

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU**

LOKACIJA : **JURJA ŠIŽGORIĆA 20, 21000 SPLIT**

NARUČITELJ : **VESNA STANČIĆ, STEČAJNI UPRAVITELJ IZA CROATEH
D.O.O. U STEČAJU**



VLASNIK : **IZVAN KNJIŽNO VLASNIŠTVO**

SVRHA : **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U
STEČAJNOM POSTUPKU**

ELABORAT BR. : **35-07/2021**

Split, 30.06.2021.

1. SADRŽAJ

	Naslovnica.....	1.
1.	Sadržaj.....	2.
2.	Opći uvjeti procjene.....	3.
3.	Pojmovnik	4.
4.	Popis primijenjenih propisa i stručne literature	5.
5.	Status procjenitelja i sukob interesa	6.
6.	Rješenje o imenovanju vještaka.....	7.
7.	Sažetak važnih podataka.....	9.
8.	Zadatak.....	10.
9.	Lokacija	11.
10.	Identifikacija nekretnine.....	12.
11.	Opis nekretnine.....	13.
12.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	16.
13.	Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje	17.
14.	Zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine.....	22.
15.	Prilozi.....	23.
	15.1. Fotodokumentacija.....	23.
	15.2. Dokumentacija.....	26.

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

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

2.3. Status procjenitelja

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

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

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

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

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

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

2.6. Ograničenja

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

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

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

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

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

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

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

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

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

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

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

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

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

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

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

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

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

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

Korišteni pojam: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

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

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu 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.

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

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 30.06.2021.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

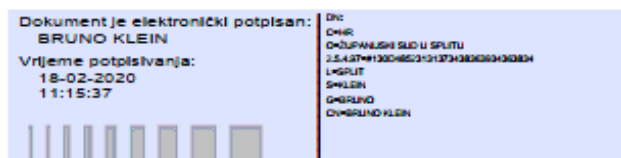
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

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



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	VESNA STANČIĆ, STEČAJNI UPRAVITELJ IZA CROATEH D.O.O. U STEČAJU
Svrha procjene:	PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU
Dan kakvoće:	29.06.2021.
Dan očevida:	29.06.2021.
Dan vrednovanja:	30.06.2021.
Adresa nekretnine:	JURJA ŠIŽGORIĆA 20, 21000 SPLIT
Tip nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU
katastarska općina:	Split
z.k. uložak:	17031
poduložak:	-
č.zem.:	ZEM 9970/81
površina zemljišta (m ²)	190,05
Netto korisna površina poslovnog prostora (m ²) :	148,73
Brutto razvijena poslovnog prostora (m ²) :	228,06
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.010.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	135.312,87
Legalitet	Legalitet za predmetnu nekretninu se ne može utvrditi.
Upisana pozitivna zabilježba	Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.
Pristup javnoj površini:	Zgrada ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na čest.zem. 9970/82 k.o. Split - GRAD SPLIT).
Energetski certifikat	Nije dostavljen
Procjenitelj:	SUPERVISION D.O.O., Žarko Čuvalo

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **VESNA STANČIĆ, STEČAJNI UPRAVITELJ IZA CROATEH D.O.O. U STEČAJU**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU**

na lokaciji: **JURJA ŠIŽGORIĆA 20, 21000 SPLIT**

Dan kakvoće: 29.06.2021.

Dan očevida: 29.06.2021.

Dan vrednovanja: 30.06.2021.

Opis nekretnine:

Predmet procjene je poslovni prostor na etaži suterena, ukupne tlocrtne površine 190,05 m² (neto korisne površine 148,73 m²), koji se nalazi na adresi Jurja Šižgorića 20, Split, predio Lokve, u stambeno - poslovnoj zgradi, u istočnom dijelu grada, cca 1,52 km sjeveroistočno od stare jezgre grada, katnost objekta je Su+Pr+6Kt, orijentacija prostora je ugaona - dvostrana S/Z. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni prostor je izgrađena na zk.č.br. ZEM 9970/81, k.o. Split (kat.č.br. 13667/79, k.o. Split). Zgrada ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na čest.zem. 9970/82 k.o. Split - GRAD SPLIT). Zgrada je izgrađena 1982. godine, predmetni prostor je održavan i nalazi se u zadovoljavajućem stanju.

Pregledom priloženog ZK uložka broj 17031, vidljivo je da predmetni poslovni prostor nije upisan kao etažno vlasništvo u isti. Površine poslovnog prostora su preuzete iz Tlocrta prizemlja M 1:100, tj. snimka pokazanih poslovnih prostora koji čine cjelinu, izrađenog od strane Reljef d.o.o., Split. Prema kazivanjima naručitelja, dio poslovnog prostora je bio predviđen za prostor drvavnica, iako je očevitom utvrđeno da je isti kompletno uređen, za potrebe procjene će se koristiti reducirana površina navedenog dijela odgovarajućim koeficijentima sukladno prvobitno predviđenoj namjeni i normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).

