

MALENICA DARKO
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranovićevo šetalište 15
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : ANA GOLUB GRUIĆ

Predmet: XI ST. – 63/2015

Stečajna upraviteljica: ANČI BAŠIĆ

Stečajni dužnik: BOŽEN – CO d.o.o. u stečaju



Očevid od 12.05.2021.godine

Ulica: Put Radoševca 14

Mjesto: Split

Split, 14.05.2021.godine

NEKRETNINA :

- A) Vanjsko parkirno mjesto oznake P.M.1 locirano na etaži I. kata ispred stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 K.O. Split
- B) Garažno parkirno mjesto oznake G 3 locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 K.O. Split

Očevid od 12.05.2021.godine

Ulica: Put Radoševca 14

Mjesto: Split

SADRŽAJ :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti vanjskog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.3. Zaključak

B.4. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice dana 12.05.2021.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Put Radoševca 14, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta i vanjskog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

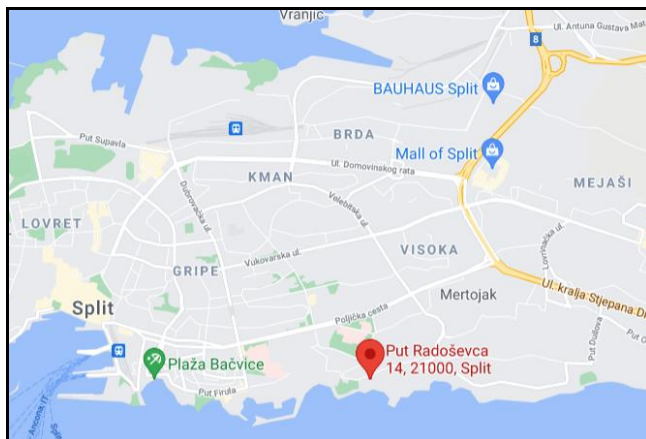
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet procjene ovog elaborata garažno parkirng mjesto oznake G 3 locirano u prizemlju, te vanjsko parkirng mjesto oznake P.M. 1 locirano na etaži I. kata ispred stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 k.o. Split u Splitu u Ulici Put Radoševca 14, predio Trstenik.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelj troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata su nekretnine, i to garažno parking mjesto oznake G 3 locirano u prizemlju, te vanjsko parking mjesto oznake P.M. 1 locirano na etaži I. kata ispred stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 k.o. Split u Splitu u Ulici Put Radoševca 14

Do predmetnog garažnog parking mjesta se pristupa izvana sa zapadne strane zajedničkim ulazom za kompletan prostor garaže.

Podovi garažnih parking mjesta su izvedeni kao betonska podloga završno zaglađena, dok su zidovi betonski, kao i plafon.

Svijetla visina od poda do plafona je 2,35m.

Na podovima garažnih parking mjesta nisu ispisani brojevi, te isto tako nijedno garažno mjesto nije ocrtano na podu, pa tako ni predmetno garažno parking mjesto koje je označeno u elaboratu etažiranja i zemljišnim knjigama kao G 3.

Vanjska parking mjesta su locirana sjeverno uz stambeni objekt, te je na licu mjesta vidljivo da su ocrtana 4 parking mjesta, dok je u sjeveroistočnom dijelu vidljivo da su parkirana dva osobna vozila, te da između njih nisu ocrtana dva zasebna parking mjesta tj. nije ocrtana okomita linija koja bi trebala dijeliti dva parking mjesta (što predstavlja širinu parking mjesta), te vodoravna linija koja bi predstavljala dužinu parking mjesta.

Podovi vanjskih parking mjesta su popločani betonskim kockama – prizmama, kao tlakovci, te isto tako kao i u garaži vanjska parking mjesta nisu numerirana tj. na podovima istih nema brojčane oznake.

Pregledom dopune elaborata etažiranja (izdvajanje samostalnih uporabnih cjelina) izrađene od strane tvrtke MEJA d.o.o. Split redni broj 05/03 od ožujka 2003.godine, za objekt sagrađen na čest.zem. 551/4 K.O. Split, a koji sastavni dijelovi ovih elaborata su i tlocrti lica mjesta, te je vidljivo u tlocrtu prizemlja da je predmetno garažno parking mjesto oznake G 3 locirano u središnjem sjevernom dijelu uz vanjski zid, dok je u tlocrtu prvog kata vidljivo da je predmetno vanjsko parking mjesto oznake P.M. 1 locirano sjeveroistočno od stambene zgrade, i to kao krajnje istočno vanjsko parking mjesto uz zid parcele.

S obzirom na dostupne skice lica mjesta, na osnovu kojih je izvršen očevid lica mjesta, može se izvršiti ucrtavanje predmetnih parking mjesta.

