

PROCJEMBENI ELABORAT

br. pr. 301/2021



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR (E-7) U PRIZEMLJU
STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

LOKACIJA : 20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1

NARUČITELJ : MONTER-SPLIT d.o.o. u stečaju
OIB: 23678497989

VLASNIK : MONTER-SPLIT D.D. SPLIT

SVRHA : Prodaja u stečajnom postupku

Split, 12.10.2021.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Prodaja u stečajnom postupku
Naručitelj procjene	MONTER-SPLIT d.o.o. u stečaju OIB: 23678497989
Adresa nekretnine	20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1
Tip nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (E-7) U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
Katastarska općina	Split
ZK uložak	4908
Suvl.dio	7. (E-7)
Zemljišno knjižna čestica	7045/1
Neto korisna površina (m ²)	45,48
Brutto razvijena površina (m ²)	52,30
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	146.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	19.400,00
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj	VEIG EKSPERT d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-106/2019

Split, 7. lipnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Utvrđuje se da je Franjo Veig, OIB: 89380288746, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina zaposlenik trgovačkog društva pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, kojem društvu je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-440/2018 od 22. kolovoza 2018. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi utvrđenja da je Franjo Veig, iz Splita, OIB: 89380299746, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, zaposlenik trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o. Split.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačkom društvu VEIG EKSPERT d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Splitu pod poslovnim brojem 4 Su-440/2018 od 22. kolovoza 2018.

Nadalje, utvrđeno je da je zaposlenik trgovačkog društva Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 89380288746, imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-219/2016 od 07. travnja 2016.

Trgovačko društvo je priložilo dokaz da za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katiya Giljanović





Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-384/2021-2
Split, 8. lipnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Zdeslava Veiga iz Splita, Gundulićeva 8, za proširenje područja vještačenja, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

I. Utvrđuje se da je rješenjem ovog suda broj 4 Su-244/2019 od 6. svibnja 2020. Zdeslav Veig, mag.ing.geod. i geoinf., iz Splita, Gundulićeva 8, OIB: 76421629374, imenovan stalnim sudskim vještakom za geodeziju na vrijeme od četiri godine.

II. Stalnom sudskom vještaku Zdeslavu Veigu, odobrava se proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda broj 4 Su-244/2019 od 6. svibnja 2020. Zdeslav Veig, magistar inženjer geodezije i geoinformatike, iz Splita, Gundulićeva 8, imenovan je stalnim sudskim vještakom za geodeziju na vrijeme od četiri godine.

2. Sudski vještak je 31. svibnja 2021. podnio ovom sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije.

3. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije, Urbroj: So-55/2021-5 od 24.5.2021.

4. U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 12.b Pravilnika.

5. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein



POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi putem ovog suda u dva istovjetna primjerka.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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; 83/15)
- * 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 jadinica 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 certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

Postupajući po zahtjevu: **MONTER-SPLIT d.o.o. u stečaju**

OIB: 23678497989

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**
nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR (E-7) U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE**
na lokaciji: **20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1**
dan kakvoće: 12.10.2021.
dan vrednovanja: 12.10.2021.

Opis nekretnine: Predmet procjene je poslovni prostor oznake PP3 smješten u prizemlju stambeno-poslovnog objekta. Predmetni stambeno-poslovni objekt, katnosti Pr + 4 + Pot, izgrađen je na č.zem. 5859/15 (k.č. 3745/1) k.o. Metković, anagrafske oznake Industrijska 2/1, Metković. Poslovni prostor je u "roh bau" stanju izgrađenosti i kao takav se ne koristi. Pregrada prema susjednom poslovnom prostoru PP2 nije izvedena.

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.

