



Congram-Commerce

d.o.o. VARAŽDIN

TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROJEKTIRANJE, INŽENJERING,
KONZALTING, STRUČNA VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
PROCJENE NEKRETNINA, ENERGETSKO CERTIFICIRANJE
42000 Varaždin, Ulica Krste Hegedušića

OIB: 55463728334

tel/fax: 042/320-560, 098-390-747

CONGRAM-COMMERCE d.o.o. - SUDSKA VJEŠTAČENJAZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I ZA PROCJENU NEKRETNINA
MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ. – STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENA NEKRETNINA



➤ **NARUČITELJ:**

BANKA KOVANICA d.d.

42000 Varaždin, Petra Preradovića 29

OIB: 33039197637

NEKRETNINA:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

➤ **LOKACIJA:**

21203 Donji Muć, Radna zona 0

z.k.čest.br. 1548/5; z.k.ul.br. 365 k.o. Gizdovac

➤ **BROJ ELABORATA:**

t.d.: 53/07-MMXX-HR

PROCJEMBENI ELABORAT

Ovlaštena Pravna osoba:

Congram - commerce d.o.o. Varaždin, reg.br: 4 Su-241/2019-5

Imenovana osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Kraš, d.i.g, reg.br:4 Su-79/17-4

Ovlaštena osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Kraš, d.i.g, reg.br:4 Su-79/17-4

Suradnik:

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

Dan vrednovanja procjene: 18. srpanj 2020.

Dan kakvoće nekretnine: 18. srpanj 2020.

Varaždin, 18. srpanj 2020.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

SADRŽAJ

1. naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju
2. ovlaštenje
3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka
5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost
7. prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
9. obrazloženje za odabir metode
10. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
11. statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
12. zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača
13. prilozi (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćni izračun za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

1. OPĆI PODACI O PROCENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Županija: SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
 Lokacija: DONJI MUĆ, RADNA ZONA PRISIKE 0
 Općinski sud: SPLIT
 Zemljišno-knjižni odjel: SOLIN
 Z.k.ul: 365
 Z.k.čest: 1548/5
 K.o. GIZDAVAC
 Pl. br. 294
 Katastarska čest: 1548/5
 K.o. GIZDAVAC
 Površina čestice: 11027 m²
 Teret: POSTOJI, SUKLADNO UPISU U Z.K.
 Vlasnik: Z.K. – TEHNOSPOJ – INTERIJERI d.o.o. Split, Dujmovača bb, u
 1/1 dijela
 POSJED – TEHNOSPOJ d.o.o. Split, Fra Bone Razmilovića 1, u 1/1
 dijela

Svrha : **POTREBE FINACIJSKE USTANOVE**

Osnovica za vrednovanje nekretnine: TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE
 UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM METODAMA ZA PROCIJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju:

Ovlaštena Pravna osoba:

Congram - commerce d.o.o. Varaždin, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za
 procjenu nekretnina (reg.br: 4 Su-241/2019-5)

Imenovana osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. - stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina
 (reg.br:4 Su-79/17-4)

Ovlaštena osoba u pravnoj osobi:

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. (reg.br:4 Su-79/17-4)

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)			
Naručitelj procjene	BANKA KOVANICA d.d. 42000 Varaždin, Petra Preradovića 29		
Adresa nekretnine	21203 Donji Muč, Radna zona, Prisike 0		
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
zk.ul.br.	365		
zk.č.br.	1548/5		
k.o.	Gizdovac		
Posjedovni list broj	294		
k.č.br.	1548/5		
k.o.	Gizdovac		
Površina zemljišta	11027,00 m2		
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	€ 136.000,00		
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	1.024.162,28 kn		
Legalitet	Upis u ZK		
Građevinska dozvola	Nije dostavljena		
Uporabna dozvola	Nije dostavljena		
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije dostavljeno		
Neposredan pristup javnom putu	DA		
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA		
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA		
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)			
Položaj (Lokacija)	Dobra		
Suvlasnički udio: 1/1			100,00%
Održavanje nekretnine	Održavano		
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta		
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%		
Namjena zemljišta	Gospodarska- G		
Datum vrednovanja	18.7.2020		
Datum kakvoće	18.7.2020		
Indeks na dan procjene - DZS			125,39
Tečaj HNB 1eur=	7,530605	Kn	
Mjera građevinskog korištenja (k _i)			1,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)			1,28
Procjenitelj	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.		

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

2. OVLAŠTENJA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednice suda
 Broj: 4 Su-241/2019-5
 Varaždin, 24. listopada 2019.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019.), povodom zahtjeva pravne osobe CONGRAM-COMMERCE d.o.o. iz Varaždina, Krste Hegedušića 13, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu sa sjedištem u Varaždinu, Krste Hegedušića 13, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Miroslavu Krašu, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Miroslav Kraš radi u toj pravnoj osobi, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T



REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
 URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-79/17-4
 Varaždin, 17. veljače 2017.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, K. Hegedušića 13, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-553/12-4 od 12. prosinca 2012. godine, te sudskim vještakom za procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-553/12-9 od 21. listopada 2015. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, K. Hegedušića 13, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom za građevinarstvo broj 4 Su-553/12-4 od 12. prosinca 2012. godine, rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za procjenu nekretnina broj 4 Su-553/12-9 od 21. listopada 2015. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Miroslav Kraš, Varaždin, K. Hegedušića 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- * 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, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * 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 neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu 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 energetsom 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)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 79/14)
- * Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

4. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, **BANKE KOVANICA d.d.**, Varaždin, Petra Preradovića 29, za korisnika TEHNOSPOJ – INTERIJERI d.o.o. Split, Dujmovača bb, potrebno je izraditi procijenu tržišne vrijednosti nekretnine – u naravi – **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u naselju Donji Muć. Radna zona Prisike 0, upisano u zemljišno-knjižni odjel Solin, Općinskog suda u Splitu, z.k.čest. 1548/5, z.k.ul.br. 365 k.o. Gizdavac, koja odgovara kat.čest.br. 1548/5 k.o. Gizdavac, upisanoj u posjedovnom listu br. 294.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 18. srpanj 2020. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 18. srpanj 2020. godine koji je iznosio **1 EUR = 7,530605 Kn.**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 18. srpnja 2020. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetnog GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA na dan vrednovanja procjene.

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

4.1.prostorna identifikacija

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

Donji Muć je naselje u općini Muć, u Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Zaseoci sela Donji Muć su: Bidnić, Donja Suvava, Draga, Kmeti, Kula i Plišivica.



Do teritorijalne reorganizacije u Hrvatskoj nalazio se u sastavu stare općine Solin.

Na popisu stanovništva 2011. godine, Donji Muć je imao 590 stanovnika.

Muć je dalmatinska općina u Republici Hrvatskoj, smještena u kontinentskom dijelu regije Južno hrvatsko primorje. Nalazi se u Dalmatinskoj Zagori na oko 450 m n/v u podnožju

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

brda Moseća (838 m n/v) i nedaleko od planine Svilaje (1508 m n/v). Administrativno se nalazi u županiji Splitsko-dalmatinskoj.

