

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA : **čest. zem. 1703/11, k.o. Makarska - Makar (kat. čest. zem. 5447/7, k.o. Makarska - Makar)**

NARUČITELJ : **GLUMINA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 82806041381, ZAGREB, KENNEDYEV TRG 6B**



VLASNIK : **2. Vlasnički dio: 1/1**
GLUMINA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 82806041381, ZAGREB, KENNEDYEV TRG 6B

SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

ELABORAT BR. : **50-10/2021**

Split, 26.10.2021.

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik.....</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija.....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Površina nekretnine</i>	<i>12.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>13.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>14.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine</i>	<i>21.</i>
15.	<i>Prilozi</i>	<i>22.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *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; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. 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; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- 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; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- 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)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

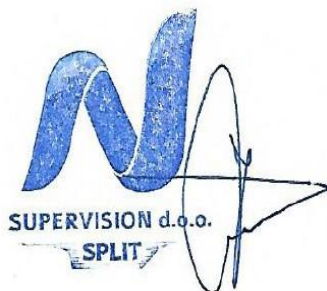
Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Split 26.10.2021.





Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo 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.

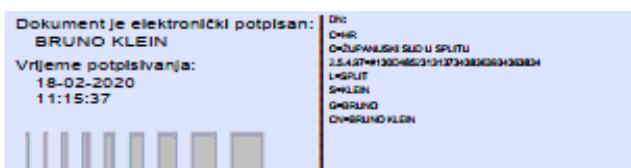
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	GLUMINA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 82806041381, ZAGREB, KENNEDYEV TRG 6B
Zadatak procjene	PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Dan kakvoće:	26.10.2021.
Dan očevida:	26.10.2021.
Dan vrednovanja:	26.10.2021.
Adresa nekretnine	čest. zem. 1703/11, k.o. Makarska - Makar (kat. čest. zem. 5447/7, k.o. Makarska - Makar)
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Makarska - Makar
z.k. uložak	3216
č. zem.	1703/11
površina zemljišta (m ²)	6.507,00
Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	17.880.000,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	2.378.222,26
Namjena	Prema UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3 (Suglasnost na plan od 18.10.2011. godine, Službeni glasnik Grada Makarske 16/11), 1. Korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se većim dijelom u zoni ugostiteljsko-turističke namjene - hotel - T1, a manjim dijelom u prometnoj zoni - LOKALNA ULICA.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

GLUMINA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 82806041381, ZAGREB, KENNEDYEV TRG 6B

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje:

u predmetu utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine položene u K.O. Makarska - Makar. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	čest. zem. 1703/11, k.o. Makarska - Makar (kat. čest. zem. 5447/7, k.o. Makarska - Makar)
dan kakvoće:	26.10.2021.
dan očevida:	26.10.2021.
dan vrednovanja:	26.10.2021.

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u k.o. Makarska - Makar, cca 145,00 m jugozapadno od DC D8 (Jadranska magistrala), cca 1,35 km sjeverozapadno od centra grada, te odmah uz more, koja u naravi predstavlja turistički kamp. **Prema UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3 (Suglasnost na plan od 18.10.2011. godine, Službeni glasnik Grada Makarske 16/11), 1. Korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se većim dijelom u zoni ugostiteljsko-turističke namjene - hotel - T1, a manjim dijelom u prometnoj zoni - LOKALNA ULICA**, kao čest. zem. 1703/11, k.o. Makarska - Makar (kat. čest. zem. 5447/7, k.o. Makarska - Makar). Zemljište je u nagibu i pravilnog, pravokutnog je oblika. Predmetno zemljište ima posredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 5301/1, k.o. Makarska - Makar - JAVNO DOBRO-PUTEVI, MAKARSKA, MAKARSKA) preko kat.čest.zem. 5447/5 i 5447/6, k.o. Makarska - Makar koje su u posjedu drugih osoba. Prema navedenom planu UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3, predmetna nekretnina se dijelom nalazi u planiranoj zoni JPP.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

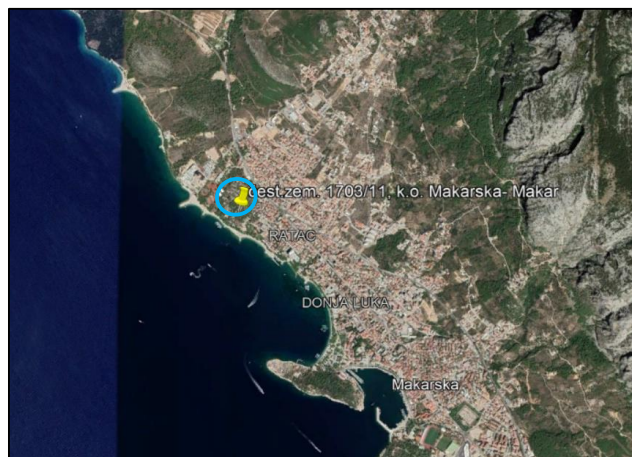
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

