



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax: 021 48 48 48
mob: 098 447 000
reko.mijanovic@st.t-com.hr

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENI I DIJEBE NEKRETNINA

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : GROUTING D.O.O. U STEČAJU; ODESKA 10, SPLIT;
OIB:30964443109



NEKRETNINA : PARKING MJESTO PM 284 U SKLOPU STAMBENO
POSLOVNOG OBJEKTA
MAKARSKA ULICA 25, 21000 SPLIT
k.č.z. 252/7; č.z. 7550/7, k.o. Split.

BR. ELABORATA: 78/2020

Datum procjene : 12.06.2020.

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem 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 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović

1. ZADATAK

Naručitelj : GROUTING D.O.O. U STEČAJU; ODESKA 10, SPLIT; OIB:30964443109

Nekretnina PARKING MJESTO PM 284 U SKLOPU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA

MAKARSKA ULICA 25, 21000 SPLIT
k.č.z. 252/7; č.z. 7550/7, k.o. Split.

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. 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, a posebno sukladno zakonima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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 sproveli 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.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :
IVAN MIJANOVIĆ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Splitu 12.06.2020.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: PARKING MJESTO PM 284 U SKLOPU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA
 Lokacija : MAKARSKA ULICA 25, 21000 SPLIT
 Naručitelj: GROUTING D.O.O. U STEČAJU; ODESKA 10, SPLIT; OIB:30964443109
 Dan kakvoće 10.06.2020.
 Dan vrednovanja 12.06.2020.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Metodologija procjene : Usporedna metoda
 Namjena procjene : Za kreditne institucije.

Z.K. izvadak: od 11.06.2020.

Općinski sud:

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	SPLIT	19642	278	252/7	

katastar:	K.O.	kčbr
	SPLIT	7550/7

Opis nekretnine: Suvlasnički dio: 12/19187 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-278) dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parking mjesto oznake PM 284, površine 12,36 m2, u podrumu 2, dilatacija III objekta, razina +50,00, koje je položeno na istočnom dijelu garažnog prostora.

Teret: IMA, sukladno uvidu u ZK.

Vlasnik: GROUTING D.O.O., OIB: 30964443109, ODESKA 10, 21000 SPLIT

Legalitet: Legalna nekretnina. U ZK izvatku upisana pozitivna zabiljezba, Uporabna dozvola KLASA: UP/I 361-05/10-01/0050 od 31. siječnja 2011. godine.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nije dostavljen

Godina gradnje : 2011

Zadnja rekonstrukcija/obnova -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Nije razmatrano

Razvoj (dozvole) -

Napomene :

NKP : (m2) 12,36

Tržišna vrijednost : **8.739,69 €** ili 66.072,05 Kn

DIREKTOR :
Ivan Mijanović

AGENCIJA MIJANOVIĆ
D.O.O.
SPLIT

C. LOKACIJA

MAKRO



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).

MIKRO



Stambena zgrada se nalazi u Splitu, u naselju Pazdigrad, anagrafske oznake Makarska ulica 25. Izgrađena je kao stambena zgrada s 13 ulaza. U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, škola, kao i svi potrebni javni sadržaji. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na privatnim površinama u sklopu objekta. Javni prijevoz se nalazi u neposrednoj blizini objekta.

Parking mjesto oznake PM 284 nalazi se u podrumu 2, dilatacija III objekta, razina +50. Nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost nekretnine.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