A.4. Obračun netto površina predmetnih nekretnina

Što se tiče izmjere lica mjesta, istu nisam bio u mogućnosti izvršiti iz razloga kako sam i prethodno naveo predmetne nekretnine, i to vanjsko parking mjesto oznake P.M. 1, te garažno parking mjesto oznake G 3, na licu mjesta nisu ocrtani, te u daljnjem dijelu procjene usvajam uknjižene netto površine u zemljišnim knjigama.

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 551/4 z.u. 17261 K.O. Split, u naravi stambena zgrada površine 301,00m², stambena zgrada površine 27,00m² i dvorište površine 571,00m², ukupne površine 899,00m², s tim što je u podulošku:

- broj 20 upisan suvlasnički dio: 10/1587 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, i u naravi predstavlja parkirno mjesto označeno kao P.M. 1, ukupne površine 14,05m²

- broj 27 upisan suvlasnički dio: 16/1587 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, i u naravi predstavlja garažno mjesto označeno kao G 3, ukupne površine 16,00m²

s tim što je upisano pravo vlasništva u korist BOŽEN - CO d.o.o. Split.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti garažnog parkirng mjesta i vanjskog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbena metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24.važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24.važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovna metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda ,a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbeni metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa četvrtim kvartalom 2020.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Garažno parking mjesto površine 21,65m² locirano u zgradi anagrafske oznake Pazdigradska 23, i to 1,6km istočno od predmetne, sagrađenoj na k.čest.zem. 7419/3 K.O. Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 02.04.2019.godine na iznos od 111.417,04kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Garažno parking mjesto površine 12,50m² locirano u stambenoj zgradi anagrafske oznake Put Žnjana 37, i to 1km istočno od predmetne, sagrađene na k.čest.zem. 10229 Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 08.12.2020.godine na iznos od 90.514,84kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Garažno parking mjesto površine 12,00m² locirano u stambenoj zgradi anagrafske oznake Žnjanska 2 – 10, i to 930m sjeveroistočno od predmetne, sagrađene na k.čest.zem. 7644/13 Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 21.01.2021.godine na iznos od 54.430,94kn.


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.



IZJAVNO ZASTUPANJE
REPUBLIKE HRVATSKE
STATISTIČKI
POSREDOVANJE IZ OBLASTI
POSREDOVANJE

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 7419/3	k.č. 10229	k.č. 7644/13
Datum transakcije	02.04.2019.	08.12.2020.	21.01.2021.
Površina m ²	21,65	12,50	12,00
Prodajna vrijednost Eur	15.015,77	12.004,62	7.199,86
Prodajna vrijednost Kn	111.417,04	90.514,84	54.430,94
Cijena Eur/m ²	693,57	960,37	600,00
Cijena Kn/m ²	5.146,28	7.241,19	4.535,91
Indeks/dan transakcije	119,24	127,61	127,61
Indeks/dan vrednovanja	127,61	127,61	127,61
Korekcijski faktor	1,070	1,000	1,000
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	742,12	960,37	600,00

Izračun vrijednosti garažnog parking mjesta

$$(742,12 + 960,37 + 600,00)/3 = 767,50\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	767,50			
Odstupanja od prosjeka:		-73,93	192,87	-167,50
Kvadrat odstupanja:		5.454,64	37.198,84	28.056,25
Suma:	70.709,73			
Standardno odstupanje:	153,52	20,00%		
Pravilo dva-sigma (±)	307,04			

Odstupanja od prosjeka:		-3,31%	25,12%	-20,83%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog garažnog parking mjesta poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost garažnog parking mjesta Eur/m² = 767,50Eur/m²
- Vrijednost garažnog parking mjesta Kn/m² = 5.771,60Kn/m²

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 14.05.2021.godine 1 Eur iznosi 7,52Kn.

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog garažnog parking mjesta, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 14.05.2021.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Garažno parkirno mjesto oznake G 3 locirano u prizemlju stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 K.O. Split

16,00 x 5.771,60 =	92.345,60	
16,00 x 767,50 =		12.280,00

UKUPNO A:	92.345,60Kn	12.280,00Eur
------------------	--------------------	---------------------