Makro

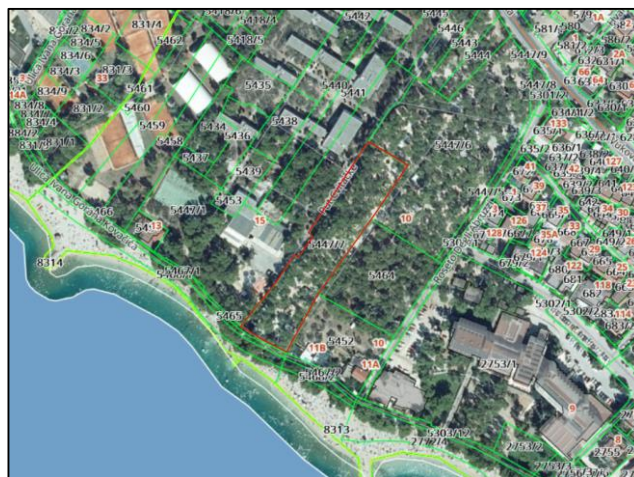
Makarska je priobalni grad u Splitsko-dalmatinskoj županiji, smješten podno planine Biokovo. Središte je Makarskog primorja (poznato pod imenom, Makarska Rivijera), mikroregije koja se proteže od Brela na zapadu do Gradca na istoku. Makarska s gradskim naseljem Veliko Brdo broji 13.834 stanovnika. Sam grad se smjestio u prirodnoj luci između dva poluotoka, Osejave i Sv. Petra. Flišna zona između planine i mora široka je svega nekoliko kilometara, tako da daljnje širenje grada ide prema istoku i zapadu, odnosno prema susjednim naseljima. Makarska ima mediteransku (sredozemnu) klimu. Zimska prosječna temperatura je 10°C, a ljetna oko 25°C.

Prema popisu iz 2001. godine, Makarska broji 13.381 stanovnika, a s gradskim naseljem Velikom Brdom 13.716 stanovnika.



Mikro

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u k.o. Makarska - Makar, cca 145,00 m jugozapadno od DC D8 (Jadranska magistrala), cca 1,35 km sjeverozapadno od centra grada, te odmah uz more. Prema UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3 (Suglasnost na plan od 18.10.2011. godine, Službeni glasnik Grada Makarske 16/11), 1. Korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se većim dijelom u zoni ugostiteljsko-turističke namjene - hotel - T1, a manjim dijelom u prometnoj zoni - LOKALNA ULICA, kao čest. zem. 1703/11, k.o. Makarska - Makar (kat. čest. zem. 5447/7, k.o. Makarska - Makar). U neposrednoj okolici su individualni stambeni objekti, apartmanski smještaji, razni uslužno-trgovački objekti, hoteli, neizgrađena zemljišta i dr. Predmetno zemljište ima posredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 5301/1, k.o. Makarska - Makar - JAVNO DOBRO-PUTEVI, MAKARSKA, MAKARSKA) preko kat.čest.zem. 5447/5 i 5447/6, k.o. Makarska - Makar koje su u posjedu drugih osoba. Prema navedenom planu UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3, predmetna nekretnina se dijelom nalazi u planiranoj zoni JPP.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište u k.o. Makarska - Makar, cca 145,00 m jugozapadno od DC D8 (Jadranska magistrala), cca 1,35 km sjeverozapadno od centra grada, te odmah uz more, označena kao čest. zem. 1703/11, k.o. Makarska - Makar, površine od 6.507,00 m².

Vlasnik predmetne nekretnine je:

2. Vlasnički dio: 1/1

GLUMINA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 82806041381, ZAGREB, KENNEDYEV TRG 6B

k.o. Makarska - Makar

z.k.ul. 3216

z.k.č. 1703/11

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat. čest. zem. 5447/7, k.o. Makarska - Makar, površine od 6.507,00 m² (posjedovni list broj 2970).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 2000

25.10.2021.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno površinom, ali ne i numeracijom.

10.3. Namjena prostora

Prema UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3 (Suglasnost na plan od 18.10.2011. godine, Službeni glasnik Grada Makarske 16/11), 1. Korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina nalazi se većim dijelom u zoni ugostiteljsko-turističke namjene - hotel - T1, a manjim dijelom u prometnoj zoni - LOKALNA ULICA.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Predmetno zemljište ima posredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 5301/1, k.o. Makarska - Makar - JAVNO DOBRO-PUTEVI, MAKARSKA, MAKARSKA) preko kat.čest.zem. 5447/5 i 5447/6, k.o. Makarska - Makar koje su u posjedu drugih osoba. Prema navedenom planu UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3, predmetna nekretnina se dijelom nalazi u planiranoj zoni JPP.

