRVATSKA | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DUBROVNIK, 306410
k.č. br.: 307/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.01.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.01.2020. 23:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 5885
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 1 | 59/10000 | BUDIĆ MIROSLAV, MATIN, POD KOSOM 51, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 25193800528 |
| 2 | 59/10000 | BUDIĆ MIROSLAV, MATIN, POD KOSOM 51, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 25193800528 |
| 3 | 59/10000 | BUDIĆ MIROSLAV, MATIN, POD KOSOM 51, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 25193800528 |
| 4 | 59/10000 | GORAN KVAKARIĆ, BOKELJSKA 25, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 62358019283 |
| 5 | 59/10000 | BRZICA PAVO, RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 33014888991 |
| 6 | 59/10000 | BRAČ JADRANKA, NIKOLE TESLE 4, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 73831541029 |
| 7 | 59/10000 | MATEJ LIPOVAČA, RIJEČKA 16A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 78517305613 |
| | | ROMANO LIPOVAČA, RIJEČKA 16A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 85047150423 |
| 8 | 59/10000 | VEDRAN VUJASINOVIĆ, FRA FILIPA GRABOVCA 19, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 49999357304 |
| 9 | 59/10000 | TOMŠIĆ-SREBOTNJAK DUBRAVKA, LINHARTOVA 1, LJUBLJANA (VLASNIK) | 1/1 | 71680031698 |
| 10 | 59/10000 | KELLEHER VEDRANA R. RADULOVIĆ, P. MIROSLAVA, DUBROVNIK, MASARYKOV PUT 31 (VLASNIK) | 1/1 | 59980539868 |
| 11 | 59/10000 | ARBEN GOLJA, DUBROVNIK, RIJEČKA 10 (VLASNIK) | 1/1 | 36530152100 |
| 12 | 59/10000 | FRENDY D.O.O., DUBROVNIK, GRUŠKA OBALA 16/A (VLASNIK) | 1/1 | |
| 13 | 61/10000 | KOŠTA TOMISLAV IVICE, IVA VOJNOVIĆA 68, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 35449620326 |
| 14 | 61/10000 | RAGUŽ MARIN, RIJEČKA 14, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 98625575751 |
| 15 | 70/10000 | DANIJELE BEGIĆ, VRBICA 29, ZATON (VLASNIK) | 1/1 | 67332689216 |
| 16 | 66/10000 | TOLJ MIRELA UD. SLOBODANA, RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 38166853872 |

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 17 | 66/10000 | BRZICA PAVO , RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 33014888991 |
| 18 | 66/10000 | MARTINOVIĆ DOLORES , MARKA MAROJICE 15, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | |
| 19 | 66/10000 | KURILIĆ RISTO , IVA DULČIĆA 23, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 91881265087 |
| 20 | 66/10000 | KURILIĆ ALEKSANDRA, RISTOVA MLDB. , IVA DULČIĆA 23, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | |
| 21 | 66/10000 | BONETTI MARIJANA , RIJEČKA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | |
| 22 | 66/10000 | VULIX D.O.O., BRSEČINSKA 2A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 21097758020 |
| 23 | 66/10000 | GAMONT D.O.O., PRIMORSKA 8, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | |
| 24 | 70/10000 | VULIČEVIĆ NIKOLA , MARKA MAROJICE 45, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 67812232551 |
| 25 | 68/10000 | VULIČEVIĆ NIKOLA , MARKA MAROJICE 45, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 67812232551 |
| 26 | 68/10000 | MATEO PUTICA, DUBROVNIK, SAVSKA 10 (VLASNIK) | 1/1 | 46972284375 |
| 27 | 119/10000 | NIKOLA VULIČEVIĆ, DUBROVNIK, MARKA MAROJICE 45 (VLASNIK) | 1/1 | 67812232551 |
| 28 | 294/10000 | ELEKTRO - TEAM D.O.O., RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 26176974494 |
| 29 | 592/10000 | ELEKTRO - TEAM D.O.O., RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 26176974494 |
| 30 | 242/10000 | ELEKTRO - TEAM D.O.O., RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 26176974494 |
| 31 | 387/10000 | PEKOVIĆ ŽELJKO , RIJEČKA 14A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 43452075188 |
| 32 | 393/10000 | TOLJ MIRELA UD. SLOBODANA , RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 38166853872 |
| 33 | 209/10000 | MARTINOVIĆ DOLORES , MARKA MAROJICE 15, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | |
| 34 | 488/10000 | ROMANO LIPOVAČA, RIJEČKA 16A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 85047150423 |
| | | MATEJ LIPOVAČA, RIJEČKA 16A, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 78517305613 |
| 35 | 378/10000 | BELETIĆ MARINO , KRALJA TOMISLAVA 6, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 36708661433 |
| 36 | 194/10000 | VESNA SVIRČEVIĆ-LEIJTENS, DIRKSBERGERWEG 12, 6045 EV ROERMOND (VLASNIK) | 1/1 | 58250221217 |
| 37 | 439/10000 | FRENDY D.O.O., DUBROVNIK, GRUŠKA OBALA 16/A (VLASNIK) | 1/1 | |
| 38 | 376/10000 | BRZICA PAVO , RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 33014888991 |
| 39 | 300/10000 | KORDIĆ ALEKSIĆ BLAŽENKA , RIJEČKA 16A, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | |
| 40 | 385/10000 | BONETTI MARIJANA , RIJEČKA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | |

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|--|------|-------------|
| 41 | 312/10000 | SELMANOVIĆ ALEKSANDAR , RIJEČKA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 92373247919 |
| 42 | 341/10000 | GAMONT D.O.O., PRIMORSKA 8, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | |
| 43 | 393/10000 | BRKAN NIKOLA , RIJEČKA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 01636332611 |
| 44 | 212/10000 | O' BYRNE TERENCE MICHAEL , KILRANE, ROSSLARE HBR, CO WEXFORD, JAVA HARRISTOWN, IRSKA (VLASNIK) | 1/2 | 26166782336 |
| | | O' BYRNE MARY , KILRANE, ROSSLARE HBR, CO WEXFORD, JAVA HARRISTOWN, IRSKA (VLASNIK) | 1/2 | 30737994825 |
| 45 | 535/10000 | GRUBIŠIĆ STANKO , RIJEČKA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 49422424000 |
| 46 | 379/10000 | ZUANIĆ MARIJANA , SLANSKA 2, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 02089438143 |
| 47 | 196/10000 | JERKOVIĆ IRENA R. BENDER , PUT DR. ANTE STARČEVIĆA 63A, KUPARI, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 37816014035 |
| 48 | 517/10000 | ASTIĆ ZVONIMIR , RIJEČKA 16, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 36910972810 |
| 49 | 299/10000 | PIPLICA LUKO , DONJI OBOD 7, CAVTAT (VLASNIK) | 1/1 | 54746364499 |
| 50 | 386/10000 | TONI ŠEVELJ, DUBROVNIK, ANTUNA BARCA 2 (VLASNIK) | 1/1 | 33701515177 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|--------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 307/1 | SOLITUDO | 1375 | 6 | | |
| | | | POSL.ZGRADA(OBJEKT) | 595 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 149 | | | |
| | | | ZGRADA | 631 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1375 | | | |

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



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

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

riješio je:

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

Obrazloženje

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

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

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



Sutkinja ovlaštena obavljati poslove
sudske uprave:
Josita Begović

D-NA:

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