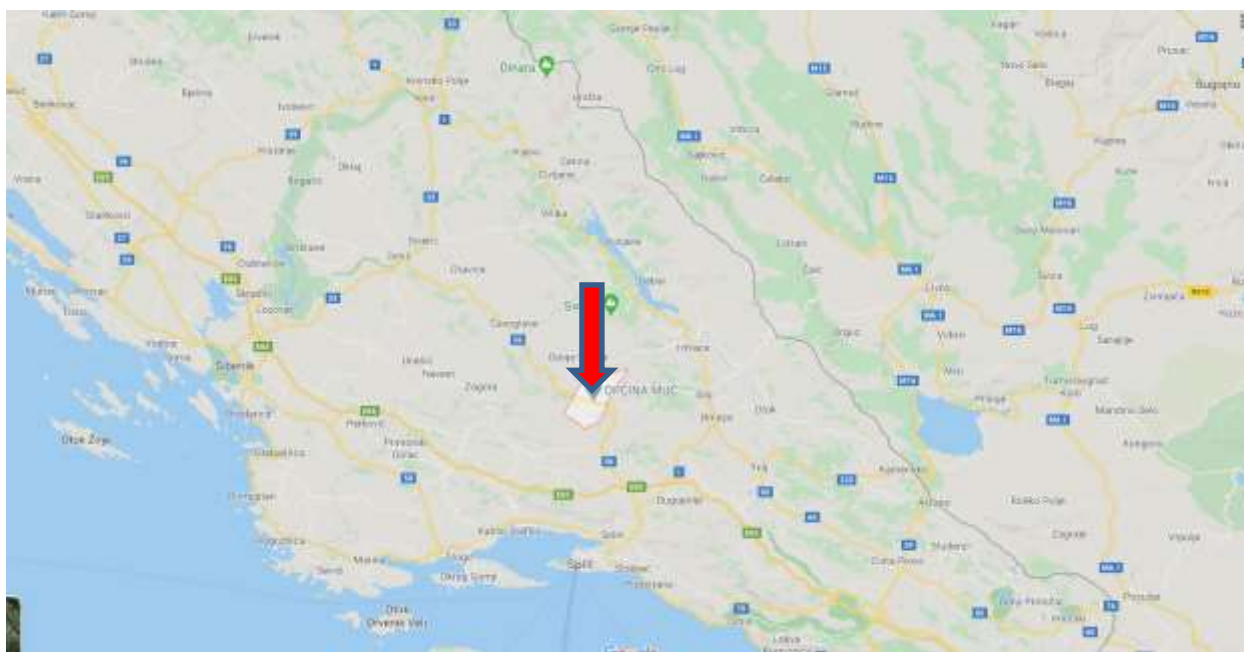
Općina Muć graniči sa čak osam drugih jedinica lokalne samouprave te je i granična općina Splitsko-dalmatinske i Šibensko-kninske županije. Općine Šibensko-kninske županije, s kojima općina Muć graniči na sjeverozapadu su Ružić i Unešić, a jedinice lokalne samouprave s kojima Muć ima granicu unutar Splitsko-dalmatinske županije su Lećevica, Klis i Dicmo na jugu, Grad Vrlika i općina Hrvace na sjeveru te Grad Sinj na istoku. Najvažnije prometnice općine Muć su državne ceste D56 i D219. Državna cesta D56 prometuje od Drniša preko Muća do čvora Klis-Grlo gdje se priključuje na državnu cestu D1 prema Splitu. Ovo je prometni tok najveće važnosti za općinu što pomaže i njenu funkcionalnu usmjerenost. Državna cesta D219 povezuje općinu Muć sa Sinjom te se nastavlja dalje prema granici s Bosnom i Hercegovinom. Sinj se svojim funkcijama nametnuo kao sekundarno težište za stanovnike općine Muć.

Središnje naselje općine – Donji Muć, nalazi se na 43°41'40" s.g.š. i 16°27'44" i.g.d.

U sastavu općine je 17 naselja. To su: Bračević, Crivac, Donje Ogorje, Donje Postinje, Donji Muć, Gizdavac, Gornje Ogorje, Gornje Postinje, Gornji Muć, Mala Milešina, Neorić, Pribude, Radunić, Ramljane, Sutina, Velika Milešina i Zelovo.

Nekretnina (premet procjene) se nalazi u urbano definiranom dijelu naselja, koji karakterizira gospodarska izgradnja sa interpoliranim pomoćnim zgradama, koje su integrirane u lokalnu mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira relativno prosječna izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020
 E L A B O R A T

4.2. opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 17. srpnja 2020. godine

Predmet ove procjene je nekretnina – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE smješteno u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u Dalmatinskoj Zagori, u općini Donji Muć, naselju udaljenom cca 16,0 km sjeverno od grada Splita u smjeru Drniša.

Zemljište je smješteno cca 100 m zapadno od državne asfaltirane ceste D511, unutar Radne zone Prisika 0..

Nekretnina je okružena djelom izgrađenim parcelama.

Parcela je izduženog nepravilnog oblika, glavnom osi proteže se u smjeru istok-zapad.

Nekretnina se sastoji od z.k. čestice br. 1548/5, upisane u z.k.ul. 365 k.o. Gizdovac, a koja odgovara kat. čest. br. 1548/5, upisanoj u p.l. 294 k.o. Gizdovac, sveukupne površine od 11027 m² (površina iz posjedovnog lista)

Prilaz parceli omogućen je asfaltiranim putem i isti je neposredan

Priključci komunalne infrastrukture nisu vidljivi.

Teren je blago deniveliran, odnosno vizualno nije primijećena njegova veća denivelacija.



Prema Pravilniku:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishodišti građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,*
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,*
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,*
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,*
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.*

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

ZEMLJIŠTE koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje pa se prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina prema čl. 10. procjenjivano zemljište svrstava u 1. Kategoriju.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

5. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Lokacija – vrlo dobra, ima neposredan izlaz na JPP

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	45 %
IV	25%

- ista je opterećena zabilježbom u z.k.

Prema odredbama PPU-a Općine Muć iz 2008 godine + izmjene i dopune iz 2010 godine, procjenjivano zemljište smješteno je unutar obuhvata istog, odnosno UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA, te unutar obuhvata DPU Radne zone Prisike 0, u kojoj je predviđena izgradnja objekata poslovne namjene.

PROCJENA NEKRETNINE

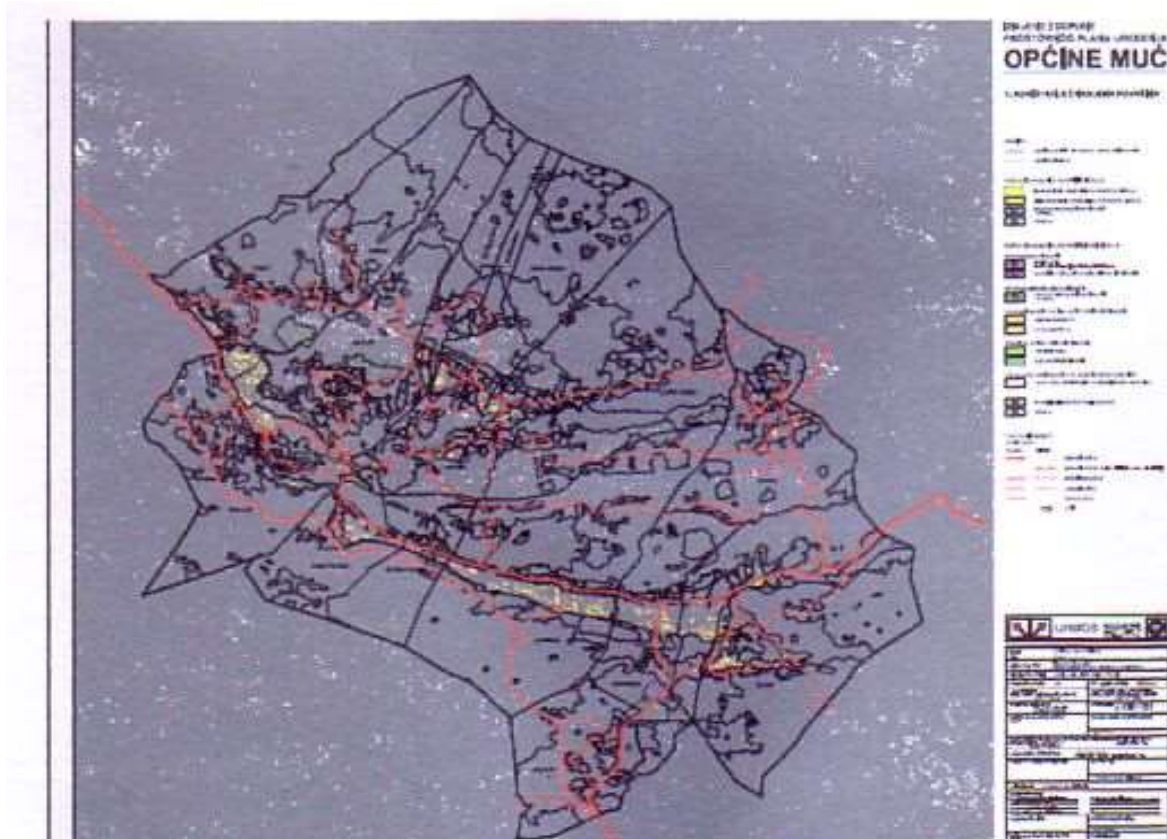
Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

