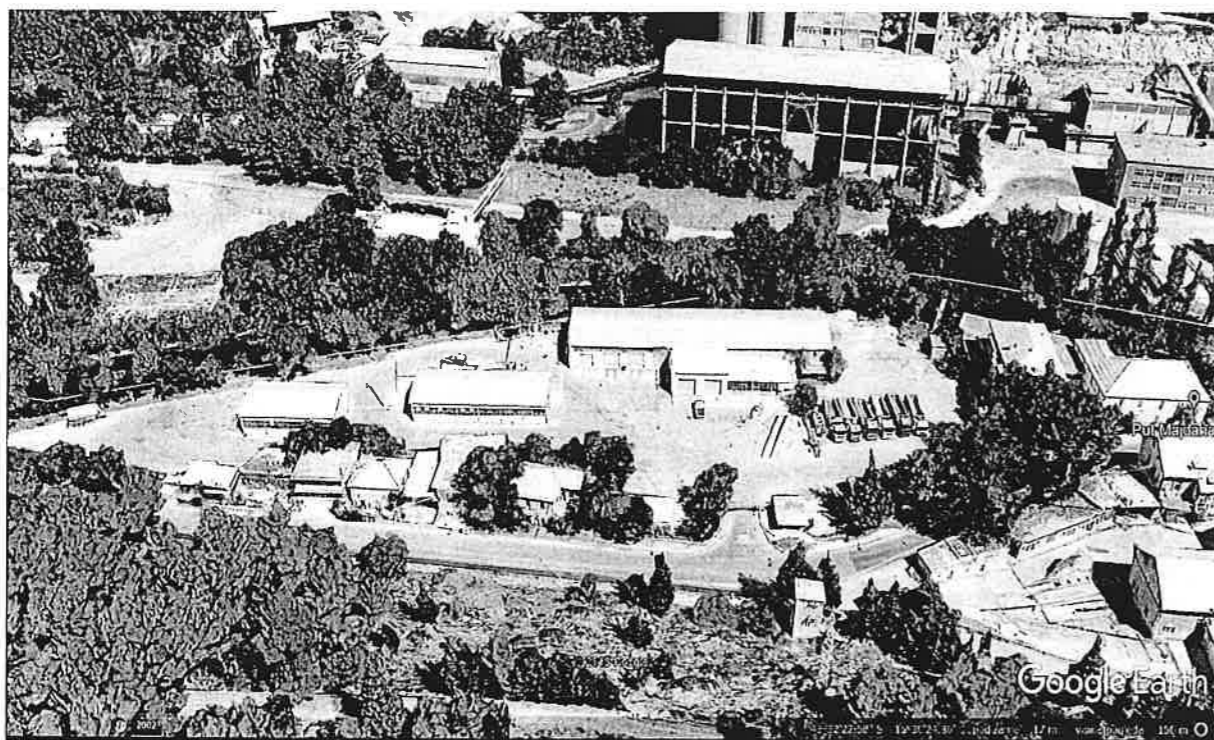


MIRKO JELČIĆ, dipl. ing. arh.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO, ARHITEKTURU I
PROCJENU NEKRETNINA
ZRINSKO-FRANKOPANSKA 6 SPLIT
Tel./fax: 021/360-874 mobitel: 098/320-641
E-mail: mirko.jelcic@st.t-com.hr

PROCJEMENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poslovno-uslužne zgrada i dvorište
Lokacija: k.č.z. 1178/3, 1183/2, 1186/1, 1178/1, 1178/2, 1180/1,
1180/2, 1181/1, 1181/2, 1181/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3,
1183/1, 1183/3, 1183/4, 1183/5, 1183/6, 1183/7, 1183/8,
1183/9 k.o. Mravince
Naručitelj: TRANSPORT-COMMERCE d.d. Mravince, Put
Majdana 53 A
Elaborat, T.D: PD – 39/19 prosinac 2019