11. POVRŠINA NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

NAZIV	k.o.	Površina (m ²)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Makarska - Makar	
čest. zem. 1703/11		6.507,00
SVEUKUPNO :		6.507,00

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

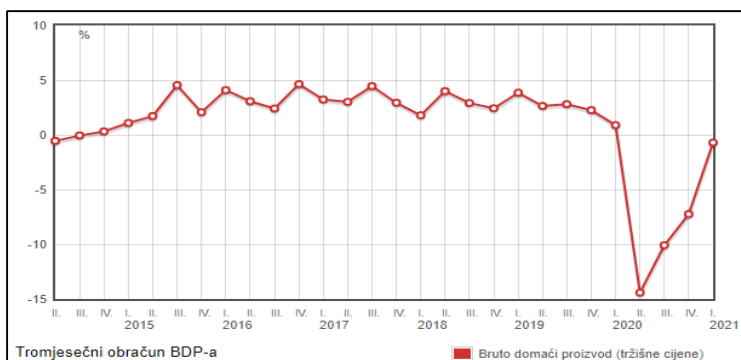
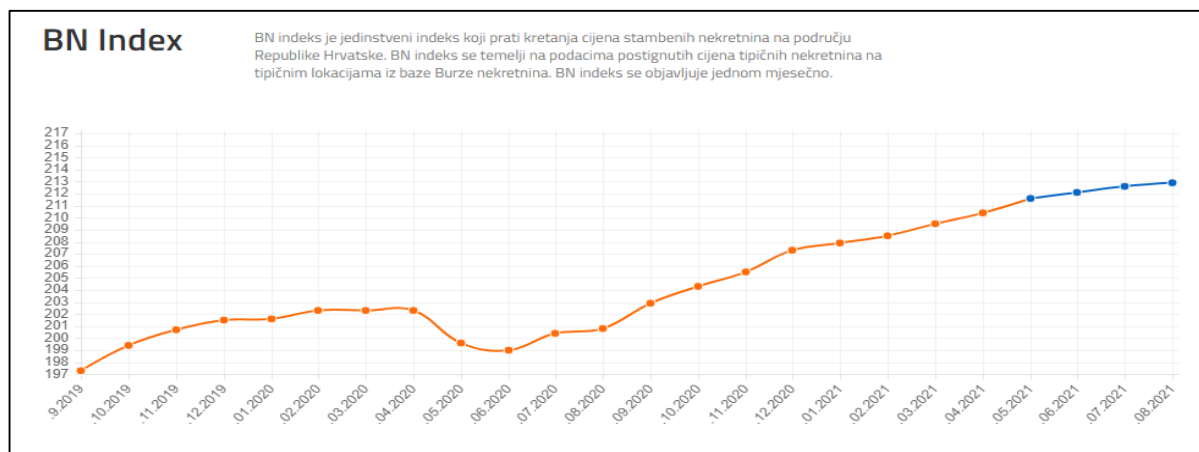
Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1:

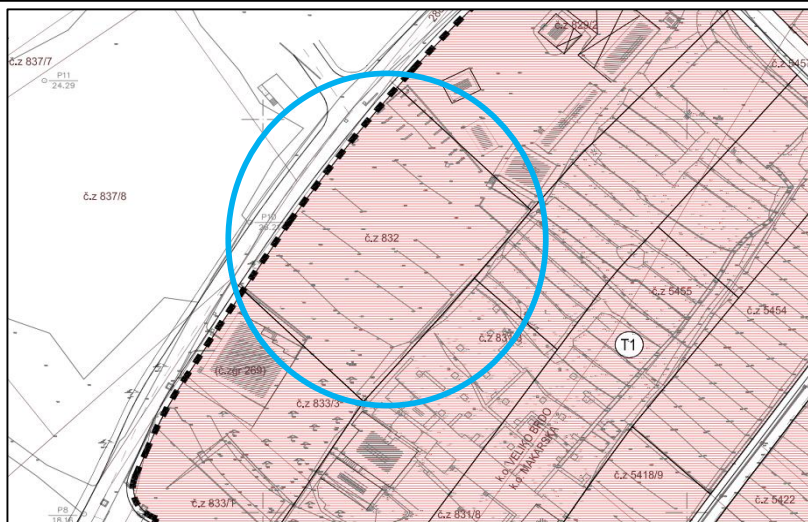
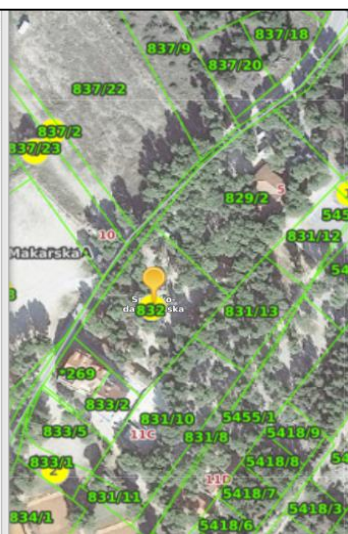
Građevinsko zemljište u Makarskoj, na dijelu k.č.z. 832, k.o. Veliko Brdo u površini od 537,83 m², u građevinskom području, u zoni UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTELI VISOKE KATEGORIJE - T1. Datum ugovora 28.10.2019. u iznosu od 150.000,00 €, tj. 1.117.371,30 kn.