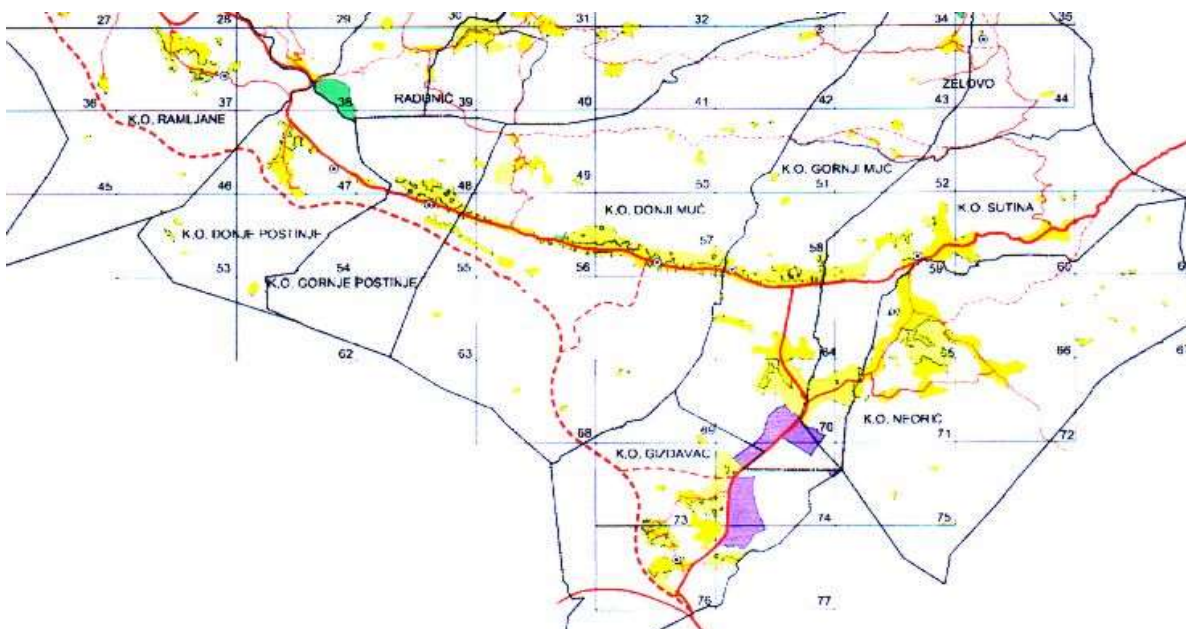
E L A B O R A T

1. korištenje i namjena prostora

Izvod iz PPU Općine Muć



- katastarski iskaz



PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

2.4. UVJETI KORISTENJA, UREĐENJA I ZASTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

Na području DPU-a predviđena je izgradnja gospodarskih građevina. Pod gospodarskim građevinama podrazumijevaju se građevine predviđene za industrijsku proizvodnju, zatim građevine predviđene za proizvodno-prerađivačku, servisnu, skladišnu, stacionarno-transportnu i zanatsku namjenu koje ne proizvode opasne i štetne tvari te imaju rješenu odvodnju svih otpadnih voda. U radnoj zoni je zabranjeno otvaranje pogona koji na svojoj parceli ne mogu prije ispuštanja u javni sustav odvodnje pročititi otpadne vode do razine gradskih otpadnih voda.

Industrijske građevine, osim proizvodno-prerađivačkih, mogu imati i djelomično poslovnu namjenu. U planiranim prerađivačkim građevinama unutar obuhvata DPU-a mogu se otvarati poslovni prostori, izložbeni saloni, administrativno-upravni sadržaji, uredi predstavništva domaćih i stranih poduzeća koji služe za potrebe korisnika prostora ili graditi prodajni sadržaji (prodavaonice, manje robne kuće, prodajni saloni i sl. prostori koji služe za prodaju-promidžbu vlastitih i dr. proizvoda) i manji ugostiteljski sadržaji (pretežno za osiguranje ugostiteljskih usluga za zaposlene unutar pojedinih lokacija-parcela). Na ovim područjima ne dopušta se gradnja objekata čija je namjena isključivo stambena. Dopušta se mogućnost da se u okviru poslovnih objekata izgrade nužni stambeni prostori, a.sve u funkciji osnovne namjene.

Prosječna veličina čestice je 4900 m². Očekuje se da se na području radne zone "Prisike 0" grade i veliki pogoni, a razvoj će teći u organizaciji jedinica koje odgovaraju potrebama područja i općine Muć. U slučaju potrebe da se formiraju veći proizvodni sadržaji, moguće je spajanje većeg broja parcela u jedinstveni prostor te se time osigurava dovoljna površina za razvoj i većih proizvodnih jedinica. Također se dozvoljava cijepanje planiranih parcela na manje parcele ali ne manje od 1000 m². Kod spajanja ili podjele, DPU-om određenih građevinskih parcela također se spajaju, odnosno dijele površine za gradnju građevina uz uvjet poštivanja ostalih normativa glede izgrađenosti parcela i očuvanja koridora prometne infrastrukture, odnosno poštivanja regulacijskih pravaca i površina za gradnju građevina.

Smještaj osnovne i ostalih građevina za sve namjene prikazan je na grafičkom listu br: 5.b. "Uvjeti gradnje". Prikazan je putem smještaja gradivog dijela građevne parcele sa površinama unutar kojih je moguća njihova izgradnja. Brojčani podaci o parcelama (površina, najveća površina izgradnje za građevinu, broj etaža, katnost zgrade, koeficijent izgradnje i ostali koeficijenti) dati su u

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

2.4.1. Uvjeti i način izgradnje za gospodarsku namjenu

Pod planiranom gospodarskom proizvodnom namjenom smatraju se parcele sa oznakom **I-1 do I-8 te I-12 do I-30**. Od planiranih gospodarskih sadržaja to su proizvodno-prerađivačke, servisno, skladišne, stacionarno-transportne i/ili zanatske građevine radne zone "Prisike 0", koje ne proizvode opasne i štetne tvari, te imaju rješenu odvodnju svih otpadnih voda. U radnoj zoni je zabranjeno otvaranje pogona koji na svojoj parceli prije ispuštanja u javni sustav odvodnje ne mogu pročititi otpadne vode do razine gradskih otpadnih voda. Unutar navedene namjene u planiranim prerađivačkim građevinama unutar obuhvata DPU-a mogu se otvarati poslovni prostori, prodavaonice, manje robne kuće, prodajni saloni i sl. prostori koji služe za prodaju-promidžbu vlastitih i dr. proizvoda, izložbeni saloni, administrativno-upravni sadržaji, uredi, predstavništva domaćih i stranih poduzeća koji služe za potrebe korisnika prostora, te manji ugostiteljski sadržaji (pretežno za osiguranje ugostiteljskih usluga za zaposlene unutar pojedinih lokacija-parcela). Na ovim područjima ne dopušta se gradnja objekata čija namjena je isključivo stambena. Dopušta se mogućnost da se u okviru poslovnih objekata izgrade nužni stambeni prostori, a sve u funkciji osnovne namjene.

Površina za izgradnju

Oblik i veličina građevnih parcela prikazani su na listu br: 5a "*Plan parcelacije*" i listu br: 5b "*Uvjeti gradnje*" gdje je navedena namjena i način korištenja moguća samo unutar horizontalnih i vertikalnih gabarita utvrđenih ovim DPU-om i gdje su urisane i površine unutar kojih je moguća izgradnja građevina (veličina i oblik tih površina poglavito proizlazi iz veličine parcela, zahtjeva za najmanjom udaljenosti od ruba parcele, udaljenosti od prometne površine, mogućnosti prilaza za interventna vozila i dr.), a brojčani podaci o parcelama (površina, najveća površina izgradnje za glavnu i pomoćnu građevinu, broj etaža, katnost zgrade, koeficijent izgradnje i ostali koeficijenti) dati su u Tablici I **Numerički pokazatelji uvjeta gradnje** koja je priložena uz točku 2.4. tekstualnog dijela DPU-a i sastavni su dio odredbi za provođenje. Prilikom izrade ovoga DPU-a, za sve namjene korištena je metoda nastala temeljem zahtjeva i naptaka pojedinih naručitelja, te stručnih zahtjeva i uvjeta za uređivanje.