SADRŽAJ

- RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA
 - ŽUPANIJSKI SUD SPLIT
 - TRGOVAČKI SUD SPLIT
 - SAŽETAK PROCJENE
 - 1. UVOD
 - 2. IDENTIFIKACIJA I LOKACIJA NEKRETNINE
 - 3. POLOŽAJ I LOKACIJA
 - 4. NALAZ
 - Tehnički opis nekretnine-identifikacija i opis zatečenog stanja
 - Konstrukcija i obrada
 - Legalnost objekta
 - Iskaz površina
 - Obračunske površine
 - 5. METODE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA-općenito
 - Izjava procjenitelja
 - 6. NAMJENA ZEMLJIŠTA
 - 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – poredbena metoda
 - 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – troškovna metoda
 - 9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST
 - 10. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE
- PRILOZI:
- SLIKE S OČEVIDA
 - SITUACIJAA
 - ZKU I PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-532/2019
Split, 24. rujna 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mirka Jelčića, iz Splita, Zrinsko-Frankopanska 6, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Mirko Jelčić, dipl.ing.arh., iz Splita, Zrinsko-Frankopanska 6, OIB: 91140089345, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:


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

2

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

Za točnost otpisavka – ovlaštena službenica

Katija Gilljanović





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-353/19.
Split, 25. listopada 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), dana 25. listopada 2019. godine

riješila je

I. Mirko Jelčić dipl. ing. arh. iz Splita, Zrinjsko Frankopanska 6, OIB: 91140089345 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Mirko Jelčić, dipl.ing.arh. iz Splita, Zrinsko Frankopanska 6, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina. Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti,

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/177389; Urbr: 514-06-02-01-01/1-19-02 od 21.10.2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA
Franka Buzov
Franka Buzov

SAŽETAK PROCJENE

- Naručitelj:** TRANSPORT-COMMERCE d.d. Mravince, Put Majdana 53 A.
- Adresa nekretnine:** Mravince, Put Majdana 53 A.
- Opis nekretnine:** Poslovno-uslužne zgrade s dvorištem.
- Identifikacija čestice:** k.č.z. 1178/3, 1183/2, 1186/1, 1178/1, 1178/2, 1180/1, 1180/2, 1181/1, 1181/2, 1181/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3, 1183/1, 1183/3, 1183/4, 1183/5, 1183/6, 1183/7, 1183/8, 1183/9 k.o. Mravince
- Vlasništvo:** TRANSPORT-COMMERCE d.d. Mravince, Put Majdana 53 A.
- Svrha procjene:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.
- Datum procjene:** 03. 12. 2019.
- Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu, s tim da su usklađene, sve navedene primjedbe uočene ovom procjenom.
- Tržišna vrijednost:**
- 170.000,00 €**
- Prema srednjem tečaju na dan procjene
- 1.265,000,00 kn**

Procjenjivana tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnine i podložna je promjenama. Navedena nekretnine procijenjena je na promatrani rok od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivani parametri.

1. UVOD

Naručitelj: TRANSPORT-COMMERCE d.d. Mravince,
Put Majdana 53 A.

Zadatak: Prema usmenom nalogu naručitelja, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, poslovno-uslužnih zgrada, i dvorišta, u Mravincima, Put Majdana 53 A, k.č.z. 1178/3, 1183/2, 1186/1, 1178/1, 1178/2, 1180/1, 1180/2, 1181/1, 1181/2, 1181/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3, 1183/1, 1183/3, 1183/4, 1183/5, 1183/6, 1183/7, 1183/8, 1183/9 k.o. Mravince
Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.

Elaborat procjene služi naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno-financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu vrijednosti nekretnina, u predmetnom slučaju procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Lokacija: k.č.z. 1178/3, 1183/2, 1186/1, 1178/1, 1178/2, 1180/1, 1180/2, 1181/1, 1181/2, 1181/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3, 1183/1, 1183/3, 1183/4, 1183/5, 1183/6, 1183/7, 1183/8, 1183/9 k.o. Mravince

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

Datum očevida: 03. 12. 2019.
Datum kakvoće: 03. 12. 2019.
Datum vrednovanja: 03. 12. 2019.

- **Dan vrednovanja**, predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, te službenim podacima Sl. glasnika i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN nr. 153/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanje građ. vrijednosti (NN 52/84).
- HRN ISO 98362011. standard za utvrđivanje površina zgrada.
- Bilten standarda kalkulacija radova u visokogradnji IGH.
- Odluka (Podaci) o vrijednosti etalonskog stana po m² (NN br. 183/03, 100/12).
- Podaci o prosječnom troškovima gradnje m² etalonske cijene građenja u RH (NN br. 59/10)
- Normativ za procjenu građevinskih objekata (ZIG 03/10)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN br. 55/12).
- Podatak gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalnog doprinosa.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Podaci Burza nekretnina.
- Važeći propisi i normativi RH:
- Podaci o tržišnim cijenama sličnih ili istih nekretnina na predmetnoj lokaciji
- Burza nekretnina
- Centar nekretnina: Indeks cijena nekretnina CN
- Dostupni podaci nadležnih tijela
- Ministarstvo financija, Porezna uprava (porez na promet nekretnina)
- Državni zavod za statistiku (izdanja), priopćenja i publikacije
- Dostavljena dokumentacija za čiju vjerodostojnost odgovara naručitelj
- Podaci naručitelja
- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Posjedovni list