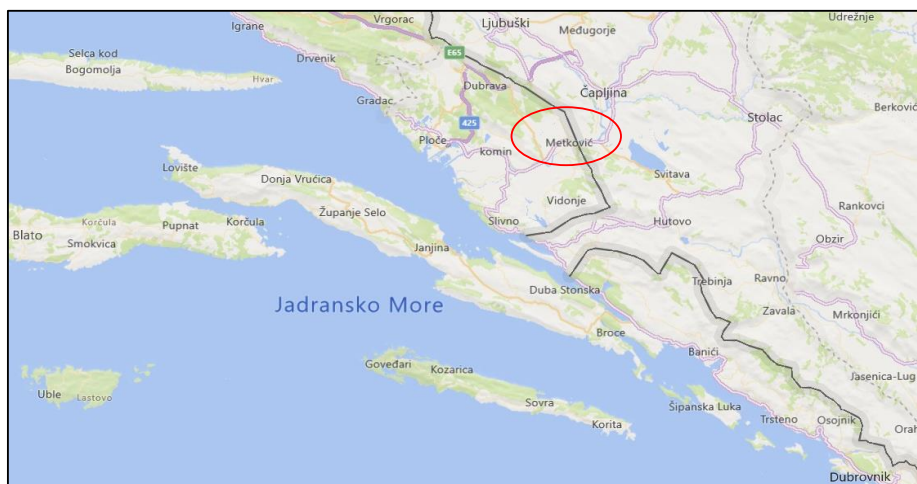
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

Položaj grada / općine

Metković je grad u Dalmaciji, u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Zemljopisni smještaj Metkovića te otvorenost doline Neretve prema moru, svrstava ga u mediteranske gradove. Smješten na samoj granici dvaju nekadašnjih svjetova, Venecije i Osmanskog Carstva, Metković je ipak sačuvao svoju pripadnost hrvatskom nacionalnom biću. Delta Neretve od Metkovića do ušća, sa sjevera i sjeveroistoka omeđena je ograncima dinarskih planina, a s juga podgradinsko-slivanjskim brdima. Grad Metković prema popisu stanovništva 2011. godine ima 16.788 stanovnika. Administrativno se sastoji od 5 naselja: Metković. Vid. Prud. Dubravica. Glušci.