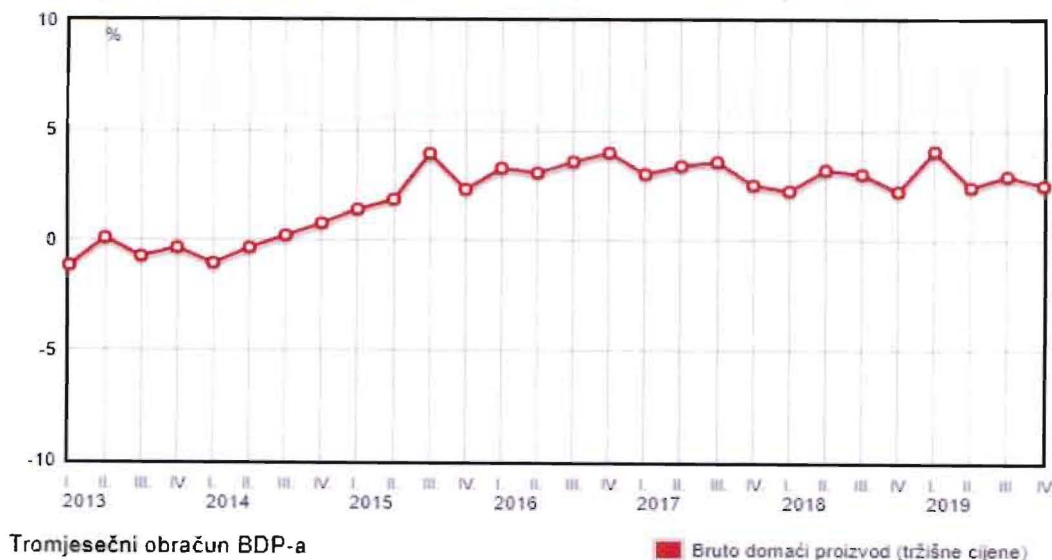
Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.



1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 04.06.2020. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Od strane naručitelja nisu dostavljeni podaci iz zemljišnika i katastra. Rađena je posebna izmjera nekretnine.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	-
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	2011
Godina obnove	-
Katnost	03 Po + Pr + 06 Kt
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	ravni krov+izolacija
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka + boja

PARKING MJESTO

Položaj	Dilatacija III - Podrum 2
Ograđeno	NE
Rolo vrata	NE
Lift	DA
Obrada podova	Estrih/ epoksy pod
Alarm / video nadzor	da

Stanje: Nekretnina je stara 9 godina, dobro održavana, te nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost nekretnine.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

PGM - Parkirno garažno mjesto, površine 12,49 m². Kupoprodaja obavljena 09.12.2016. za iznos od 7.280,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informativnim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).


Podaci o nekretnini		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		650458
Datum pregleda		12.6.2020.
Vrsta nekretnine		PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)		3493517
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		12,49
Vrijednost nekretnine (KN)		54.233,55
Datum ugovora		09.12.2016
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 2

PGM - Parkirno garažno mjesto, površine 12,49 m². Kupoprodaja obavljena 12.10.2016. za iznos od 7.249,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informativnim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Podaci o nekretnini		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		627956
Datum pregleda		12.6.2020.
Vrsta nekretnine		PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)		3471788
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		12,49
Vrijednost nekretnine (KN)		54.003,56
Datum ugovora		12.10.2016
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 3

PGM - Parkirno garažno mjesto, površine 14,24 m². Kupoprodaja obavljena 09.03.2017. za iznos od 8.960,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informativnim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Podaci o nekretnini		
Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		686255
Datum pregleda		12.6.2020.
Vrsta nekretnine		PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)		3537878
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		14,24
Vrijednost nekretnine (KN)		66.749,40
Datum ugovora		09.03.2017
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ŽNJAN - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Lokacija procjenjivanog i usporednih parking mjesta



Indeksi cijena stambenih nekretnina

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.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
		Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
		Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
		Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.		Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.		Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.		Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.		Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
		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

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 12,36 m²

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Žnjan - Pazdigrad	Pazdigrad	Pazdigrad	Pazdigrad
Nekretnina	Parking mjesto	Parking mjesto	Parking mjesto	Parking mjesto
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2020	4Q2016	4Q2016	1Q2017
Površina (m ²)	12,36	12,49	12,49	14,24
Cijena (€)	-	7.280	7.249	8.960
Cijena po m ²	-	582,8	580,4	629,2