Nekretnina je unutrašnjim jugoistočnim dijelom prema kazivanju korisnika prostora predviđena za drvavnice i ista je u funkciji skladištenja. Prostor je dijelomično uređen i izvan knjižno je vlasništvo.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

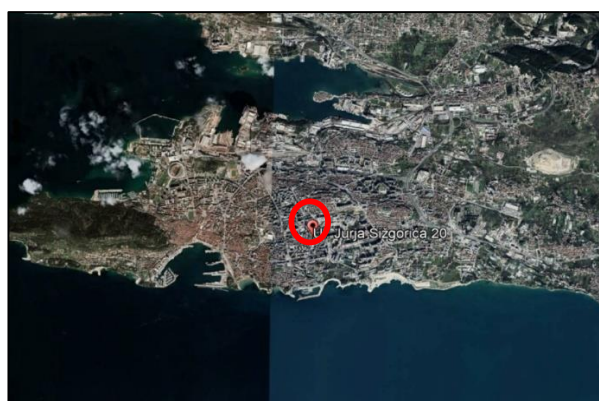
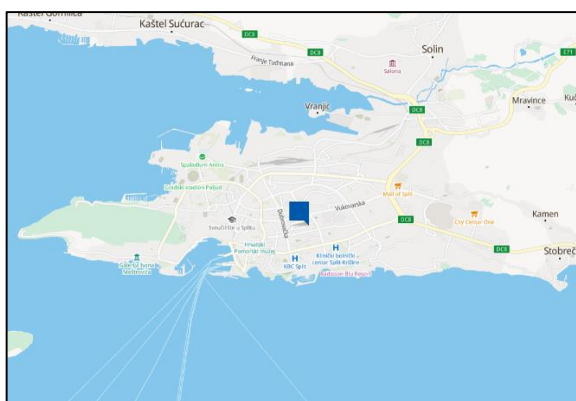
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

MAKRO

Split je najveći grad u Dalmaciji, i po broju stanovnika drugi najveći grad u Hrvatskoj. Prema posljednjem popisu stanovništva, provedenom 2011. godine, Split ima 178.192 stanovnika, druga je po veličini hrvatska luka i treća luka na Sredozemlju po broju putnika. Upravno je središte Splitsko-dalmatinske županije i gravitira mu područje triju najjužnijih hrvatskih županija (nekadašnja Zajednica općina Split), te dio Hercegovine, pa i Bosne.

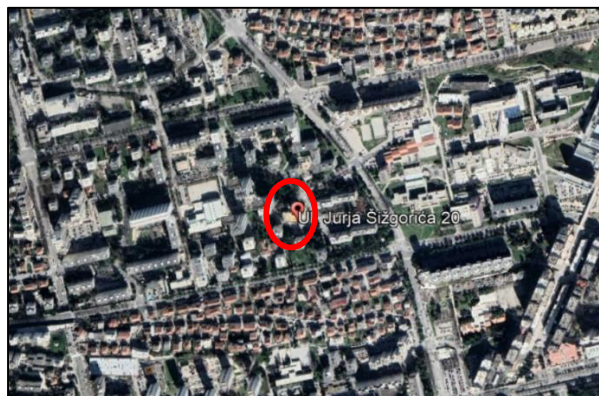
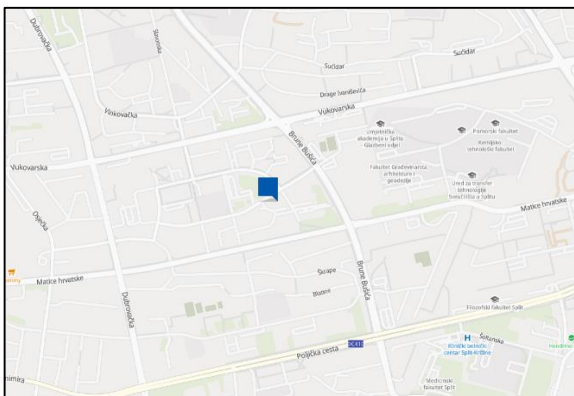
Split je gospodarsko i kulturno središte Dalmacije. Split je smješten na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom (Marjanskom) poluotoku. Od uzvisina, okružuju ga u zaleđu - sa sjevera i sjeveroistoka planina Mosor, sa sjeverozapada brdo Kozjak, s istoka brdo Perun, a najstarija gradska jezgra se nalazi podno brda Marjana, koje se nalazi zapadno od stare gradske jezgre. Splitski poluotok okružuju otoci Brač, Hvar, Šolta i Čiovo. Trajekt iz luke Split često su jedina veza otoka srednje Dalmacije s kopnom. Panoramski se Split može razgledati поближе sa prve marjanske vidilice ili s 11 km udaljene kliške tvrđave s koje se vidi cijeli Split te splitski akvatorij s otocima.



MIKRO

Predmetni poslovni prostor se nalazi na adresi Jurja Šižgorića 20, Split, predio Lokve, u istočnom dijelu grada, cca 1,52 km sjeveroistočno od stare jezgre grada. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je stambeno - poslovne namjene, smještena u pretežno stambenom području. Mikro okolicu čine individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, uslužno - poslovni objekti, trgovački objekti, crkva, škola, fakulteti i dr. Prometna povezanost je dobra. Zgrada ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na čest.zem. 9970/82 k.o. Split - GRAD SPLIT).