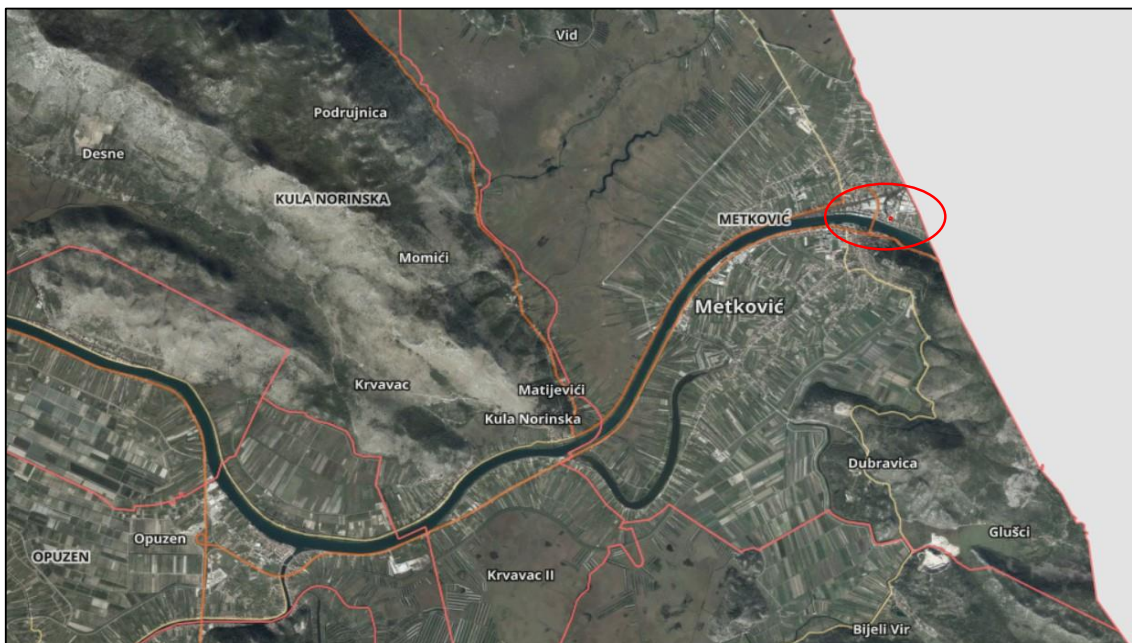


5. MIKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

Položaj u gradu / naselju

Predmetni poslovni prostor nalazi se u istočnom dijelu Grada Metkovića, na udaljenosti cca 350 m od granice sa susjednom državom BIH te cca 150 m od prometnice DC62. Mikro okolicu čine poslovni sadržaj, stambeno-poslovni objekti, javni sadržaj, itd. Prometna povezanost je dobra.

Parkiranje je omogućeno u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.



U e - prerisu katastarskog plana ucrtane su **k.č. 3745/1 k.o. Metković**, s objektom.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e- izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, ZK Odjel Metković

k.o. Metković

ZK ul. 4908

svl.dio 7. (E-7)

Posjedovnica A

PRVI ODJELJAK

upisano je:

1.	5895/15	ZGRADA I DVORIŠTE U METKOVIĆU, UL.INDUSTRIJSKA BB	površine	869 m ²
				<u>869 m²</u>

Vlastovnica B upisano je:

7. Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Poslovni prostor "PP3" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane, u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2, u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem. 5859/15, a koji se sastoji od jedne prostorije ukupne površine od 45,48 m², na elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom.

- MONTER-SPLIT D.D. SPLIT

Teretovnica C

upisano je:

Teret sukladno upisu u ZK izvatku (u prilogu)

6.2. Katastar

e - Izvod iz posjedovnog lista broj 7054

k.č. 7045/1	DVORIŠTE	424	m ²
	ZGRADA	456	m ²
		<hr/>	
		880	m ²

e - Izvod iz katastarskog plana, približno mjerilo ispisa M 1:1000

6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno.

Površine evidentirane u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu nisu usklađene.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini, u naravi asfaltirana i komunalno opremljena gradska ulica (Industrijska).

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- ZK izvadak s upisanom pozitivno zabilježbom

Vizualnim pregledom nekretnine, pregledom dostavljene dokumentacije i temeljem upisa pozitivne zabilježbe, predmetna nekretnina se smatra legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji ista je upisana.

7. OPIS NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

7.1. Iskaz površina etažni elaborat

POSLOVNI PROSTOR (E-7) U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
POSLOVNI PROSTOR					kb = 1,15		
E-7 poslovni prostor "PP3"	45,48	1,00	45,48	1,00	52,30	3,70	193,52
SVEUKUPNO :	45,48		45,48		52,30		193,52

BRP = 52,30 m²

NKP = 45,48 m²

V = 193,52 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr + 4 + Pot
- godina izgradnje:	2000
- temelji:	armirano-betonski
- nosiva konstrukcija:	armirano-betonska
- međukatna konstrukcija:	armirano-betonska
- pregradni zidovi	-
- krov i pokrov:	kosi višestrešni, pokrov crijep
- pročelje:	žbukano i bojano fasadnom bojom
- svijetla visina prostorija:	cca 3,50 m
- obrada podova:	nije obrađeno
- obrada unutarnjih zidova:	nije obrađeno
- obrada unutarnjih stropova:	nije obrađeno
- fasadni otvori:	PVC
- unutarnja stolarija:	nije ugrađeno
- grijanje:	nije ugrađeno
- ventilacija:	nije ugrađeno
- sanitarna oprema:	nema
- napomena:	roh bau faza izvedbe

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Uz ulicu |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Ne koristi se |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne |
| - Mišljenje | Nekretnina je u roh bau fazi izvedbe, ne održavana. |

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (čl. 68 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju i potvrđuju oporavak, ali smo mišljenja da će još određeno vrijeme potražnja rasti i da će trebati još vremena da se tržište nekretnina stabilizira.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Metković** spada u **V. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u zadnjoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina, pogotovo u kontekstu korelacije broja transakcija i postignutih cijena. "Covid" situacija je utjecala na trenutno stanje na tržištu nekretnina. Vodno je manji broj transakcija, odnosno realizacija. Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.