Protok vremena	3Q2020	4Q2016	4Q2016	1Q2017
DZS indeksi cijena nekretn.	120,35	101,39	101,39	102,25
Vremensko usklađenje	-	18,7%	18,7%	17,7%
Korigirana vrijednost po m ²	-	691,8	688,9	740,6

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	12,36	12,49	12,49	14,24
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	stambena	parking mjesto	parking mjesto	parking mjesto
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	-	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	2011	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m ²	707,1	691,8	688,9	740,6

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Ukupno korigirana cijena	707,1	691,8	688,9	740,6
Odstupanje od prosjeka		-15,3	-18,2	33,5
Kvadrat odstupanja	1.683,7	233,0	331,1	1.119,6
Standardna devijacija - σ		23,7		
Dvosturuka devijacija - 2σ		47,4		
Odstupanje od prosjeka		-2%	-3%	5%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 12,36 m²
Vrijednost po m² 707,09 €/m²
Tržišna vrijednost 8.739,69 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : PARKING MJESTO PM 284 U SKLOPU STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA na adresi: MAKARSKA ULICA 25, 21000 SPLIT k.č.z. 252/7; č.z. 7550/7, k.o. Split.

naručitelja: GROUTING D.O.O. U STEČAJU; ODESKA 10, SPLIT; OIB:30964443109

Mišljenja smo da je na dan 12.06.2020.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 113

Utvrđena na dan 10.6.2020.

Primjenjuje se od 11.6.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,644672	4,658648	4,672624
Kanada	124	CAD	1	4,955334	4,970245	4,985156
Češka	203	CZK	1	0,283226	0,284078	0,284930
Danska	208	DKK	1	1,011794	1,014839	1,017884
Mađarska	348	HUF	100	2,194170	2,200772	2,207374
Japan	392	JPY	100	6,184518	6,203127	6,221736
Norveška	578	NOK	1	0,716547	0,718703	0,720859
Švedska	752	SEK	1	0,722727	0,724902	0,727077
Švicarska	756	CHF	1	7,014526	7,035633	7,056740
Velika Britanija	826	GBP	1	8,466568	8,492044	8,517520
SAD	840	USD	1	6,639686	6,659665	6,679644
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,856173	3,867776	3,879379
EMU	978	EUR	1	7,542019	7,564713	7,587407
Poljska	985	PLN	1	1,888991	1,894073	1,899155

- Tržišna vrijednost (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

8.739,69	€	ili	66.072,05	Kn	1 € = 7,56 Kn
----------	---	-----	-----------	----	---------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



U Splitu, 12.06.2020.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.06.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 19642

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9005/2020
Aktivne plombe: Z-15251/2020 (E-278)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 278 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 252/7	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, DVORIŠTE			4762	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			3580	
		DVORIŠTE			1182	
		UKUPNO:			4762	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.09.2011. broj Z-10215/11	
2.1	Zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A I, priložena uporabna dozvola Grada Splita, Upravnog odjela za ZABILJEŽBA urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjeka za graditeljstvo od 31. siječnja 2011. godine, broj klase: UP/I 361-05/10-01/0050.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	278. Suvlasnički dio: 12/19187 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-278) dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja parking mjesto oznake PM 284, površine 12,36 m2, u podrumu 2, dilatacija III objekta, razina +50,00, koje je položeno na istočnom dijelu garažnog prostora.	
	GROUTING D.O.O., OIB: 30964443109, ODESKA 10, 21000 SPLIT	
278.3	Zaprimljeno 16.10.2019.g. pod brojem Z-33915/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU, POSL. BR. 1.ST-634/2018-22 04.10.2019, nad dužnikom GROUTING d.o.o., OIB:30964443109 na parking mjestu PM284, površine 12,36m2 u podrumu 2, dilatacija III objekta, razina +50,00.	na 278 (278.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 19642