Parkiranje je omogućeno u neposrednoj blizini predmetne zgrade.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišna knjiga

Poslovni prostor na etaži suterena, ukupne tlocrtne površine 190,05 m² (neto korisne površine 148,73 m²), nalazi se na adresi Jurja Šižgorića 20, Split, predio Lokve, u stambeno - poslovnoj zgradi, u istočnom dijelu grada, cca 1,52 km sjeveroistočno od stare jezgre grada, katnost objekta je Su+Pr+6Kt, orijentacija prostora je jednostrana na S. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je izgrađena na zk.č.br. ZEM 9970/81, k.o. Split.

Vlasnik predmetne nekretnine:
IZVAN KNJIŽNO VLASNIŠTVO

k.o. Split
z.k.ul. 17031
podul. -
z.k.č. ZEM 9970/81

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina, poslovni prostor se nalazi na kat.č.br. 13667/79, k.o. Split, upisane površine 336,00 m² (posjedovni list br. 6866).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
29.06.2021.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena dokumentacija o gradnji.

Usklađeno je zemljišnoknjižno i katastarsko stanje upisanom površinom, ali ne i nomenklaturom.

Zgrada ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu (na čest.zem. 9970/82 k.o. Split - GRAD SPLIT).

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Nije upisana zabilježba u Izvadak iz ZK koja bi sporila legalitet nekretnine. Nekretnina - poslovni prostor nije upisan u ZK uložak broj 17031. Legalitet za predmetnu nekretninu se ne može utvrditi.

Legalitet nekretnine

Legalitet za predmetnu nekretninu se ne može utvrditi.

Upis pozitivne zabilježbe

Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

11. OPIS NEKRETNINE

Poslovni prostor na etaži suterena ukupne tlocrtna površine 190,05 m² (neto korisne površine 148,73 m²).

Zgrada je izgrađena 1982. godine, predmetni prostor je održavan i nalazi se u zadovoljavajućem stanju.

Poslovni prostor je jednostrane orijentacije na S.

Zgrada je izvedena kao zgrada u nizu s više ulaza. Ulaz u zgradu u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor se nalazi na sjevernom dijelu zgrade.

Pregledom priloženog ZK uloška broj 17031, vidljivo je da predmetni poslovni prostor nije upisan kao etažno vlasništvo u isti. Površine poslovnog prostora su preuzete iz Tlocrta prizemlja M 1:100, tj. snimka pokazanih poslovnih prostora koji čine cjelinu, izrađenog od strane Reljef d.o.o., Split.

11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
POSLOVNI PROSTOR							
Prostorija 1	6,00	1,00	6,00	1,20	7,20	3,20	23,04
Prostorija 2	37,70	1,00	37,70	1,20	45,24	3,20	144,77
Prostorija 3	5,20	1,00	5,20	1,20	6,24	3,20	19,97
Prostorija 4	1,70	1,00	1,70	1,20	2,04	3,20	6,53
Prostorija 5	1,20	1,00	1,20	1,20	1,44	3,20	4,61
Prostorija 6	21,20	1,00	21,20	1,20	25,44	3,20	81,41
Prostorija 7	15,80	1,00	15,80	1,20	18,96	3,20	60,67
Prostorija 8	18,60	1,00	18,60	1,20	22,32	3,20	71,42
Prostorija 9	15,00	0,50	7,50	1,20	18,00	3,20	57,60
Prostorija 10	8,73	0,50	4,37	1,20	10,48	3,20	33,52
Prostorija 11	8,40	0,50	4,20	1,20	10,08	3,20	32,26
Prostorija 12	8,79	0,50	4,40	1,20	10,55	3,20	33,75
Prostorija 13	19,01	0,50	9,51	1,20	22,81	3,20	73,00
Prostorija 14	7,14	0,50	3,57	1,20	8,57	3,20	27,42
Prostorija 15	2,72	0,50	1,36	1,20	3,26	3,20	10,44
Prostorija 16	3,95	0,50	1,98	1,20	4,74	3,20	15,17
Prostorija 17	2,45	0,50	1,23	1,20	2,94	3,20	9,41
Prostorija 18	1,77	0,50	0,89	1,20	2,12	3,20	6,80
Prostorija 19	4,69	0,50	2,35	1,20	5,63	3,20	18,01
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR:	190,05		148,73		228,06		729,79
SVEUKUPNO :	190,05		148,73		228,06		729,79

BRP = 228,06 m²

NKP = 148,73 m²

V = 729,79 m³

11.2. TEHNIČKI OPIS - Konstrukcija i materijali

- katnost: Su+Pr+6Kt
- ugrađena dizala: da
- godina izgradnje: 1982
- stanje nekretnine: dobro
- energetska certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

- temelji: armirano - betonski
- nosiva konstrukcija: armirano - betonska
- međukatna konstrukcija: armirano - betonska
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: ravni masivni krov sa slojevima izolacije
- svijetla visina prostorija: cca 2,92 m

Završne obrade

- pročelje: žbukano i bojano
- obrada podova: laminat, keramika, tepison
- obrada unutarnjih zidova: žbukano i bojano, dijelom keramika
- obrada unutarnjih stropova: spuštene strop

Vrata i prozori

- vanjska stolarija: ugrađena
- unutarnja stolarija: drvena

- grijanje: elektro
- klimatizacija: ne
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: ugrađena
- ostalo: -
- napomena: Predmetni prostor je potrebno renovirati.