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

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 67 st. 5, 6 i čl. 68 Pravilnika)

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

poredbena metoda

Primjerena je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (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.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

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

troškova metoda

Primjerena je 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja nekretninu koja je pogodna i namijenjena za stvaranje prihoda. Moguć je zakup, i stvaranje prihoda.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire prihodovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

Izvor podataka: e-nekretnine

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

* sukladno čl. 41 st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za OOVK > 50 godina, diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti

9.3. Procjena nekretnine prihodovnom metodom

Odabrana je poredbena metoda koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora. Prihodovnom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina. Poznata je dovoljna baza potrebnih podataka o stvarnom najmu nekretnina usporedivih karakteristika, pa se ova dohodovna metoda bazira na stvarnim cijenama najma na bliskim lokacijama.

POREDBA 1 *e-nekretnine*

Zakup prostora (ID 1405275) na sličnoj mikrolokaciji (k.č. 3473/3 k.o. Metković), površine 40,00 m², u najmu za 244,50 € (sukladno srednjem tečaju HNB-a na dan transakcije) . Godina najma prostora 10/2020.

40,00	m2		
244,50	€	(1.836,20	kn)
6,11	€/m2	(45,90	kn/m2)
10/2020	datum ugovora (Ugovor u trajanju)		

POREDBA 2 *e-nekretnine*

Zakup prostora (ID 1252146) na sličnoj mikrolokaciji (k.č. 6214/1 k.o. Metković), površine 50,00 m², u najmu za 270,00 € (sukladno srednjem tečaju HNB-a na dan transakcije) . Godina najma prostora 11/2019.

50,00	m2		
270,00	€	(2.027,70	kn)
5,40	€/m2	(40,55	kn/m2)
11/2019	datum ugovora (Ugovor u trajanju)		

POREDBA 3 *e-nekretnine*

Zakup prostora (ID 1405491) na sličnoj mikrolokaciji (k.č. 12977/1 k.o. Metković), površine 42,00 m², u najmu za 240,00 € (sukladno srednjem tečaju HNB-a na dan transakcije) . Godina najma prostora 02/2020.

42,00	m2		
240,00	€	(1.802,40	kn)
5,71	€/m2	(42,91	kn/m2)
02/2020	datum ugovora (Ugovor u trajanju)		

9.4. Međuvremensko izjednačenje (čl. 6 i 7 Pravilnika)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
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
2017.	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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Split	Split	Split		
Datum transakcije:	10/2020	11/2019	02/2020		
Površina (m2) :	40	50	42		
Cijena najma: (€/mj):	245	270	240		
Cijena (€/m2) :	6,11	5,40	5,71		
Cijena najma: (kn/mj):	1.836	2.028	1.802		
Cijena (kn/m2) :	46	41	43		
Indeks / dan transakcije:	122,17	122,17	122,17		
Indeks / dan vrednovanja:	122,17	122,17	122,17		
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	46	41	43		

9.5. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	posl.prost.				
Veličina (m2):	45,48				
Stanje	nedovršeno				
Namjena	-				
Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Split	Split	Split		
Veličina:	40	50	42		
Međuvrem. izjednač. cijena:	45,90	40,55	42,91		
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamječen)</i>					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamječen)</i>					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Nije korišten:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten</i>					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	45,90	40,55	42,91		