Površina za gradnju jedne ili više građevina na jednoj građevinskoj parceli utvrđena je na način da se ostavi slobodan prostor minimalne širine od 5 m prema regulacijskoj liniji, bočnim susjedima, odnosno i prema dnu parcele. Na spomenutom listu označene su udaljenosti od pojedinih dijelova rubova parcela u slučaju kada ona nije ravna linija, te u slučaju kada parcelom prolazi zaštitni koridor energetske vode (parcela I-22).

Najveća dozvoljena izgrađenost na pojedinoj građevnoj parceli utvrđuje se sa 30% od cjelokupne površine novoutvrđene građevne parcele. Unutar površine za gradnju trebaju se locirati sve građevine.

Pod izgrađenošću građevne parcele smatra se ukupna površina svih građevina na parceli (glavnih i pomoćnih), uključujući sve ukopane i poluukopane građevine. U površinu za izgradnju uračunava se vanjski gabarit građevina tj. ne uračunava se površina krovšta. Preostali dio parcele ostaje neizgrađen, pri čemu minimalno 25% površine parcele obavezno trebaju biti uređene zelene površine, dok se za manipulativne i gospodarske prostore može osigurati max. 45% površine parcele.

1. Izračun površina

ZEMLJIŠTE UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

red br.	kat. čestica br.	z.k.ul. br.	k.o.	namjena prema pl	površina prema pl (m2)
1	1548/5	365	Gizdavac	vinograd	11027
SVEUKUPNO:		m2			11027,00

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

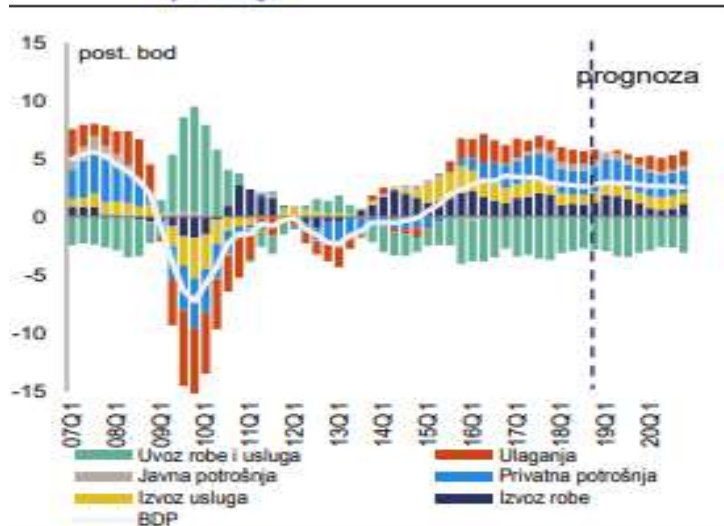
E L A B O R A T

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje u RH

Rast BDP-a bilježi se umjereniji rast dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora (Europska komisija, 2018e) (2). Dostupni podaci iz 2018. upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast (vidjeti grafikom 1.1).

Grafikon 1.1.: Rast realnog BDP-a prema komponentama potražnje



Godišnji učinci računaju se kao pomični prosjeci komponentata BDP-a za četiri tromjesečja u usporedbi s pomičnim prosjecima tih komponentata u istim tromjesečjima prethodne godine.

Izvor: Europska komisija.

Očekuje se daljnji stabilan rast, iako će tijekom razdoblja prognoze postupno usporavati. Očekuje se da će snažan rast potrošnje kućanstava tek blago usporiti, čemu će pridonijeti stabilan rast raspoloživog dohotka jer će na dohodak kućanstava i dalje pozitivno utjecati veća zaposlenost, rast plaća i niska inflacija, kao i smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020. Predviđaju se intenzivnije ulagačke aktivnosti, koje će uglavnom biti potaknute rastom javnih ulaganja jer će se s približavanjem kraja programskog razdoblja u većoj mjeri povlačiti financijska sredstva EU-a. Kad je riječ o inozemnom sektoru, očekuje se umjeren rast izvoza, što se podudara sa sporijim povećanjem tržišnih udjela, dok će velika domaća potražnja nastaviti poticati rast uvoza. Općenito, prema Komisijinoj zimskoj prognozi 2019. (Europska komisija, 2019c) stopa rasta realnog BDP-a trebala bi se neznatno smanjiti na 2,7 % u 2019. i 2,6 % u 2020.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

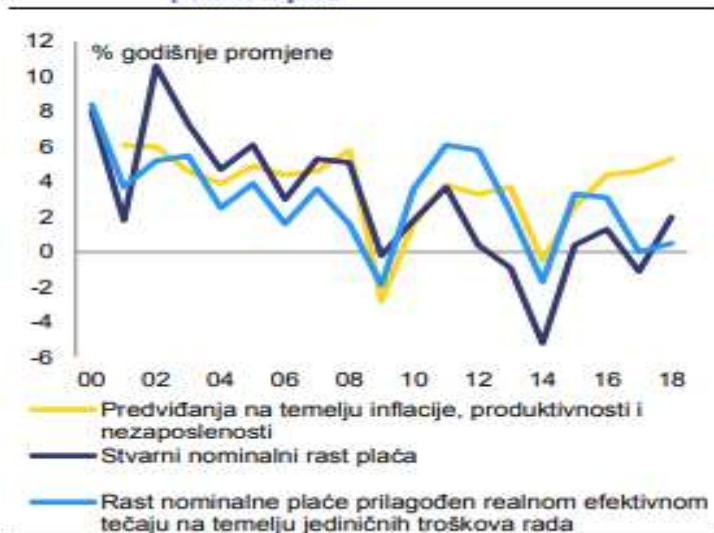
TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

Ulaganja Udio bruto investicija u fiksni kapital u BDP-u i dalje je manji od udjela zabilježenog prije krize. Ulaganja su sve do početka krize bila glavni pokretač rasta te su u 2008. bila dosegla vrhunac kada su iznosila 28,1 % BDP-a (vidjeti grafikon 1.2). Udio javnih ulaganja, potaknutih velikim infrastrukturnim projektima (prije svega izgradnjom autocesta), u ukupnim ulaganjima bio je te godine veći od 20 %. Javna ulaganja financirana su relativno skupim zaduživanjem te su tako pridonijela znatnom rastu vanjskih obveza. Uslijedile su dvije godine nagle prilagodbe tijekom kojih je ulagačka aktivnost smanjena za gotovo trećinu te je u 2010. iznosila samo 21 % BDP-a. Smanjenje se nastavilo čak i s oporavkom gospodarstva krajem 2014. Blagi oporavak ulaganja, za što je zaslužan privatni sektor, započeo je u 2015. te se u 2016. intenzivirao. Udio bruto investicija u fiksni kapital u BDP-u iznosio je oko 20 % u 2017., dok je u tome udio javnih ulaganja iznosio oko 13,5 % bez naznaka poboljšanja. Nakon pristupanja EU-u Hrvatska je za javna ulaganja u velikoj mjeri koristila financijska sredstva EU-a, čime se spriječio daljnji rast vanjskih obveza. Međutim, povlačenje sredstava iz fondova EU-a i dalje je ograničeno

Nakon dugotrajnog razdoblja ograničenja, plaće su ponovno počele rasti. Podaci o dinamici rasta plaća razlikuju se ovisno o izvoru(3). Prema podacima iz nacionalnih računa nominalna plaća po zaposleniku smanjila se u 2017. za 1,1 %, dok je, s druge strane, prema podacima iz administrativnih izvora prosječna nominalna bruto plaća porasla. Prema Komisijinoj jesenskoj prognozi 2018. plaća po zaposleniku povećala se za 2 % u 2018. te bi se u 2019. trebala povećati za dodatnih 1,7 %, čemu će pridonijeti dogovoreno povećanje plaća u javnom sektoru i smanjenje nezaposlenosti. Predviđa se da će rast nominalne plaće i dalje biti ispod razine koja odgovara uvjetima na tržištu rada i nešto iznad razine koja odgovara troškovnoj konkurentnosti (vidjeti grafikon 1.5). Predviđa se daljnje smanjenje realne plaće (deflacionirano BDP-om) po zaposleniku za 0,3 % u 2018. te njezina stabilizacija u 2019.