11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

11.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju U neposrednoj blizini
- Karakteristike okolnih nekretnina Nema

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine Poslovni prostor
- Mogućnost alternativnog korištenja Ne
- Mišljenje Nekretnina nije u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj primjeni

11.6. Doprinosi i priključci

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

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

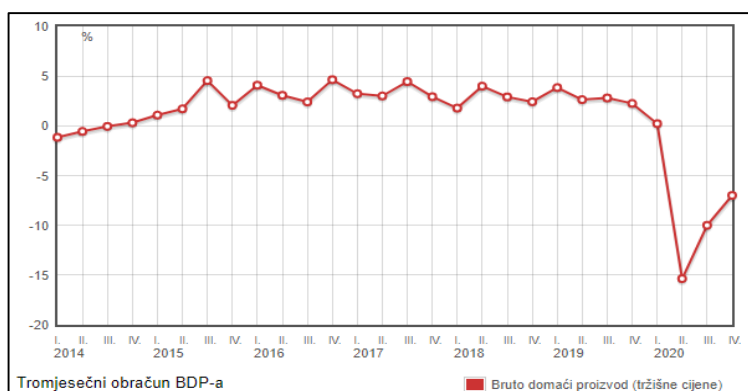
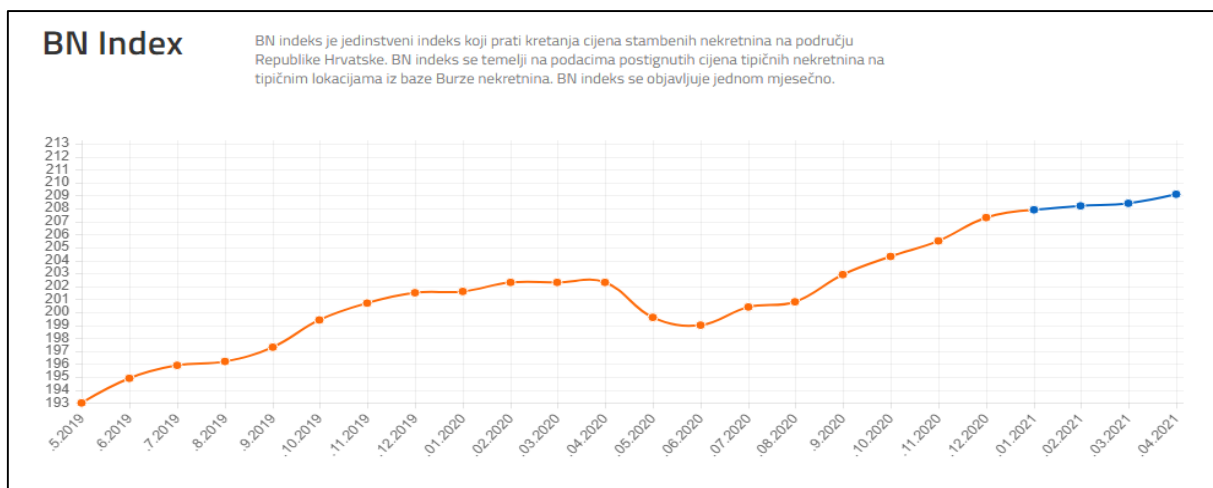
Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Upravo su tako djelovale i u jesen 2020. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

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




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

Poredba 1: Split

Poslovni prostor površine 162,40 m² u Splitu, Vinkovačka 23. Godina izgradnje 1985. Poslovni prostor je prodan 12.09.2019. god. za 153.792,71 €, tj. 1.136.465,37 kn.

Obilježja: površina (NKP) 162,40 (m2)
cijena: 153.792,71 (€) 947,00 € /m²
cijena: 1.136.465,37 (kn)
datum transakcije: 12.09.2019.
namjena: poslovna god. izgradnje: 1985 g.

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1187850
Datum pregleda	29.6.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4149013
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	162,40
Vrijednost nekretnine (KN)	1.136.465,37
Datum ugovora	12.09.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLOKLINE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Poredba 2: Split

Poslovni prostor površine 163,00 m² u Splitu, Jeretova 5. Godina izgradnje 1978. Poslovni prostor je prodan 08.03.2018. god. za 163.000,00 €, tj. 1.210.366,60 kn.

Obilježja: površina (NKP) 163,00 (m2)
cijena: 163.000,00 (€) 1.000,00 € /m²
cijena: 1.210.366,60 (kn)
datum transakcije: 08.03.2018.
namjena: poslovna god. izgradnje: 1978 g.

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1105997
Datum pregleda	29.6.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3967837
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	163,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.210.366,60
Datum ugovora	08.03.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SPLIT 3 - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Poredba 3: Split

Poslovni prostor površine 143,00 m² u Splitu, Mažuranićevo šetalište 46. Godina izgradnje 1975. Poslovni prostor je prodan 06.11.2017. god. za 148.170,98 €, tj. 1.114.500,00 kn.

Obilježja: površina (NKP) 143,00 (m2)
cijena: 148.170,98 (€) 1.036,16 € /m²
cijena: 1.114.500,00 (kn)
datum transakcije: 06.11.2017.
namjena: poslovna god. izgradnje: 1975 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	811650
Datum pregleda	29.6.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3704184
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	143,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.114.500,00
Datum ugovora	06.11.2017
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLOKLINE - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Poredba 4: Split

Poslovni prostor površine 263,00 m² u Splitu, Ruđera Boškovića 13. Godina izgradnje 1982. Poslovni prostor je prodan 19.06.2019. god. za 291.917,06 €, tj. 2.160.000,00 kn.