STATISTIKA					
Prosjek:	43,12				
Odstupanja od prosjeka:	2,78	-2,57	-0,21		
Kvadrat odstupanja:	7,73	6,61	0,04		
suma	14,38				
Standardno odstupanje:	2,19	5,08%			
Pravilo dva-sigma (±)	4,38				
Odstupanja od prosjeka:	6,45%	-5,96%	-0,49%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	43,12				
Prosječna vrijednost (€/m2):	5,74				
Vrijednost nekretnine (kn)	1.961,30				
Vrijednost nekretnine (eur)	261,16				

9.6. Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
poslovni prostor	45,48	5,74	261,16
Ukupno (€):			261,16
Ukupno (kn):			1.961,30

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C- stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	2000
Starost objekta	21
Tip nekretnine	Stambene i mješovite zgrade
Održivi vijek korištenja (granice)	40-80
Održivi vijek korištenja (odabrano)	80
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,5
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	3,5
Relativna starost	26,25%
OOVK (%)	43
OOVK (god)	34
Zamjenska starost zgrade	46
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	57,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	od -1,0 do 1,0	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	lošija	od -0,5 do 1,0	0,5%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	0,0%
			0,5%

Obrazloženje: Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka sukladno prilogu 13 Pravilnika

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
Poslovni prostor	od 4,5% do 6,0%	6,0%	6,5%

Obrazloženje: Orijentacijske stopa kapitalizacije sukladno prilogu 13 Pravilnika

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod	1.961,30
Godišnji bruto prihod	23.535,57
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00% 2.353,56
Troškovi upravljanja	3,00% 706,07
Troškovi održavanja	3,00% 706,07
Modernizacija	3,00% 706,07
Pogonski (režijski) troškovi	0,00% <i>prenose se na Zakupoprimca</i> 0,00
Ukupni troškovi gospodarenja	4.471,76
Godišnji neto prihod	19.063,81
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	6,50%
Održivi vijek korištenja građevine	34,40
Multiplikator (čl. 51 Pravilnika, tj. prilog 14 Pravilnika)	13,62
Prihodovna vrijednost zgrade	259.679,25
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi (<i>uređenje prostora do razine rentabilnosti - 2500 kn/m2</i>)	-113.700,00
Prihodovna vrijednost nekretnine	145.979,25

9.7. Troškovna metoda (prema glavi "VII. (Troškovna metoda) Pravilnika)

Na traženje Naručitelja, izračunata je tržišna vrijednost nekretnine i troškovnom metodom sukladno čl. 23 st. 4 Zakona, kao potpora i provjera rezultata

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Starost građevine	21
Tip nekretnine	Stambene i poslovne zgrade
Održivi vijek korištenja (granice)	80-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,5
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	21,00%
OOVK (%)	52
OOVK (god)	52,00
Zamjenska starost zgrade	48,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	48,00%
ZGRADA	
BRP građevine	52,30 m2
BV građevine	193,52 m3
Jedinična cijena izgradnje građevine	6.800,00 kn/m²
*** Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja"	
Koeficijent dovršenosti:	0,50
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	177.826,80 kn
Umanjenje vrijednosti	
Starost građevine	21
Održivi vijek korištenja	100
Relativna starost	21,00%
Obračunska površina (BRP) m2	52,30
OOVK (%)	52
OOVK (god)	52,00
Zamjenska starost zgrade	48,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	48,00%

Preostala vrijednost zgrade		92.469,94
UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	70,00 kn / m3	13.546,22
Vodni doprinos	3,94 kn / m3	762,46
Troškovi komunalnih priključaka		0,00
Tehnička dokumentacija		0,00
Ukupni troškovi		14.308,68

SVEUKUPNO:	
Vrijednost građevine	92.469,94
Vrijednost pripadajućeg zemljišta (30 e/m2 x (2 x 869)/100)	3.915,71
Uzgredni troškovi	14.308,68
Troškovi vanjskog uređenja (međni zidovi, vanjske površine koje nisu u BRP-u, itd)	0,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nelegalnog dijela objekta / usklađenje s građ. dozvolom	0,00
Troškovna vrijednost nekretnine	110.694,33