Obilježja:

katastarska općina:	Veliko Brdo
katastarska čestica:	dio 832
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 537,83
cijena:	(€) 150.000,00 278,90 €/m2
cijena:	(kn) 1.117.371,30 2.077,55 kn/m2
datum:	28.10.2019.
zona prema planu:	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTELI VISOKE KATEGORIJE - T1

Izmjene i dopune UPU-a UTZ Makarska - Zapad 2, Grad Makarska ("Službeni glasnik Grada Makarske br. 9/20", Suglasnost na plan od 3. lipnja 2020. godine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1290308
Datum pregleda	25.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4285474
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2020
Površina u prometu	537,83
Vrijednost nekretnine (KN)	1.117.371,30
Datum ugovora	28.10.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MAKARSKA - TURIZAM 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA



HOTELI VISOKE KATEGORIJE - T1

Poredba 2:

Građevinsko zemljište u Makarskoj, na dijelu k.č.z. 837/22 i 837/2, k.o. Veliko Brdo u površini od 2.136,00 m², u građevinskom području, u zoni UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTELI VISOKE KATEGORIJE - T1. Datum ugovora 16.03.2018. u iznosu od 800.000,00 €, tj. 5.949.865,60 kn.

Obilježja:

katastarska općina:	Veliko Brdo	
katastarska čestica:	837/2 i dio 837/22	
kategorija zemljišta:	1. ktg.	
veličina zemljišta:	(m2) 2.136,00	
cijena:	(€) 800.000,00	374,53 €/m2
cijena:	(kn) 5.949.865,60	2.785,52 kn/m2
datum:	16.03.2018.	
zona prema planu:	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTELI VISOKE KATEGORIJE - T1	
	Izmjene i dopune UPU-a UTZ Makarska - Zapad 1, Grad Makarska ("Glasnik Grada Makarske broj 9/20", Suglasnost na plan od 9. lipnja 2020. godine)	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

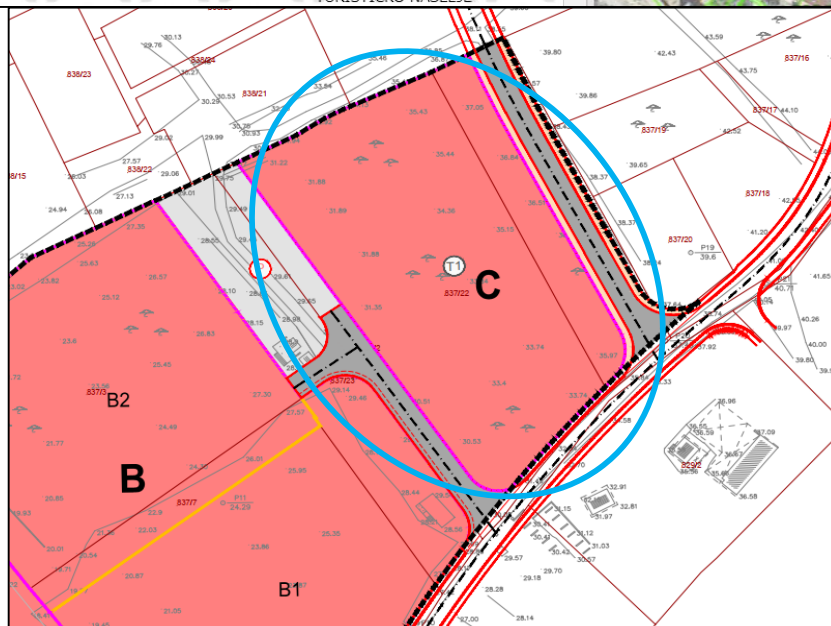
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	940109
Datum pregleda	25.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3809245
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.136,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.949.865,60
Datum ugovora	16.03.2018

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MAKARSKA - TURIZAM 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE



Korištenje i namjena površina

(T1) Ugostiteljsko-turistička namjena: T1 - hoteli visoke kategorije

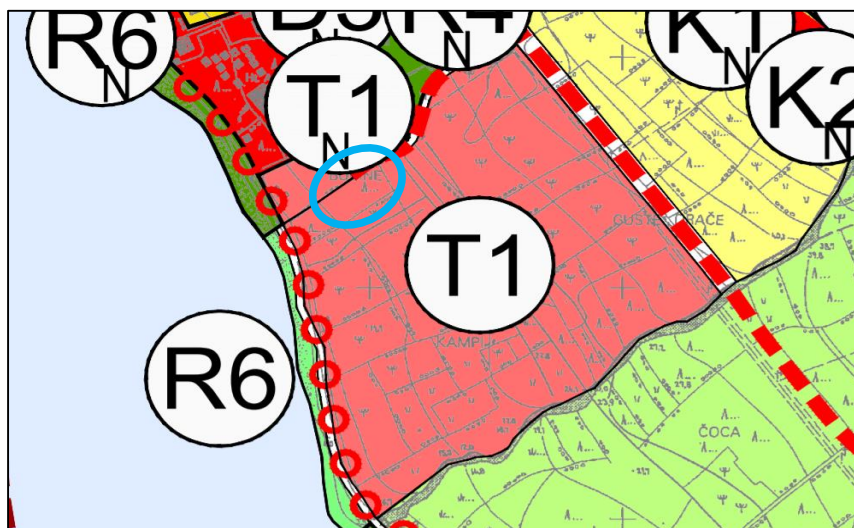
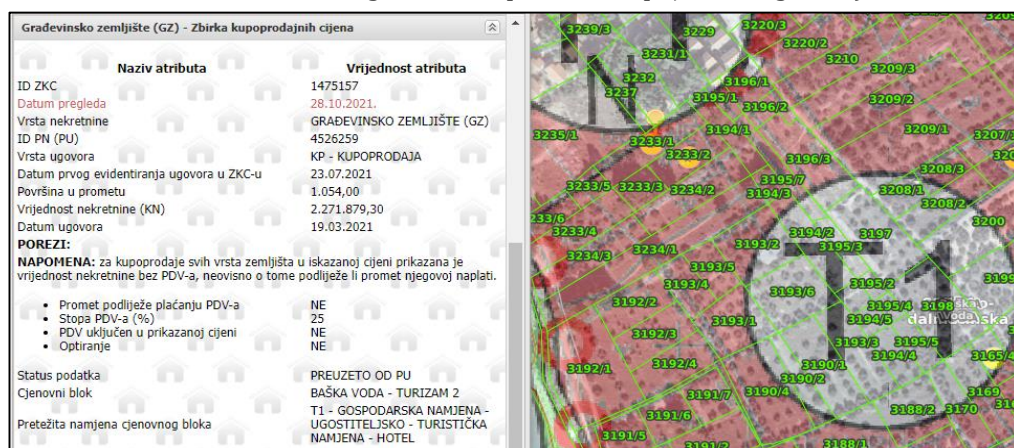
Poredba 3:

Građevinsko zemljište u Baškoj Vodi, na k.č.z. 3233/1, k.o. Bast - Baška Voda u površini od 1.054,00 m², u građevinskom području, u zoni GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - T1 - HOTEL. Datum ugovora 19.03.2021. u iznosu od 300.000,00 €, tj. 2.271.879,30 kn.

Obilježja:

katastarska općina:	Bast - Baška Voda		
katastarska čestica:	3233/1		
kategorija zemljišta:	1. ktg.		
veličina zemljišta:	(m ²)	1.054,00	
cijena:	(€)	300.000,00	284,63 €/m ²
cijena:	(kn)	2.271.879,30	2.155,48 kn/m ²
datum:	19.03.2021.		
zona prema planu:	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - T1 - HOTEL		

Izmjene i dopune PPU-a Općine Baška Voda, 1. Korištenje i namjena površina ("GLASNIK" - Službeno glasilo Općine Baška Voda, 8/17, Suglasnost na plan od 6. lipnja 2017. godine)



II POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I1-industrijska, I2-zanatska
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1-uslužna, K2-trgovačka
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA T1-hotel

13.3. Međuvremensko izjednačenje


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.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	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
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 brojevi poredbi:	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Veliko Brdo	Veliko Brdo	Bast - Baška Voda		
Katastarska čestica::	dio 832	837/2 i dio 837/22	3233/1		
Datum transakcije:	28.10.2019.	16.03.2018.	19.03.2021.		
Površina (m2) :	537,83	2.136,00	1.054,00		
Prodajna vrijednost (€):	150.000,00	800.000,00	300.000,00		
Cijena (€/m2) :	278,90	374,53	284,63		
Prodajna vrijednost (kn):	1.117.371,30	5.949.865,60	2.271.879,30		
Cijena (kn/m2) :	2.077,55	2.785,52	2.155,48		
Indeks / dan transakcije:	120,35	110,54	132,80		
Indeks / dan vrednovanja:	134,34	134,34	134,34		
Korekcijski faktor:	1,12	1,22	1,01		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	2.319,06	3.385,26	2.180,48		