Obilježja: površina (NKP) 263,00 (m2)
cijena: 291.917,06 (€) 1.109,95 € /m²
cijena: 2.160.000,00 (kn)
datum transakcije: 19.06.2019.
namjena: poslovna god. izgradnje: 1982 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1128124
Datum pregleda	29.6.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4061740
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	263,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.160.000,00
Datum ugovora	19.06.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SPLIT 3 - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNO ZAVJEŠĆE ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE STATISTIČKI BUREAU - STATISTIK REPUBLIC OF CROATIA		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Split	Split	Split	Split	
Datum transakcije:	12.09.2019.	08.03.2018.	06.11.2017.	19.06.2019.	
Površina (m ²):	162,40	163,00	143,00	263,00	
Prodajna vrijednost (€):	153.792,71	163.000,00	148.170,98	291.917,06	
Cijena (€/m ²):	947,00	1.000,00	1.036,16	1.109,95	
Cijena (kn/m ²):	6.997,94	7.425,56	7.793,71	8.212,93	
Indeks / dan transakcije:	118,05	110,54	108,67	119,24	
Indeks / dan vrednovanja:	127,61	127,61	127,61	127,61	
Korekcijski faktor:	1,08	1,15	1,17	1,07	
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m ²):	7.564,65	8.572,24	9.152,06	8.789,43	

**13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	površina	starost	stanje	adaptacija	kat
poslovni prostor	148,73	39	zadovoljavajuće	ne	Su+Pr+6Kt
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Split	Split	Split	Split	
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m ²)	7.564,65	8.572,24	9.152,06	8.789,43	
Korekcijski faktor:	0,80	0,80	0,80	0,80	
Korigirana vrijednost:	6.051,72	6.857,80	7.321,65	7.031,54	
Korigirana vrijednost (kn):	6.051,72	6.857,80	7.321,65	7.031,54	

STATISTIKA					
Prosjek:	6.815,68				
Odstupanja od prosjeka:	-763,96	42,12	505,97	215,87	
Kvadrat odstupanja:	583.630,94	1.773,90	256.009,10	46.598,24	
suma	888.012,20				
Standardno odstupanje:	471,17	6,91%			
Pravilo dva-sigma (±)	942,34				
Odstupanja od prosjeka:	-11,21%	0,62%	7,42%	3,17%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn)	6.051,72	6.857,80	7.321,65	7.031,54	
---	----------	----------	----------	----------	--

Izračunata vrijednost kn/m²	6.815,68
Izračunata vrijednost Eur/m²	909,82

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	6.815,68
Prosječna vrijednost (€/m ²):	909,82
Površina nekretnine (m ²)	148,73
Vrijednost nekretnine (kn)	1.013.661,75
Vrijednost nekretnine (eur)	135.312,87

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

POSLOVNI PROSTOR U SUTERENU

na lokaciji:

JURJA ŠIŽGORIĆA 20, 21000 SPLIT

na dan kakvoće: 29.06.2021.

na dan očevida: 29.06.2021.

na dan vrednovanja: 30.06.2021.

- Tržišna vrijednost stana (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,49 kn

iznosi

1.010.000,00 Kn

zaokruženo

ili

135.312,87 €

Navedeni iznos ne sadrži porez na promet nekretnina.

Procjenu izradio:

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



Procjenu ovjerio:

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



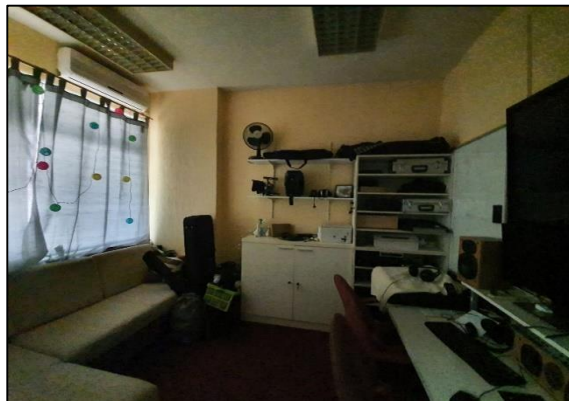
15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija

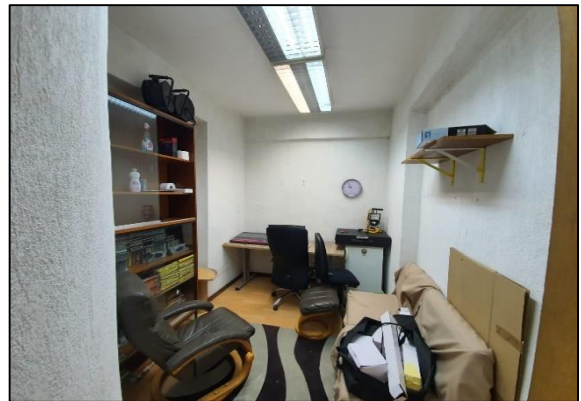


Uredski dio





Predviđen prostor za drvarnice



15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 28.06.2021. 23:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17031