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je kao prosječna vrijednost tri realizirane kupoprodajne cijene objekata tog tipa na sličnim lokacijama:

Koeficijent za prilagodbu = 1,07 *Temeljem mikrolokacije predmetnog objekta kao i njegove namjene i gotovosti utvrdili smo koeficijent za prilagodbu kao 1,07.*
**izračun u arhivi vještaka*

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	118.442,93
ZAOKRUŽENO (kn):	118.000

Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	15.771,36
ZAOKRUŽENO (eur):	14.700

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 i čl. 68
Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

POSLOVNI PROSTOR (E-7) U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

na lokaciji:

20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1

na dan kakvoće: 12.10.2021.

na dan vrednovanja: 12.10.2021.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,51 kn

zaokruženo	146.000,00	Kn	
	19.400,00	€	426,56 €/m2

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

Procjenu izradio:

Zdeslav Veig, mag.ing.geod.et geoinf.
Stalni sudski vještak za geod. i procjene



Procjenu ovjerio:

Franjo Veig, ing.arh. (p.p.)
Stalni sudski vještak za grad. i
procjenu nekretnina
VEIG EKSPERT d.o.o.
2
VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene

11. UPORABA DOKUMENTA (čl. 67 st. 5, 6 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu prodaje na otvorenom tržištu.
- Napomenama 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 građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

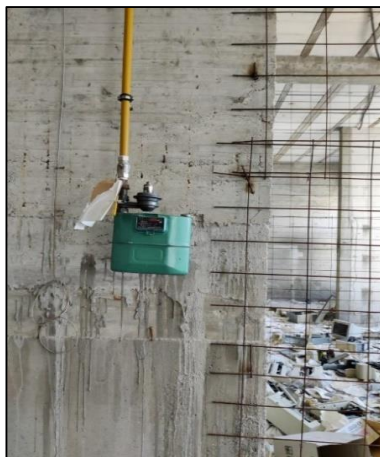
VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

 VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetsku ekspertizu, vještovanja i procjene

12. PRILOZI (čl. 68 Pravilnika)

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ
Stanje na dan: 13.10.2021. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317152, METKOVIĆ

Broj ZK uložka: 4908

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1383/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 6, 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5859/15	ZGRADA I DVORIŠTE U METKOVIĆU, UL.INDUSTRIJSKA BB			869	
		UKUPNO:			869	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.12.2011. broj Z-1049/11	
1.1	Zabilježuje se da je za čes.zem.5859/15 priložena Građevinska dozvola izdana od Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Metković Klasa: UP/I-361-03/99-01/19, Urbroj: 2117-05/5-3-99-5 od dana 6.rujna 1999.god., Uporabna dozvola izdana od Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Metković Klasa: UP/I-361-04/99-01/36, Urbroj: 2117-05/5-3-00-6 od dana 3.travnja 2000.god., u smislu čl.116 ZID ZPUG i čl.22 ZPNIZ (N.N.90/11).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor "PP1" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2, u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem.5859/15, a koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 39,59 m2 na elaboratu etažiranja označen plavom bojom. MONTER-SPLIT D.D. SPLIT	
5.6	Zaprimljeno 13.05.2021.g. pod brojem Z-1383/2021 na 5 (1:1) ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-71 od dana 13. svibnja 2021.god., upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka	
6.	Suvlasnički dio: 1/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Poslovni prostor "PP2" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane, u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2 u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem.5859/15, koji se sastoji od jedne prostorije 15,33 m2, na elaboratu etažiranja označen smeđom bojom. MONTER-SPLIT D.D. SPLIT	

Katastarska općina: 317152, METKOVIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4908