Grafikon 1.5.: Rast nominalne plaće: stvarni i predviđeni rast u skladu s temeljnim ekonomskim pokazateljima



Izvor: Eurostat, vlastiti izračuni.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019.g)

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

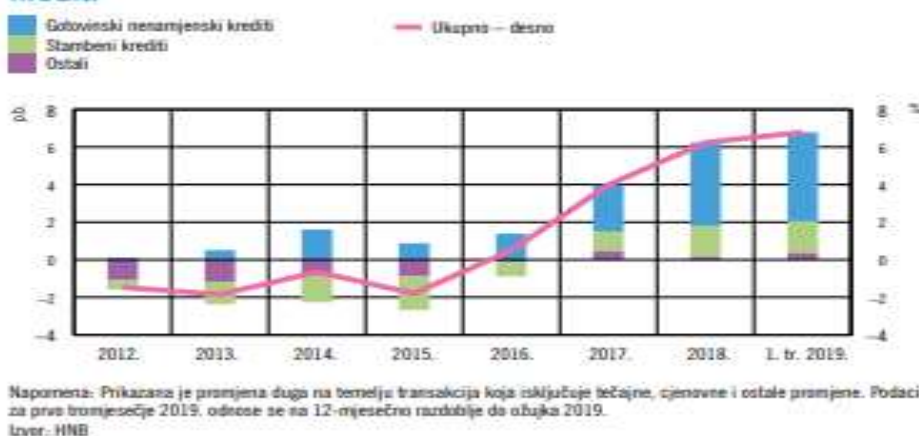
U uvjetima nastavka gospodarskog rasta i pozitivnih kretanja na tržištu rada u 2018. godini ubrzalo se zaduživanje kućanstava, predvođeno rastom nestambenih kredita. Iako su se istovremeno nastavili pozitivni trendovi smanjenja izloženosti kućanstava valutnom i kamatnom riziku, rezultat porasta duga jest sporije smanjenje sistemske ranjivosti sektora kućanstava nego prethodnih godina. Iako bi daljnje ubrzanje kreditnog rasta moglo potaknuti akumulaciju sistemskih rizika u sektoru kućanstava, oni neće odmah dostići razinu koja bi se ocijenila kao prekomjerna.

Slika 3.1. Zaduzivanje kućanstava intenzivirano je tijekom 2018.



Snažan potrošački optimizam, potaknut pozitivnim trendovima na tržištu rada, pridonio je ubrzanom zaduživanju sektora kućanstava. Pritom se zaduženost, mjerena udjelom u BDP-u, zadržala na prošlogodišnjoj razini od 35%, a njezin daljnji pad spriječen je rastom transakcija s kreditnim institucijama (razlika između novoodobrenih kredita i otplata postojećih dugovanja), koje su iznosile 2% BDP-a, odnosno 7,7 mlrd. kuna (Slika 3.1.). Porastu duga mjenog transakcijama najviše su pridonijeli gotovinski nenamjenski krediti, dok je doprinos stambenoga kreditiranja ipak nešto umjereniji (Slika 3.2.). Utjecaj ostalih promjena duga prema kreditnim institucijama negativno je pridonio dinamici zaduženosti kućanstava, iako nešto slabije nego prethodnih godina. Dug kućanstava prema ostalim sektorima i prema inozemstvu nije se značajnije promijenio

Slika 3.2. U rastu kredita kućanstvima dominiraju gotovinski krediti



PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

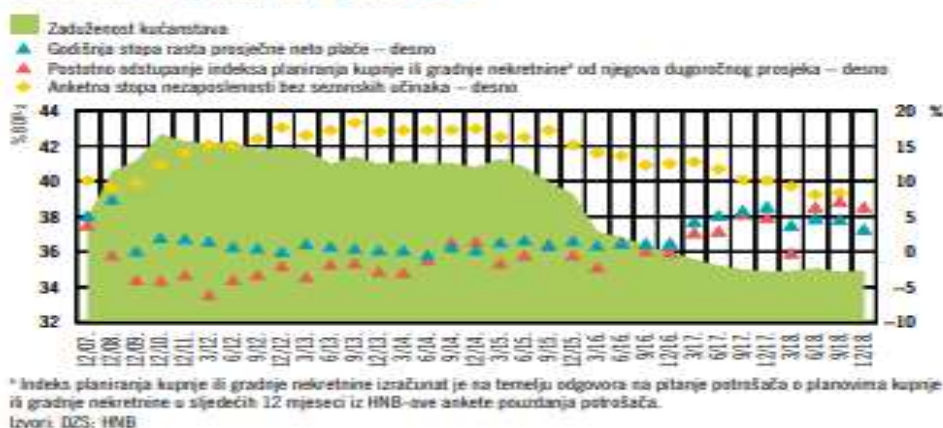
TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

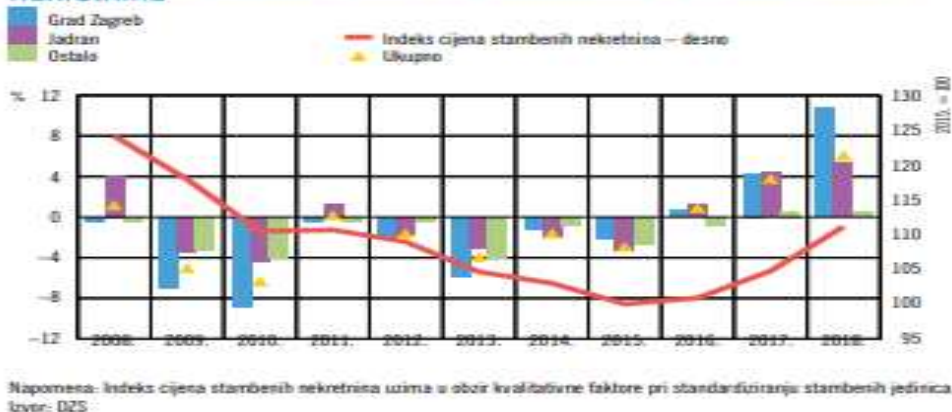
Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih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

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizma potrošača



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

4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



PROCJENA NEKRETNINE

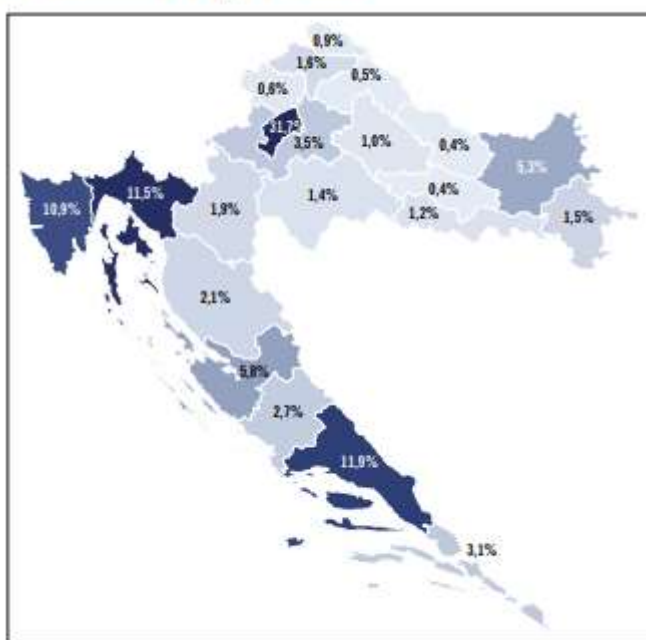
Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

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

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina7 blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