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Pred. 18. lipnja 2009. Z-6253/09</p> <p>Na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti od 29.05.2009.g. br. 1077/09, uknjižuje se pravo trajne služnosti na teret dijela čest. zem. 252/7 u površini od 180 m2, vlasništva Elanija d.o.o. Split, radi izgradnje fekalne i oborinske kanalizacije, u korist:</p> <p>GRAD SPLIT</p>		
6. Na suvlasnički dio: 278 (12/19187)			
6.1	<p>Zaprimljeno 16.03.2016.g. pod brojem Z-4075/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE 01.03.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 294.790,18 kn zajedno sa pripadajućom kamatom i radi osiguranja nastalih troškova postupka osiguranja u iznosu od 9.567,90 kn sa pripadajućim kamatama, za korist:</p> <p>BELLIOLI ITALIA S.R.L. MILANO, OIB: 23639561685, MILANO, ITALIJA</p>	294.790,18 KN	
201. Na suvlasnički dio: 278 (12/19187)			
201.1	<p>Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-9005/2020</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, OVR-1634/19 05.03.2020, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od petstočetreststisućastodevedesetkuna i tridesetčetiri lipe, od toga na ime glavnice 413.738,49 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 9. srpnja 2019. godine po stopi propisanoj čl. 29 Zakona o obveznim odnosima koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena (E+3%) pa do isplate i kamata dospjelih na dan 9. svibnja 2019. godine iznos od 132.451,85 kn, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA , PODRUČNI URED SPLIT, SPLIT</p>	546.190,34 KN	vezano uz B 278 (278.2)
201.2	<p>Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-9005/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod brojem Z-9005/2020, st. 201.1.</p>		na 201.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.06.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 16137

nekretniue na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
68	13/19187	LIDIJA HAINES, MAKARSKA 22, SPLIT (VLASNIK)	1/1	37610008845
70	13/19187	TOMMY D.O.O., ULICA DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00278260010
71	13/19187	NENAD MEŠTROVIĆ, VRANJIČKI PUT 48, SPLIT (VLASNIK)	1/1	32262684557
74	13/19187	DARKO FADIĆ, PUT ŽNJANA 17/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	49131907816
75	13/19187	DARKO FADIĆ, PUT ŽNJANA 17/B, SPLIT (VLASNIK)	1/1	49131907816
76	13/19187	ZDENKO RENIĆ, MAKARSKA 46, SPLIT (VLASNIK)	1/1	35060256539
77	13/19187	RENATA RENIĆ, MAKARSKA 46, SPLIT (VLASNIK)	1/1	28072341487
78	13/19187	JOŠKO KUSTURA, MAKARSKA 24, SPLIT (VLASNIK)	1/1	27083217642
79	13/19187	JOŠKO KUSTURA, MAKARSKA 24, SPLIT (VLASNIK)	1/1	27083217642
80	12/19187	TIHANA PERKOVIĆ, MAKARSKA 24, SPLIT (VLASNIK)	1/1	73635333877
81	12/19187	ZORAN MARJANOVIĆ, MAKARSKA 46, SPLIT (VLASNIK)	1/1	78433610263
90	13/19187	DRAŽEN COTA, VUKOVARSKA 127, SPLIT (VLASNIK)	1/1	83474077632
91	13/19187	TONČI BAŠIĆ, MAKARSKA 42, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	78557156592
92	12/19187	TONČI BAŠIĆ, MAKARSKA 42, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	78557156592
96	12/19187	NEDJELJKA KARDUM, GUNDULIĆEVA . 36, SPLIT (VLASNIK)	1/1	50988120807
97	11/19187	NEDJELJKA KARDUM, GUNDULIĆEVA . 36, SPLIT (VLASNIK)	1/1	50988120807
101	13/19187	VELJKO CVITKOVIĆ, PUT RADOŠEVCA 25, SPLIT (VLASNIK)	1/1	06906490900

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
514	98/19187	LIDIJA HAINES, MAKARSKA 22, SPLIT (VLASNIK)	1/1	37610008845
1000	10317/19187	ELANIJA D.O.O.SPLIT, ŽNJANSKA 2, SPLIT (VLASNIK)	1/1	95009915775