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Poslovni prostor "PP3" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane, u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2, u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem. 5859/15, a koji se sastoji od jedne prostorije ukupne površine od 45,48 m2, na elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom. MONTER-SPLIT D.D. SPLIT	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.	Na suvlasnički dio: 5 (2/100)		
15.1	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-1036/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-32 od dana 15. travnja 2021.god., upisuje se mjera osiguranja I postavljanja privremenog stečajnog upravitelja, II zabrane raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja i III zabrane donošenja bilo koje odluke o statusnoj promjeni društva bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja.		vezano uz B 5 (1.1)
16.	Na suvlasnički dio: 6 (1/100)		
16.1	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-1036/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-32 od dana 15. travnja 2021.god., upisuje se mjera osiguranja I postavljanja privremenog stečajnog upravitelja, II zabrane raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja i III zabrane donošenja bilo koje odluke o statusnoj promjeni društva bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja.		vezano uz B 6 (1.1)
17.	Na suvlasnički dio: 7 (2/100)		
17.1	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-1036/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-32 od dana 15. travnja 2021.god., upisuje se mjera osiguranja I postavljanja privremenog stečajnog upravitelja, II zabrane raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja i III zabrane donošenja bilo koje odluke o statusnoj promjeni društva bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja.		vezano uz B 7 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI METKOVIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.10.2021. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: METKOVIĆ (Mbr. 317152)

Posjedovni list: 7054
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	2/100	SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16 (VLASNIK)	1/1	
3	2/100	PROM D.O.O., METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 1/1 (VLASNIK)	1/1	26231825497
4	1/100	SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16 (VLASNIK)	1/1	
5	2/100	MONTER-SPLIT D.D. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
6	1/100	MONTER-SPLIT D.D. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
7	2/100	MONTER-SPLIT D.D. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
8	3/100	PROM D.O.O., METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 1 (VLASNIK)	1/1	26231825497
9	3/100	MARIJA ZOVKO, INDUSTRIJSKA 2, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	41878526881
10	4/100	JARAK LUKRECIJA, METKOVIĆ, MOBINE 45 A (VLASNIK)	1/1	77655061255
11	2/100	VUČINA MARIO, METKOVIĆ, (VLASNIK)	1/1	96467451226
12	3/100	BOŠKOVIĆ SVJETLANA, BADŽULA, (VLASNIK)	1/1	
13	2/100	BULE LJILJANKA, METKOVIĆ, (VLASNIK)	1/1	66555898472
14	3/100	MUSULIN ŽELJAN, METKOVIĆ, (VLASNIK)	1/1	04988317102
15	3/100	KONDAK D.O.O. METKOVIĆ, (VLASNIK)	1/1	
16	4/100	OSTOJIĆ ZDRAVKA, METKOVIĆ, DUBROVAČKA 11 (VLASNIK)	1/1	53478825520
17	2/100	IVAN NIŽIĆ, FRA IVANA ROŽIĆA 5, 21276 VRGORAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	63696898748
18	3/100	KRSTIČEVIĆ ANTE, METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK)	1/1	67223979493