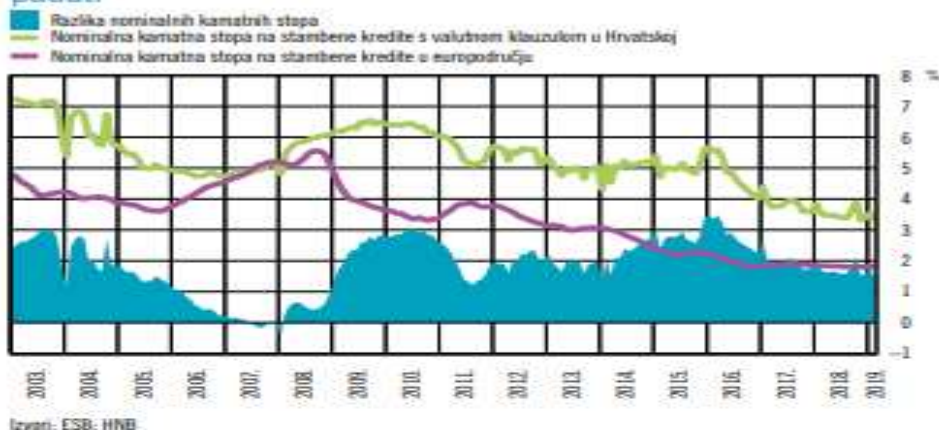
PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi⁸, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima⁹. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

***Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", HNB, www.hnb.hr**

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

8 .PRIKAZ I ANALIZA PRIBALJENIH PODATAKA

Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- ✓ E-Izvadak iz Zemljišne knjige (neslužbena kopija) izdan u Općinskom sudu u Splitu, Zemljišno knjižni odjel Solin za z.k.č.br. 154875 upisanu u z.k.ul. 365 k.o. Gizdovac
- ✓ E-Kopiju katastarskog plana
- ✓ E-Posjedovni list br. 294

Osvrt na legalitet

- ✓ Namjena, oznaka i površina z.k.čest. br. 1548/5 k.o. Gizdevac, upisane u zemljišnim knjigama u z.k.ul. 365, odgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 1548/5 k.o. Gizdovac, upisanoj u posjedovnom listu br.294.
- ✓ Stanje u katastarskom i zemljišno-knjižnom operatu je usklađeno nomenklaturom i površinama.
- ✓ Kao zemljišno-knjižni vlasnici upisani su TEHNOSOJ INTERIJERI d.o.o. iz Splita, Dujmovača bb u 1/1 dijela.
- ✓ Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na JPP.
- ✓ Prema odredbama III. Izmjene i dopune Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Muć („Službeni glasnik Općine Muć“, broj 2/99., 2/08. i 9/10), I DPU Radne zone Prisike 0 , procjenjivana parcela je građiva, te su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje pa se prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina prema čl. 10. zemljište svrstava u 1. Kategoriju.
- ✓ Prema izjavi naručitelja, projektna dokumentacija nije izrađena, doprinosi (komunalni i vodni) nisu plaćeni, kao i da nisu izvedeni priključci na komunalnu infrastrukturu
- ✓ **Za eventualno izgrađene objekte nije mi dan na uvid dokaz legaliteta, pa isti neće biti predmet ove procjene.**

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- **POREDBENA METODA - samo za zemljište**
- **TROŠKOVNAMETODA**
- **PRIHODOVNA METODA**

POREDBENA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti eizgrađenih 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU

su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

TROŠKOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka nagrađevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja
 građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo POREDBENA METODA za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Pomoćna metoda nije korištena.

POVRŠINA ČESTICE ZA OBRAČUN

ZEMLJIŠTE			BP (m ²)
građevinsko zemljište			11027,00
UKUPNO:			11.027,00

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

POREDBENA METODA

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

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						T
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	u
Year	Quarter							7
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	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	

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 125,39

PROCJENA NEKRETNINE

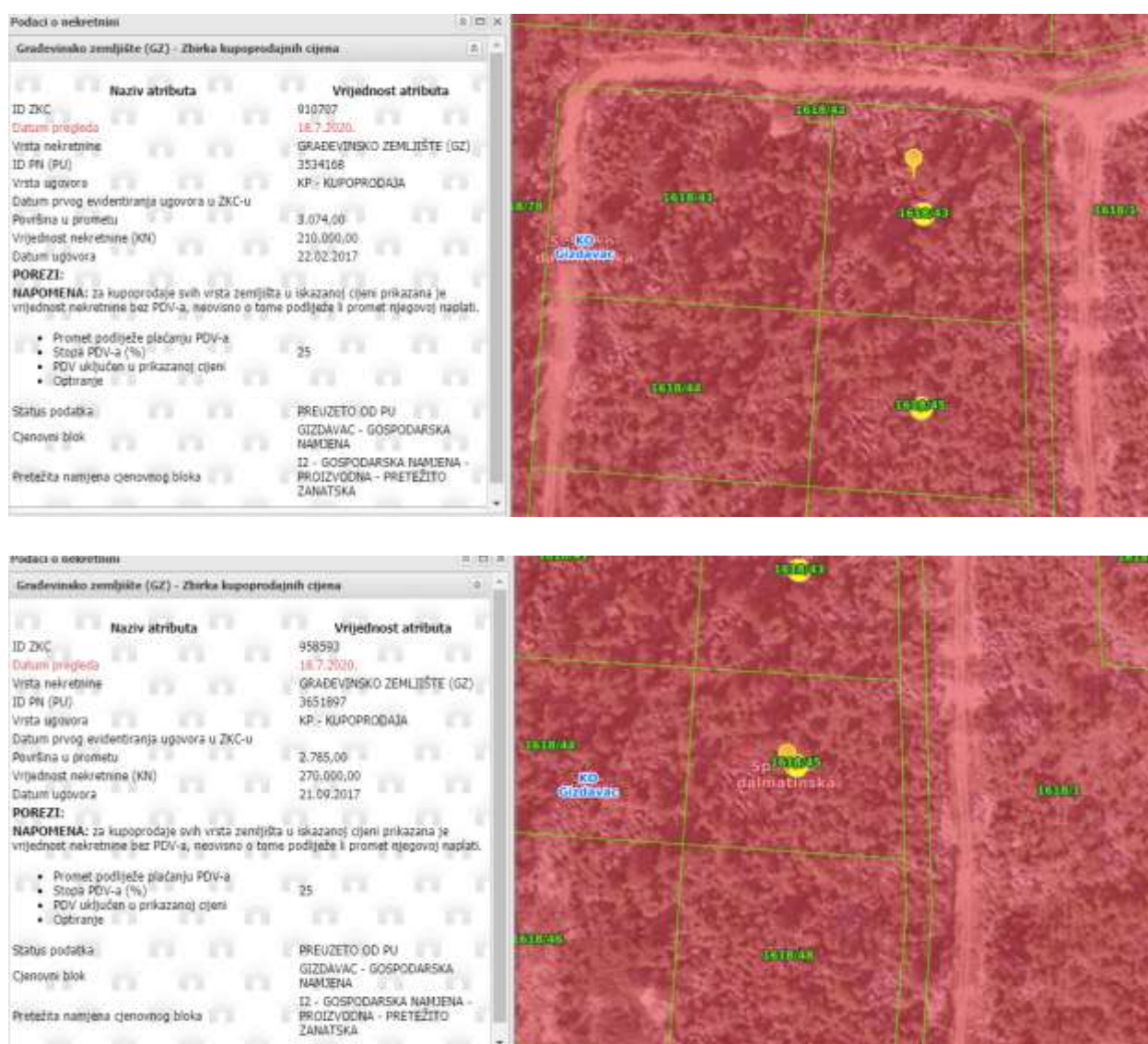
Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