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana nekretnina	Poredba br. 1	Poredba br. 2	Poredba br. 3	Poredba br. 4	Poredba br. 5
	Makarska - Makar	Veliko Brdo	Veliko Brdo	Bast - Baška Voda		
	1703/11	dio 832	837/2 i dio 837/22	3233/1		
ULAZNI PODACI						
Zona prema planu:	UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3 - u zoni ugostiteljsko- turističke namjene - hotel - T1	UGOSTITELJS KO TURISTIČKA NAMJENA - HOTELI VISOKE KATEGORIJE - T1	UGOSTITELJS KO TURISTIČKA NAMJENA - HOTELI VISOKE KATEGORIJE - T1	GOSPODARSK A NAMJENA - UGOSTITELJS KO - TURISTIČKA NAMJENA - T1 - HOTEL		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	1.247.259,33	7.230.911,39	2.298.224,89		
Površina čestice	6.507,00	537,83	2.136,00	1.054,00		
Cijena po m2	-	2.319,06	3.385,26	2.180,48		
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)						
Keoficijent iskoristivosti	1,60	1,84	2,00	0,80		
Koef. za preračunavanje KP	1,28	1,38	1,45	0,90		
Faktor povećanja/umanjenja		0,93	0,88	1,43		
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.748,46	2.146,32	2.988,94	3.110,13		
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	ne		
Opterećenost zemljišta	da	ne	ne	ne		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	6.507,00	537,83	2.136,00	1.054,00		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u	da	da	da	da		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m2 nakon prilagodbe		2.146,32	2.988,94	3.110,13		
Indikator vrijednosti po m²		2.146,32	2.988,94	3.110,13		

Izvor korištene prostorno-planske dokumentacije:

Izmjene i dopune PPU-a Općine Baška Voda, 1. Korištenje i namjena površina ("GLASNIK" - Službeno glasilo Općine Baška Voda, 8/17, Suglasnost na plan od 6. lipnja 2017. godine) - izvor službene stranice Općine Baška Voda

Izmjene i dopune UPU-a UTZ Makarska - Zapad 1, Grad Makarska ("Glasnik Grada Makarske broj 9/20", Suglasnost na plan od 9. lipnja 2020. godine) - izvor službene stranice Grada Makarske

Izmjene i dopune UPU-a UTZ Makarska - Zapad 2, Grad Makarska ("Službeni glasnik Grada Makarske br. 9/20", Suglasnost na plan od 3. lipnja 2020. godine) - izvor službene stranice Grada Makarske

UPU UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3 (Suglasnost na plan od 18.10.2011. godine, Službeni glasnik Grada Makarske 16/11) - izvor službene stranice Grada Makarske

STATISTIKA						
Prosjek:	2.748,46					
Odstupanje od prosjeka:		-602,14	240,48	361,67		
Kvadrat odstupanja:		362.578,24	57.829,87	130.802,51		
Suma:	551.210,61					
Standardno odstupanje:	524,98	19,10%				
Pravilo dva-sigma (\pm):	1.049,96					
Odstupanja od prosjeka:		-0,22	0,09	0,13		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika) -8,05% -13,26% 29,89%

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn)	2.146,32	2.988,94	3.110,13		
--	----------	----------	----------	--	--

Izračunata vrijednost kn/m ²	2.748,46
Izračunata vrijednost Eur/m ²	365,49

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost kn/m ²	2.748,46
Usklađena vrijednost Eur/m ²	365,49
Prometna vrijednost (kn)	17.884.243,27
Prometna vrijednost (Eur)	2.378.222,26

14. ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

na lokaciji:

čest. zem. 1703/11, k.o. Makarska - Makar (kat. čest. zem. 5447/7, k.o. Makarska - Makar)

na dan kakvoće: 26.10.2021.

na dan očevida: 26.10.2021.

na dan vrednovanja: 26.10.2021.

u predmetu utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine položene u K.O. Makarska - Makar. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaju HNB na dan procjenjivanja: 7,520005 kn

iznosi

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST
ZEMLJIŠTA**

17.880.000,00 Kn

zaokruženo

ili

2.378.222,26 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.