B. 2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti vanjskog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Vanjsko parking mjesto površine 11,50m² locirano pokraj zgrade anagrafske oznake Put Žnjana 41, i to 1,6km istočno od predmetne, sagrađenoj na k.čest.zem. 10238 K.O. Split. Kupoprodaja je sklopljena dana 22.11.2019.godine na iznos od 55.785,81kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Vanjsko parking mjesto površine 21,30m² locirano pokraj zgrade anagrafske oznake Ivana Zajca 19, i to 890m zapadno od predmetne, sagrađene na k.čest.zem. 9906/1 Split. Kupoprodaja je sklopljena dana 12.07.2019.godine na iznos od 73.883,89kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Vanjsko parking mjesto površine 14,00m² locirano pokraj zgrade anagrafske oznake Ivana Zajca 19, i to 810m zapadno od predmetne, sagrađene na k.čest.zem. 9916/2 Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 27.12.2018.godine na iznos od 74.159,84kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES²⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Year		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	119,62	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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 10238	k.č. 9906/1	k.č. 9916/2
Datum transakcije	22.11.2019.	12.07.2019.	27.12.2018.
Površina m ²	11,50	21,30	14,00
Prodajna vrijednost Eur	7.508,18	10.011,37	10.008,08
Prodajna vrijednost Kn	55.785,81	73.883,89	74.159,84
Cijena Eur/m ²	652,89	470,02	714,86
Cijena Kn/m ²	4.850,94	3.468,73	5.297,13
Indeks/dan transakcije	120,35	118,05	113,50
Indeks/dan vrednovanja	127,61	127,61	127,61
Korekcijski faktor	1,060	1,080	1,124
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	692,06	507,62	803,50

Izračun vrijednosti vanjskog parking mjesta

$$(692,06 + 507,62 + 803,50)/3 = 667,73\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	667,73			
Odstupanja od prosjeka:		-14,84	-197,71	47,13
Kvadrat odstupanja:		220,23	39.089,24	2.221,24
Suma:	41.530,71			
Standardno odstupanje:	117,66	17,62%		
Pravilo dva-sigma (±)	235,32			

Odstupanja od prosjeka:		3,64%	-23,98%	20,33%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog vanjskog parking mjesta poredbenom metodom po 1m^2 netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost vanjskog parking mjesta $\text{Eur/m}^2 = 667,73\text{Eur/m}^2$
- Vrijednost vanjskog parking mjesta $\text{Kn/m}^2 = 5.021,33\text{Kn/m}^2$

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog vanjskog parking mjesta, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 14.05.2021.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

B) Vanjsko parkirno mjesto oznake P.M. 1 locirano na etaži I. kata
ispred stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 K.O. Split

14,05 x 5.021,33 =	70.549,69	
14,05 x 667,73 =		9.381,61
<hr/>		
UKUPNO B:	70.549,69Kn	9.381,61Eur
<hr/>		

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog garažnog parkirng mjesta oznake G 3 locirano u prizemlju, te vanjskog parkirng mjesta oznake P.M. 1 locirano na etaži I. kata ispred stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 k.o. Split u Splitu u Ulici Put Radoševca 14, predio Trstenik, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 14.05.2021.godine iznosi:

A) Garažno parkirno mjesto oznake G 3 locirano u prizemlju

stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 K.O. Split

- površine 16,00m²

Tv:	92.345,60Kn	12.280,00Eur
------------	--------------------	---------------------

B) Vanjsko parkirno mjesto oznake P.M. 1 locirano na etaži I. kata

ispred stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 551/4 z.u. 17261 K.O. Split

- površine 14,05m²

Tv:	70.549,69Kn	8.381,61Eur
------------	--------------------	--------------------

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju dijela elaborata etažiranja i kopiju izvadaka iz zemljišne knjige.

Split, 14.05.2021.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO

B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- 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), 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.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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 za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.

VANJSKO PARKING MJESTO OZNAKE P.M. 1



GARAŽNO MJESTO OZNAKE G 3





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 20.05.2021. 00:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17261

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 20, 27 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

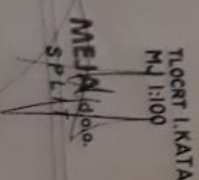
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	551/4	DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA STAMBENA ZGRADA			899 571 301 27	
		UKUPNO:			899	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA Pred. 11. travnja 2017. Z-13329/17 Zabilježuje se da je kod upisa stambene zgrade površine 301 m2 i stambene zgrade površine 27 m2 na čest. zem. 551/4 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo od 17. veljače 2015. godine, klasa: UP/I 361-03/13-04/02996.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.	Suvlasnički dio: 10/1587 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parkirno mjesto označeno kao P.M. 1, ukupne površine 14,05 m2. BOŽEN CO D.O.O. SPLIT	
20.1	ZABILJEŽBA, Pred. 21. siječnja 2016. Z-1307/16 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 11. St-63/2015 od 14. siječnja 2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o., OIB:30689118861.	
27.	Suvlasnički dio: 16/1587 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja garažno mjesto označeno kao G 3, ukupne površine 16,00 m2. BOŽEN CO D.O.O SPLIT	



GARAŽNO MJESTO U ELABORATU ETAŽIRANJA I
ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA OZNAČENO G 3