Pregled usporedivih nekretnina - građevinskog zemljišta

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

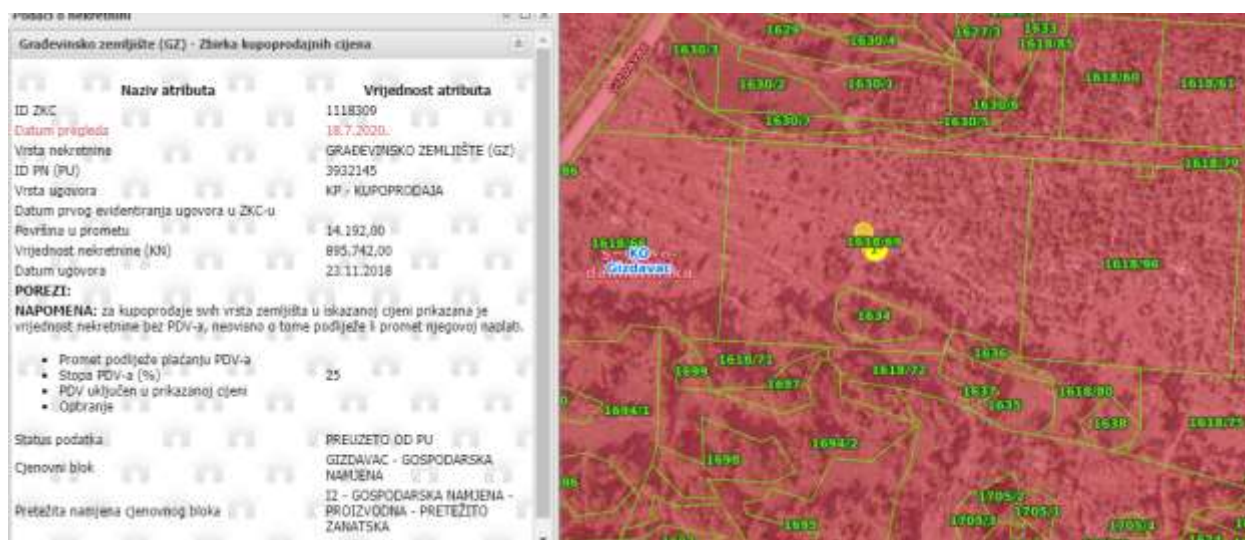


PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T



PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje – zemljište

BANKA KOVANICA d.d. 42000 Varaždin, Petra Preradovića 29
 GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 21203 Donji Muć, Radna zona, Prisike 0

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ADRESA	Donji Muć, Gizdavac	Donji Muć, Gizdavac	Donji Muć, Gizdavac							
ID PN (PU)	3534168	3651897	3932145							
Z.K.Č.	1618/43	1618/45	1618/69							
ZK. O.	Gizdavac	Gizdavac	Gizdavac							
VRSTA NEKRETNINE	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište							
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	3074	2785	14192							
UKUPNA CIJENA (eur)	28.000,00 €	36.000,00 €	119.500,00 €							
JEDINIČNA CIJENA (eur/m ²)	9,11	12,93	8,42							
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.2.2017	21.9.2017	23.11.2018							
URBANA PRAVILA	PPUO Muć	PPUO Muć	PPUO Muć							
ODREDBE ZA PROVOĐENJE	Radna zona Prisike	Radna zona Prisike	Radna zona Prisike							
KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI										
Ulazni podatak	1,6	1,6	1,6							
Odabrana vrijednost	1,6	1,6	1,6							
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Cl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.							
CJENOVNI BLOK	Ivanec	Ivanec	Ivanec							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
Indeks na dan transakcije	102,25	105,46	113,50							
Korektivni faktor (PN/UN)	1,23	1,19	1,10							
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,28	1,28	1,28							
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00							
Lokacija	slična	manje	manje							
	1,00	1,05	1,05							
Veličina zemljišta	manje	manje	slična							
	1,10	1,10	1,00							
Oblik zemljišta	sličan	sličan	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Konfiguracija	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	1,00							
Cestovni pristup	sličan	sličan	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Ostali parametri za poboljšanje (atraktivnost)	sličan	lošiji	lošiji							
	1,00	0,90	0,90							
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%							
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%							
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00							
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	12,29 €/m ²	15,98 €/m ²	8,79 €/m ²							

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	12,35 €/m ²									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,06 €/m ²	3,62 €/m ²	-3,56 €/m ²							
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-0,52%	29,35%	-28,83%							
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	12,29 €/m ²	15,98 €/m ²	8,79 €/m ²							
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,00	13,14	12,68							
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	25,82		STANDARDNA DEVIJACIJA	3,59	29,09%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	7,19	0,58		
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	12,35 €/m ²									

Rezultat - zemljište

BANKA KOVANICA d.d. 42000 Varaždin, Petra Preradovića 29					
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE					
21203 Donji Muč, Radna zona, Prisike 0					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				12,35 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				11027,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		11027,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta					
II Kategorija zemljišta					
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu				,00 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				136.198,29 €	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				136.198,29 €	
ZAOKRUŽENO				136.000,00 €	
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				12,33 €/m2	
NAPOMENE:					
korišteni su podatci E-Nekretnina					

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

10. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – u naravi – **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** u u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u naselju Donji Muć. Radna zona Prisike 0, upisano u zemljišno-knjižni odjel Solin, Općinskog suda u Splitu, z.k.čest. 1548/5, z.k.ul.br. 365 k.o. Gizdovac, koja odgovara kat.čest.br. 1548/5 k.o. Gizdovac, upisanoj u posjedovnom listu br. 294., zemljišno-knjižno vlasništvo TEHNOSPOJ-INTERIJERI d.o.o. Split, Dujmovača bb u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu srpnju 2020. godine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	136.198,29 €
ZAOKRUŽENO	136.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	12,33 €/m²

Za eventualno izgrađene objekte nije mi dan na uvid dokaz legaliteta, pa isti neće biti predmet ove procjene.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

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

Procjena je napravljena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje objekata ovakve ili slične znakovitosti.

Elaborat je sastavljen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

U Varaždinu, 17 srpanj 2020.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

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

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.

Sudski vještak i procjenitelj:

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

11. PRILOZI

E-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
 Stanje na dan: 17.07.2020. 23:24

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1416/2015
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 365

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	1548/5				11027	
		UKUPNO:			11027	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1	
	TEHNOSPOJ-INTERIJERI D.O.O., OIB: 05106844766, SPLIT, DUJMOVAČA BB	
2.1	Zaprimljeno 28.01.2015. broj Z-182/15 Na temelju Rješenja o ovrši poslovni broj OVR-1397/15 (OVR-315/15) Općinskog suda u Splitu broj OVR-6050/14 "Split, 10. veljače 2015. godine" uz prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 27. siječnja 2015. godine, u pravnoj stvari između ovrhovoditelja Banka kovanica d.d., Varaždin, Petra Preradovića 29, OIB: 33039197637 i ovršenika Tehnospoj-Interijeri d.o.o. za proizvodnju namještaja, Split, Solinska 45, OIB: 05106844766, zabilježuje se ovrha na nekretnini upisanoj u listu "A.I." utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom navedene nekretnine, namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine, te uplatom tog iznosa na račun ovrhovoditelja Banka kovanica d.d., IBAN: HR094133006101111116, koji se vodi kod Banka kovanica d.d., pozivom na broj: 00 00000001913, ispražnjenjem nekretnine i predajom iste kupcu.	
3.1	Zaprimljeno 28.01.2015. broj Z-183/15 (Z-687/15) Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-1398/15 (OVR-316/15) uz prijedloga za ovrhu na nekretnini ovršenika zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 26. siječnja 2015. godine, u pravnoj stvari između ovrhovoditelja Banka kovanica d.d., Varaždin, Petra Preradovića 29, OIB: 33039197637 i ovršenika Tehnospoj-Interijeri d.o.o. za proizvodnju namještaja, Split, Solinska 45, OIB: 05106844766, zabilježuje se ovrha na nekretnini upisanoj u listu "A.I.", vlasništva ovršenika, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom navedene nekretnine, namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine, te uplatom tog iznosa na račun ovrhovoditelja Banka kovanica d.d., IBAN: HR094133006101111116, koji se vodi kod Banka kovanica d.d., pozivom na broj: 0044129000055, ispražnjenjem nekretnine i predajom iste kupcu.	ZABILJEŽBA OVRHE