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14817/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 9970/81	ZGRADA, JURJA ŠIŽGORIĆA 20			336	
		UKUPNO:			336	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 14, površine 66,30 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, hodnika, sprema i balkona	
1.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KORLJAN RADOSLAV	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KORLJAN RADOSLAV, OIB: 76290292885, ŠIŽGORIĆEVA 20, 21000 SPLIT	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan na I. (prvom) katu, označen br. 4, u površini od 84,30 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, hodnika i dnevnog boravka, WC-a i dva balkona MARTINIĆ PAVAO JURIN	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dvosoban stan na VI. (šestom) katu, sjeverozapad, označen br. 21, u površini od 75,25 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, hodnika, sprema i balkona TAFRA ROGULJIĆ ZVJEZDANA POK. IVANA, OIB: 19634687414	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dvosoban stan na V. (petom) katu, označen br. 17, sjeverozapad, u površini od 66,30 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kupaonice s WC-om, kuhinje, hodnika, sprema i balkona 1/2 VUKIČEVIĆ JOSIP, OIB: 35058814326 1/2 VUKIČEVIĆ DRAGICA, OIB: 20457045516	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) četverosobni stan na I. (prvom) katu, označen br. 3, jug-istok, u površini od 97,55 m2, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, hodnika, WC i dva balkona KRŽELJ IVA, JMBG: 0101948385023	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17031

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) trosoban stan na III. (trećem) katu, označen br. 20, jugozapad, u površini od 84,30 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, hodnika i dva balkona 1/2 BUČIĆ VELJKO , SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20 1/2 BUČIĆ KATINA ROĐ. PLENKOVIĆ, SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20	ROĐ. 22. 6. 1954.
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dvosoban stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 13, površine od 66,30 m2, položen sjeverozapadno KNEŽEVIĆ STANISLAV, OIB: 35216785574, SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20	
8.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dvosobni stan na I (prvom) katu, označen brojem 2, orijentacije sjever, površine 50,93 m2. SAMARDŽIĆ NADA, OIB: 64711920339, SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20	ROĐ. 21.09.1956.
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) četverosoban stan, označen brojem 7, položen na II. (drugom) katu. orijentacije istok-jug, površine 100,31m2. ĐONLIĆ PETAR, OIB: 40867753497, VOŠTANE, TIJARICA	ROĐ. 29.10.1955.
10.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) stan na V (petom) katu, orijentacije jugozapad, površine 84,30 m2, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice sa WC-om, hodnika, WC-a i dvije lođe. JURETIĆ DAVORKA, OIB: 18576522762, SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20	
11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) jednosoban stan na II. (drugom) katu, označen br. 6, orijentacije sjever, u površini od 50,86 m2.	
11.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 BUČIĆ HRVOJE, OIB: 33071664869, ALOJZIJA STEPINCA 71, 21000 SPLIT, HRVATSKA	
11.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 BUČIĆ KORANA BIANCA, OIB: 24393267318, ALOJZIJA STEPINCA 71, 21000 SPLIT, HRVATSKA	
12.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) stan na IV. (četvrtom) katu, označen br. 16, šifra stana 006, površine 81,27 m2, orijentacije jugozapad, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice, WC-a, hodnika i lođe 1/2 MARUŠIĆ JADRANKA, OIB: 59170503567, SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20 1/2 MARUŠIĆ BORIVOJ, OIB: 89288184934, SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20	
13.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan na V. (petom) katu, označen br. 19, površine 75,50 m2, orijentacije jug-istok, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice s wc-om, hodnika, sprema i balkona. BEKAVAC IVANKA POK. STIPE ROĐ. KUSIĆ, OIB: 74263887833, SPLIT, JURJA ŠIŽGORIĆA 20	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnina upisana u listu A I, uknjižuje se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
1.2	kao nositelj prava korištenja: OPĆINSKI FOND ZA STAMBENU IZGRADNJU SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 7			
3.1	Zaprimljeno 23.09.2014. broj Z-9628/14 Na teret dvosobnog stana na IV. (četvrtom) katu, označen br. 13, a na temelju Ugovora o zajmu-dugu od 3. ožujka 2014. godine i Aneksa ugovoru o zajmu-dugu od 14. ožujka 2014. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od stodevedesettisućaeura, u kunskoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate, u korist: RAGUŽ MILE, OIB: 32210009746, ROGOTIN, MOSTINA 33	190.000,00 EUR	
3.2	Glavni uložak, za sporedni uložak vidi P.U. 13378.		
1. Na suvlasnički dio: 12			
1.1	Zaprimljeno 10.07.2014. broj Z-7227/14 Na teret stana na IV. (četvrtom) katu, označen br. 16, šifra stana 006, a na temelju ugovora o kupoprodaji na kojem postoji stanarsko pravo broj 276/1995-000 od 31.03.1995. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od devedesetčetirtisućešestotinašezdesetdvije kune, uz revalorizaciju i nuzgredice, u korist: SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16	94.662,00 KN	
4. Na suvlasnički dio: 11			
4.1	Zaprimljeno 24.11.2017.g. pod brojem Z-41849/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 02.11.2017, u iznosu od sedamdesetdvjetisućeeura u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove, u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	72.000,00 EUR	vezano uz B 11 (1.2)
5. Na suvlasnički dio: 7			
5.1	Zaprimljeno 24.07.2019.g. pod brojem Z-25080/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U SPLITU, OVR-1225/19 19.07.2019, u iznosu od desettisuća EUR, u kunskoj protuvrijednosti, i u iznosu od 35.071,99 KN sa zateznim kamatama i troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 KN, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO PRAVOSUĐA	10.000,00 EUR	vezano uz B 7 (1.1)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17031