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
19	2/100	ANITA KEPIĆ, ULICA KNEZA BRANIMIRA 27, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38125514415
20	2/100	CURIĆ BABIĆ JOŠKO , MIHALJ (VLASNIK)	1/1	12059116776
21	3/100	JAKIĆ DAMIR , PRUD 116 (VLASNIK)	1/1	81259745544
22	4/100	PLEČAŠ VIDA , METKOVIĆ, MOSTARSKA 6 (VLASNIK)	1/1	02203182747
23	2/100	KOMAZIN DOMINIKO, METKOVIĆ , (VLASNIK)	1/1	06329650728
24	3/100	PAPONJA TIHOMIR, METKOVIĆ , (VLASNIK)	1/1	09054618406
25	2/100	KOMAZIN FRANCEK, METKOVIĆ , (VLASNIK)	1/1	50515300996
26	3/100	KONDAK D.O.O. METKOVIĆ , (VLASNIK)	1/1	
27	4/100	ŠILJEG ANDRIJA , METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA BR. 2 (VLASNIK)	1/1	36224326815
28	2/100	KAROLINA BARBIR, ANTE STARČEVIĆA 15, 20355 OPUZEN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	11962112274
29	3/100	DAMIR KATIĆ, GRAČKA 5, 20340 PLOČE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	44372735331
30	3/100	CRNČEVIĆ STANISLAV, METKOVIĆ , (VLASNIK)	1/1	
31	3/100	NIVES MATELIJAK, ULICA S. S. KRANJČEVIĆA 5, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94511136790
32	2/100	ZUBONJA JANJA, METKOVIĆ , INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK)	1/1	29267047830
33	3/100	MUSA MIRO, VL. OBRTA NISKOGRADNJA I VISOKOGRADNJA "MM" METKOVIĆ , (VLASNIK)		
		SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT , PODRUŽNICA METKOVIĆ (VLASNIK)	1/1	
34	2/100	GLAVINIĆ IVANA , METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK)	1/1	72465891108
35	3/100	DARIO KRIŠTO, INDUSTRIJSKA 2/1, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	52572382533
36	3/100	PAŽIN DARIO POK. VLATKA , METKOVIĆ, ANTE STARČEVIĆA 11 (VLASNIK)	1/1	46739135463
37	2/100	BUBALO TOMISLAV, METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2 , (VLASNIK)	1/1	90545265205
38	4/100	KREŠIMIR PLEČAŠ, INDUSTRIJSKA 2/4, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	16601717498
39	2/100	PROM D.O.O., METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 1/1 (VLASNIK)	1/1	26231825497
40	1/100	ANICA MILOŠEVIĆ, METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK)	1/1	29817944114

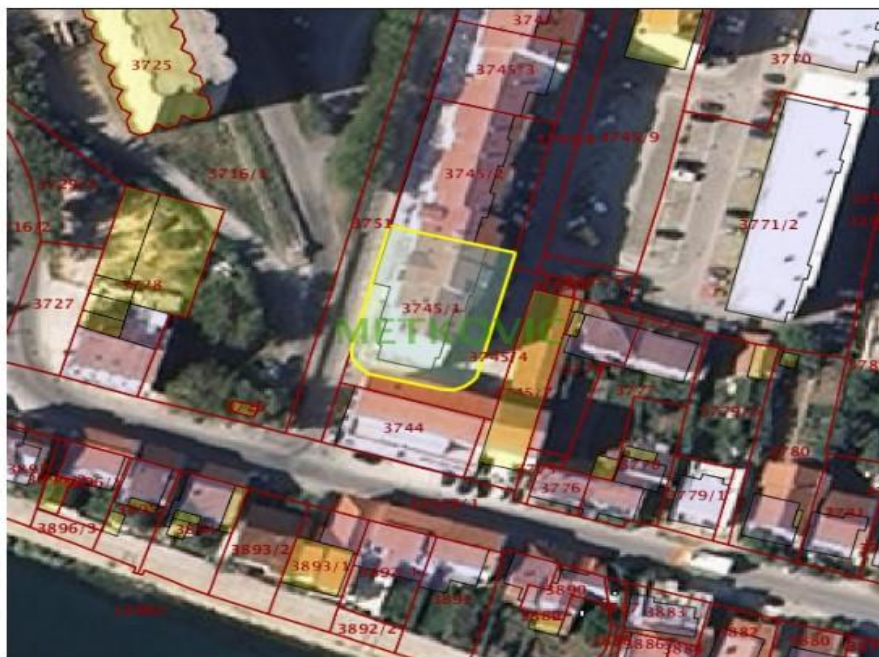
Podaci o katastarskim česticama

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
		3745/1	U MJESTU	880	13		
			DVORIŠTE	424			
			ZGRADA	456			
Ukupna površina katastarskih čestica				880			

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.10.2021