- Fotodokumentacija





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 20.10.2021. 23:34

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA - MAKAR

Broj ZK uložka: 3216

Broj zadnjeg dnevnika: Z-786/2021
Aktivne plombe: Z-2090/2021, Z-2096/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1703/11	ŠUMA			6507	
		UKUPNO:			6507	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GLUMINA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 82806041381, ZAGREB, KENNEDYEV TRG 6B	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 17.06.2010. broj Z-1653/10 Zabilježu se odbijeni prijedlog predlagatelja Glumina banka d.d. u stečaju, Zagreb, Kennedyev trg 6b, radi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama u A .	ZABILJEŽBA ODBIJENOG PRIJEDLOGA
3.1	Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-1256/14 Na temelju prijedloga ovršnog odjela ovog suda od 21. ožujka 2014.g. pod posl.br.OVR-153/14 zabilježu se na č.zem.1703/3 i 1705/7 Z.U.4641 z.k.vlasnika Grad Makarska, č.zem.1703/1 i 1703/9 Z.U.3111 z.k.vlasnika Hoteli Makarska d.d., č.zem.1703/11 Z.U.3216 z.k.vlasnika Glumina banka d.d., č.zem.1703/10 Z.U.3273 z.k.vlasnika Likvidus d.o.o. sve upisano u K.O.Makarska-Makar zabilježba pokretanja postupka OVR-153/14	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 22.07.2019.g. pod brojem Z-3294/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA KOD OPĆINSKOG SUDA U MAKARSKOJ P-3212/19 22.07.2019, predlagatelja Milas Petar, OIB: 53672724891.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Prim. 4. siječnja 2002. Z.12 Na temelju sporazuma stranaka o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretninama, uknjižuje se pravo zaloga, na temelju sporazuma solemniziranog pod br. OU 1/02 od 4. siječnja radi osiguranja tražbine u iznosu od trinaestmilijunapetstisuća konvertibilnih maraka, uvećano za kamatu u visini EURIBOR na šesto mjesečnoj razini i ugovorenom roku otplate, na teret nekretnina u listu A) u korist; HYPO ALPE - ADRIA - BANK AG A-9020 KLAGENFURT	13.500.000,00 YUD	
3.			
3.1	Zaprimljeno 16.10.2009. broj Z-3088/09 Zabilježu se odbijeni prijedlog predlagatelja GLUMINA BANKE d.d. u stečaju , Zagreb, Kennedyev trg 6 b, OIB 82806041381 radi uknjižbe prava zaloga na čest.kat.broj: 1703/11 u A.		ZABILJEŽBA ODBIJENOG PRIJEDLOGA
6.			
6.1	Zaprimljeno 13.07.2017.g. pod brojem Z-24969/2017 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-3364/10 Na temelju presude i rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. broj P-6317/10-38 od 8. veljače 2013., zabilježu se privremena mjera zabranom otuđenja ili opterećenja nekretnina u A do pravomoćnog okončanja parnice.		zabilježba privr. mjere
7.			
7.1	Zaprimljeno 22.02.2021.g. pod brojem Z-786/2021 ZABILJEŽBA, da je žalba Milas Petra protiv rješenja ovog suda Z-24969/2017 dostavljena Županijskom sudu.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MAKARSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.10.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)

Posjedovni list: 2970

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAREA D.O.O., STJEPANA RADIĆA 7, MAKARSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5447/7	LUKA	6507	4		
			PAŠNJAK	6507			
Ukupna površina katastarskih čestica				6507			

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



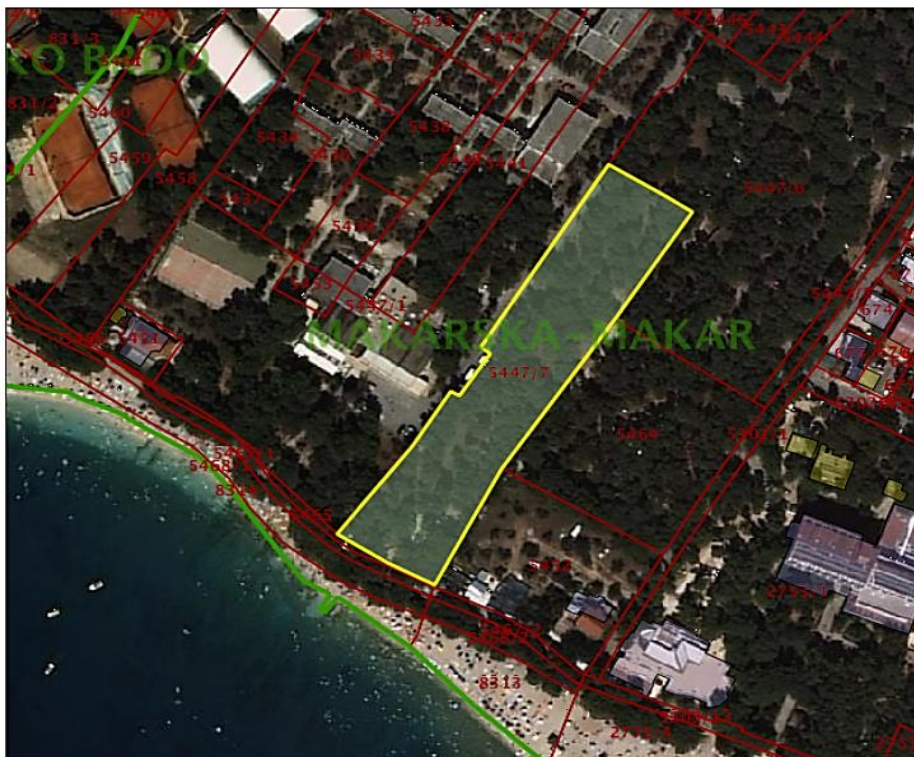
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MAKARSKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MAKARSKA-MAKAR, 317063
k.č. br.: 5447/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