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-25480/2019 Prvenstveni red upisa: Z-25080/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod st. 5.1.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.06.2021. 23:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6866

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PREDVODNIK STAMB. ZADR., SPLIT, KVATERNIKOVA 32	

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
		1888/2	DUBROVAČKA UL. DVOR	360 360	36		
		1888/4	DUBROVAČKA 63 ZGRADA	435 435	36		
		1888/5	DUBROVAČKA 61 ZGRADA	422 422	36		
		1888/6	DUBROVAČKA 65 ZGRADA	508 508	0		
		1888/7	DUBROVAČKA DVORIŠTE ZGRADA	976 476 500	0		
		1888/8	DUBROVAČKA DVORIŠTE	69 69	0		
		1888/9	DUBROVAČKA UREĐENO ZEMLJIŠTE	13 13	0		
		4497	HRV. ISELJENIKA 11 DVOR ZGRADA	728 424 304	36		
		4826/2	TABLE DVOR	1759 1759	37		
		4826/5	TABLE 9,11,13 ZGRADA	462 462	37		
		4826/6	TABLE 15, 17, 19 ZGRADA	462 462	37		
		4826/8	TABLE ZGRADA	257 257	37		

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
		8332/5	BARAKOVIĆEVA GARAŽA, BARAKOVIĆEVA	251 251	63		
		8967/2	POD KOSOM GARAŽA, POD KOSOM	19 19	66		
		8967/3	POD KOSOM GARAŽA, POD KOSOM	19 19	66		
		8967/4	POD KOSOM GARAŽA, POD KOSOM	18 18	66		
		8967/7	POD KOSOM GARAŽA, POD KOSOM	19 19	66		
		8967/8	POD KOSOM GARAŽA, POD KOSOM	19 19	66		
		8969/2	MIHANOVIĆEVA 38 B ZGRADA	249 249	66		
		8970	POD KOSOM NEPLODNO	44 44	66		
		8980/2	MIHANOVIĆEVA 48 ZGRADA	225 225	66		
		8981/2	MIHANOVIĆEVA 38-A ZGRADA	249 249	66		
		13667/6	STEPINČEVA 71 ZGRADA	295 295	51		
		13667/7	KRANJČEVIĆEVA ULICA GARAŽA, KRANJČEVIĆEVA ULICA	56 56	51		
		13667/8	KRANJČEVIĆEVA ULICA GARAŽA, KRANJČEVIĆEVA ULICA	54 54	51		
		13667/9	KRANJČEVIĆEVA ULICA GARAŽA, KRANJČEVIĆEVA ULICA	55 55	51		
		13667/79	ŠIŽGORIĆEVA 20 ZGRADA	336 336	51		
		13667/80	STEPINČEVA UL. DVOR	1157 1157	51		
		13667/81	STEPINČEVA 18 I 18A ZGRADA	699 699	51		
		13667/83	LOKVE GARAŽA, STEPINČEVA UL.	956 956	51		
		14001	ILOČKA 15,17,19,21 ZGRADA	701 701	37		
		14002	ĐAKOVAČKA 3 ZGRADA	342 342	37		
Ukupna površina katastarskih čestica				12214			

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.č. br.: 13667/79

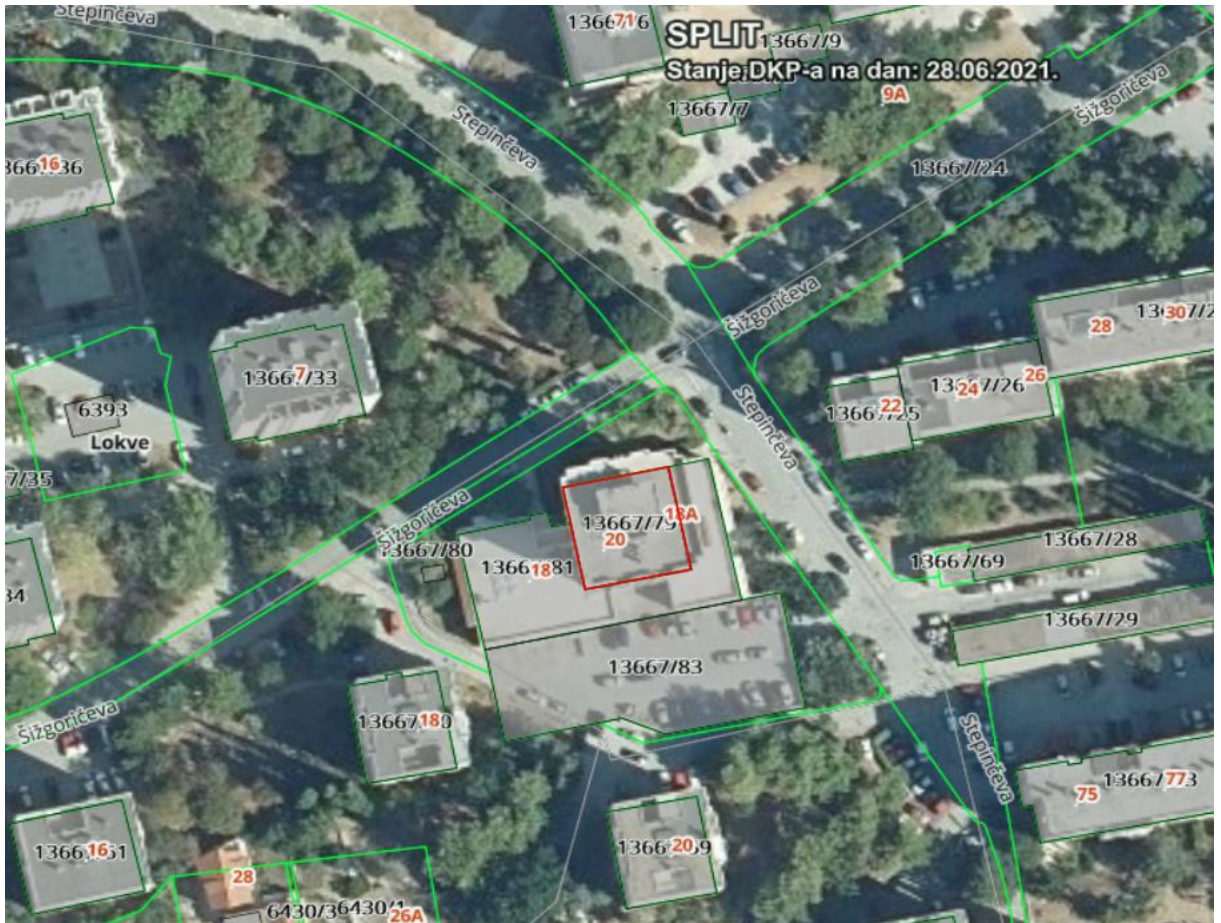
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