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7550/7	MAKARSKA 22-46	4762	59		
			ZGRADA MJESOV.UPOR.	3580			
			DVORIŠTE	1182			
Ukupna površina katastarskih čestica				4762			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

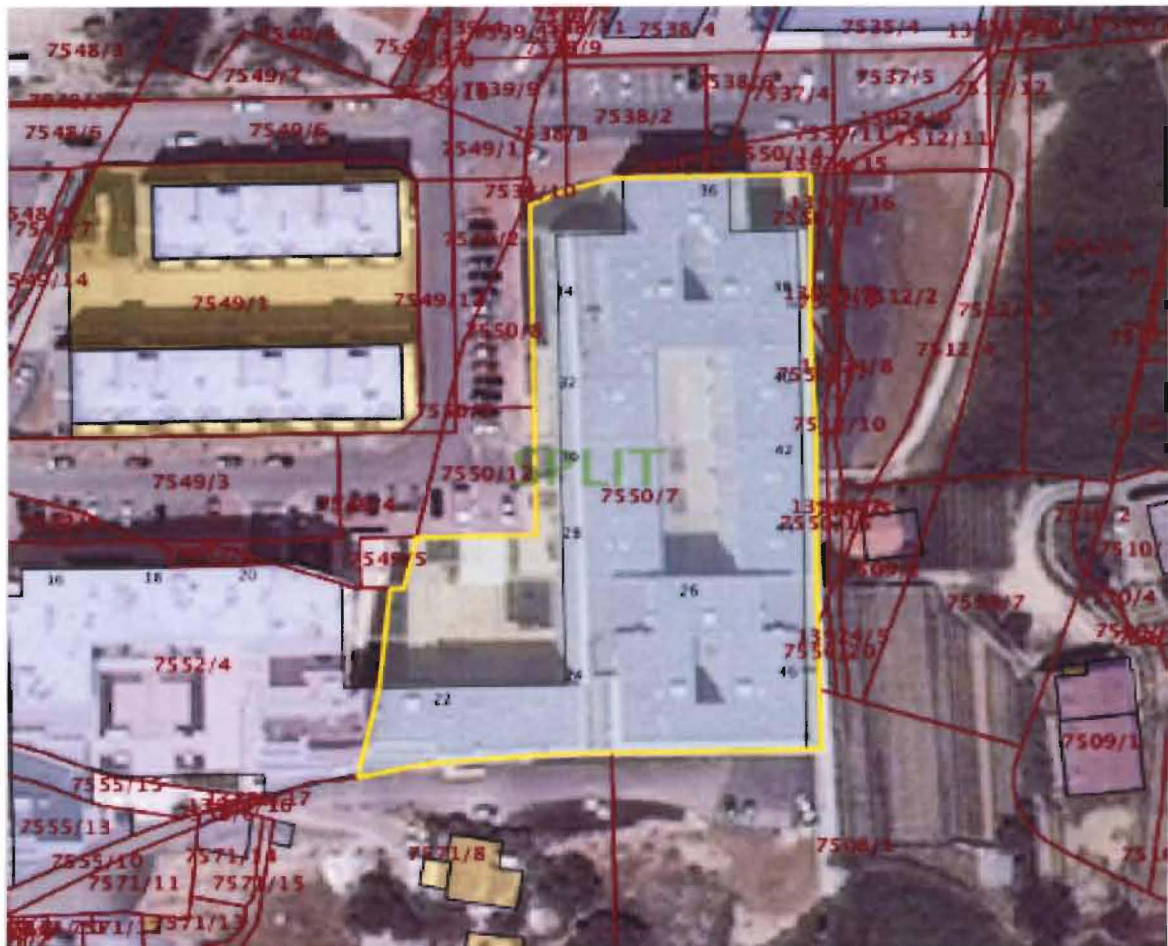
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLIT, 329835
k.l. br.: 7550/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.06.2020

PRILOG

STAN, 9.kat
PAPANDOPULOVA 7, 21000 SPLIT

ZAKONI

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)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
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)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
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 i 42/19)
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 jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17) 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
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)