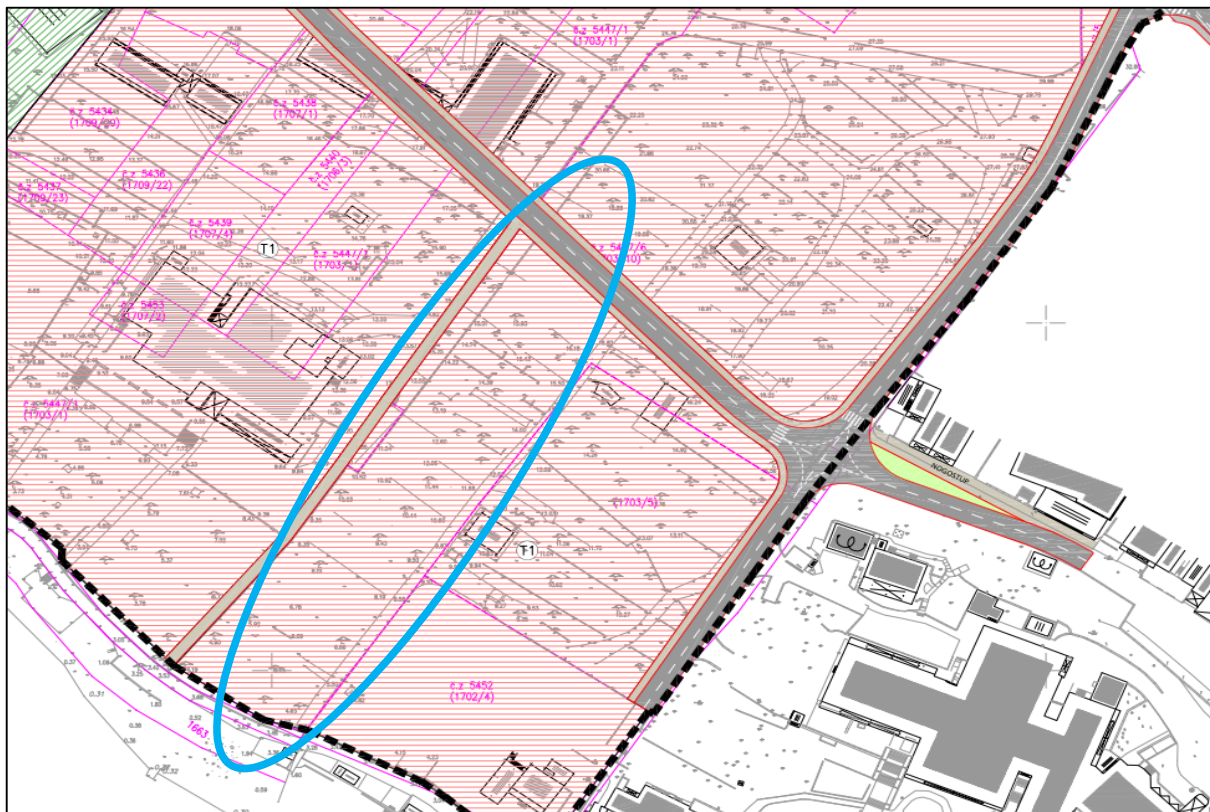
Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.10.2021

UPU-a UTZ MAKARSKA - ZAPAD 3
GRAD MAKARSKA

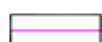
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



TUMAČ ZNAKOVLJA:



GRANICA OBUHVATA UPU-a



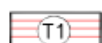
GRANICA PARCELE PREMA KATASTRU



BROJ PARCELE PREMA KATASTRU

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA



HOTEL - T1

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA



TENIS TERENI

PROMET



LOKALNA ULICA



PJEŠAČKE POVRŠINE



PARKING