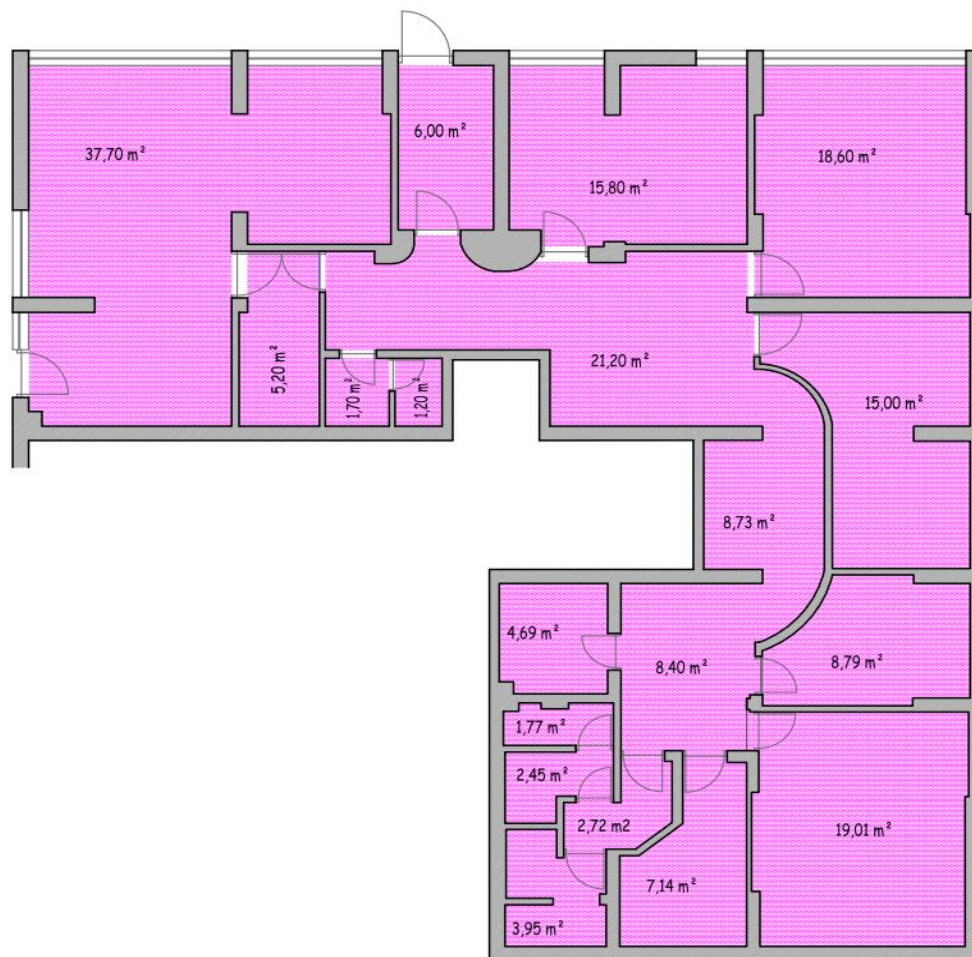
Izvorno mjerilo plana 1:1000




Datum ispisa: 29.06.2021



TLOCRT PRIZEMLJA M 1 : 100



SNIMAK POKAZANIH POSLOVNIH PROSTORA KOJI ČINE CJELINU:

 Ukupne podne površine svih prostorija 190,05 m²
sve dio č.zem. 9970/81 (kat.č.zem. 13667/79, usklađeno) K.O. Split