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 365

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 28.01.2015. broj Z-184/15 (Z-373/15) Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu poslovni broj OVR-317/15 "Split, 16. veljače 2015. godine" uz prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 26. siječnja 2015. godine, u pravnoj stvari između ovrhovoditelja Banka kovanica d.d., Varaždin, Petra Preradovića 29, OIB: 33039197637 i ovršenika Tehnospoj-Interijeri d.o.o. za proizvodnju namještaja, Split, Solinska 45, OIB: 05106844766, zabilježuje se ovrha na nekretnini opisanoj u listu "A.I.", vlasništva ovršenika, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom navedene nekretnine, namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine, te uplatom tog iznosa na račun ovrhovoditelja Banka kovanica d.d., IBAN: HR094133006101111116, koji se vodi kod Banka kovanica d.d., pozivom na broj: 0000000004601, ispražnjenjem nekretnine i predajom iste kupcu.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 24.06.2015. broj Z-1415/15 (Z-183/15) Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Tehnospoj-interijeri d.o.o., Split, Solinska 45, na nekretnini označenoj kao čest. zem. 1548/5 izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-183/15, pod brojem Z-1415/15 do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.	
6.1	Zaprimljeno 24.06.2015. broj Z-1416/15 (Z-184/15) Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Tehnospoj-interijeri d.o.o., Split, Solinska 45, izjavljenog protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-184/15, na nekretnini označenoj na čest. zem. 1548/5, pod brojem Z-1416/15 do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 02.10.2014. broj Z-2446/14 (Z-307/15) Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu broj OVR- 5421/14 od 10. veljače 2015g., zabilježuje se ovrha na čest. zem. 1548/5 površine 11027m2 vlasništva TEHNOSPOJ-INTERIJERI d.o.o., Split, Dujmovača b.b., utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja POSOJILNICA-BANK Borovlje-Celovec reg.z.z. o.j., Hauptplatz 16, 9170, Borovlje/Ferlach, Austrija, OIB: 69427775688 iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 28. travnja 2008g., Z-1162/08 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 25. travnja 2008g., solemniziranog kod javnog bilježnika u Zagrebu Miri Rubić pod posl. br. OV- 3935/08, a na teret 1. z.k. tijela, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 300.000,00 EUR uvećano za ugovorenu kamatu, zateznu kamatu i ostalih uvjeta iz Ugovora za korist: POSOJILNICA BANK BOROVLJE - CELOVEC, KREDITBANK, FERLACH KLAGENFURT, HAUPTPLATZ 16	300.000,00 EUR	
1.2	Zabilježuje se odhaceni prijedlog predlagatelja Posojilnica Bank Borovlje Celovec radi zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja č. zem. 1548/5.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-1790/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine na nekretnini od dana 22. srpnja 2011g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.224.481,38 kn sa pripadajućim kamatama i ostalim troškovima te ostalim uvjetima iz Sporazuma za korist:	1.224.481,38 KN	

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 365

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
RH - MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA , OIB: 18683136487, PODRUČNI URED SPLIT			
3.2	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-1790/11 uz zabilježbu da je založno pravo zasnovano radi osiguranja naplate novčane tražbine opisane pod st. 3.1.		
3.3	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-1790/11 uz zabilježbu ovršivosti tražbine		
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-936/12 Na temelju Ugovora o okvirnom kreditu po principu minusa po transakcijskom računu br. 015/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Ivančić iz Solin br : OV-25347/11, Aneksa br. 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Ivančić pod br: OV-852/12, čiji se izvornici nalaze u ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br: Z-218/12, uknjižuje se pravo zaloga u prvenstvenom redu postojeće hipoteke pod posl. br: Z-1377/10 u iznosu od 420.000,00 KN (četristodvadesettisućakuma) , uvećano za pripadajuće kamate u visini od 10,50 %, dekurzivno godišnje, troškove, naknade i sva ostala sporedna potraživanja i rokom dospijeća 15.09.2012. godine, za korist: BANKA KOVANICA D.D. , OIB: 33039197637, VARAŽDIN, P. PRERADOVIĆA 29	420.000,00 KN	
7.2	Zabilježuje se da je založno pravo upisano pod red. br. 7.1 pod posl. br: Z-936/12 upisano sa redom prvenstva neizbrisanog založnog prava uknjiženog ovisudnim rješenjem pod posl. br : Z-1377/10.		
7.3	Zabilježuje se ograničenje da će založno pravo upisano pod red. br: 7.1 upisano u prvenstvenom redu postojeće hipoteke, imati pravni učinak ako se brisanje založnog prava upisanog pod br : Z-1377/10 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja uknjižbe založnog prava po Ugovoru o okvirnom kreditu po principu minusa po transakcijskom računu br: 015/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br. 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, i Ugovora o kreditu br: 016/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br : 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 18.04.2012. broj Z-936/12 Na temelju Ugovora o kreditu br: 016/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Mariji Ivančić iz Solina br: OV-25357/11, Aneksa br: 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, solemniziranog po istom javnom bilježniku br: OV-853/12, čiji se izvornici nalaze u ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br : Z-220/12, uknjižuje se pravo zaloga u prvenstvenom redu postojeće hipoteke pod posl. br : Z-1377/10 u iznosu od 200.000,00 KN (dvjestotisućakuma), uvećano za pripadajuće kamate u visini od 10,50 %, dekurzivno godišnje, troškove, naknade i sva ostala sporedna potraživanja i rokom dospijeća 31.01.2015. godine, za korist : BANKA KOVANICA D.D. , OIB: 33039197637, VARAŽDIN, P. PRERADOVIĆA 29	200.000,00 KN	
8.2	Zabilježuje se da je založno pravo upisano pod red. br: 8.1 pod posl. br: Z-936/12 upisano sa redom prvenstva neizbrisanog založnog prava uknjiženog ovisudnim rješenjem pod posl. br: Z-1377/10.		

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 365

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.3	Zabilježuje se ograničenje da će založno pravo upisano pod red. br. 8.1 upisano u prvenstvenom redu postojeće hipoteke, imati pravni učinak ako se brisanje založnog prava upisanog pod br. Z-1377/10 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja uknjižbe založnog prava po Ugovoru o okvirnom kreditu po principu minusa po transakcijskom računu br. 015/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br. 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine, i Ugovora o kreditu br. 016/04/2011 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02.11.2011. godine, Aneksa br. 1 istog ugovora od 03.01.2012. godine.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-959/13 Na temelju Ugovora o kreditu br. 011/04/2013 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 20. 03. 2013. g., uknjižuje se založno pravo u prvenstvenom redu hipoteke pod posl. br. Z-1377/10 (upisano pod Z-936/12), u iznosu od 47.000,00 EUR -a u protuvrijednosti kuna, uvećano za kamatnu stopu od 10,25 % promijenljivo, dekurzivno godišnje i ostale troškove s dospeljem dana 31.10. 2015. g., u korist: BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, VARAŽDIN, P. PRERADOVIĆA 29	47.000,00 EUR	
9.2	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-959/13 Zabilježuje se da je založno pravo upisano pod red. br. 9.1 pod posl. br. Z-959/13 upisano sa redom prvenstva založnog prava uknjiženog ovosudnim rješenjem pod posl. br. Z-936/12.		
9.3	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-959/13 Zabilježuje se ograničenje da će založno pravo upisano pod red. br. 9.1, a upisano u prvenstvenom redu postojeće hipoteke, imati pravni učinak ako se brisanje založnog prava upisanog pod br. Z-936/12 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja uknjižbe založnog prava po Ugovoru o kreditu br. 011/03.2013.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.07.2020.

PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

E-Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GIZDAVAC, 329533
 k.č. br.: 1548/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



PROCJENA NEKRETNINE

Naručitelj: **BANKA KOVANICA D.D.** Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Splitsko-dalmatinska županija, 21230 Donji Muć, Radna zona Prisike 0
 Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 Ovlaštena osoba: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, stalni sudski vještak i procjenitelj

TD 53/07-MMXX-HR
 Datum: srpanj 2020

E L A B O R A T

E-Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.07.2020. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GIZDAVAC (Mbr. 329533)
 Posjedovni list: 294

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEHNOSPOJ D.O.O., FRA BONE RAZMILOVIĆA 1, SPLIT (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
		1548/5	VINOGRAD	11027	2		
			KAMENJAR	11027			
Ukupna površina katastarskih čestica				11027			

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