2. IDENTIFIKACIJA I LOKACIJA NEKRETNINE

Lokacija: Mravince, Put Majdana 53 A.

Z.K. izvadak: Verificirani ZK uložak broj: 717, 321, 450,

Vlasništvo: TRANSPORT-COMMERCE d.d. Mravince,
Put Majdana 53 A.

Teret: Postoje plombe

Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak 3. upis hipoteke utječe na financiranje ali ne utječe na vrijednost nekretnine.

Legalitet: Nema podataka.

Ostale napomene: Predmetna nekretnina se na dan očevida se koristi kao poslovno-uslužne zgrade, radionice i skladišta.

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz-makrolokacija



Kartografski prikaz-mikrolokacija



4. NALAZ

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE-IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

Lokacija: Predmetna nekretnina, u naravi je poslovno-uslužne zgrade, i dvorišta, u Mravincima, izgrađenoj na:

k.č.z. 1178/3, 1183/2, 1186/1, 1178/1, 1178/2, 1180/1, 1180/2, 1181/1, 1181/2, 1181/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3, 1183/1, 1183/3, 1183/4, 1183/5, 1183/6, 1183/7, 1183/8, 1183/9 k.o. Mravince.

Na zahtjev naručitelja TRANSPORT-COMMERCE, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti tržišne vrijednosti nekretnine.

Anagrafska oznaka; Mravince, Put Majdana 53 A

Pristup je omogućen automobilom s javne prometnice direktno u dvorište

Okolne nekretnine su pretežno stambene i poslovne zgrade.

Dispozicija: Zgrade su koncipirane kao prizemnice. Namjena zgrade je zanatska djelatnost hangari skladišta i slično.

Građevine su organizirane kao poslovno-skladišni prostori, za obavljanje proizvodno uslužnih i drugih djelatnosti.

KONSTRUKCIJA I OBRADA

Tip građevine:	Poslovno-uslužne zgrade skladišta i radionice.
Godina gradnje:	oko 1972. godine
Broj etaža:	Prizemlje.
Infrastruktura:	Objekt spojen na postojeće objekte komunalne infrastrukture.
Pročelja:	alumijski rebrasti lim.
Krov:	Kosi s „Salonitnim“ pločama.

Temelji:	Betonski trakasti.
Hidroizolacija:	Izvedena nema vidljivih tragovi vlaženja.
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od čeličnih stupova, rešetkasti nosači.
Limarija:	Aluminijski lim.
Podovi:	Betonski.
Zidovi:	Unutrašnji zidovi, od KG ploča.
Unutrašnja stolarija:	Tipska, drvena okov standardan.
Vanjska stolarija:	Željezni prozori i vrata.
Instalacije:	U objektu izvedene instalacije, elektrike, vodovoda i kanalizacije, telefon.
Grijanje:	kaloriferi i akumulacijske peći.
Okoliš:	Dvorište riješeno kao ograđeno betonirano iz kojeg se pristupa u objekte.
Specifičnosti:	Izgrađenost se procjenjuje na 100 %. Isti je u uporabi.

STATUS NEKRETNINE

Zemljišno knjižno stanje:

Sve prema priloženim ZKU i prijepisima Posjedovnih listova

LEGALNOST OBJEKTA - ELEMENTI KOJI ODREĐUJU PROCJENU:

Objekti je nisu upisan u zemljišne knjige

Nekretnina nema potrebne dozvole za legitimitet (legalnost gradnje)

- građevinska dozvola:	nije predočena
- uporabna dozvola:	nije predočena
- energetski certifikat:	nije predočena

Temeljno je pravilo da je prometna vrijednost neke nekretnine u direktnom omjeru s dobiti koja se može ostvariti gospodarenjem tom nekretninom, na što će se dati naglasak u ovom mišljenju.

Procjenitelj je dužan za predmetnu građevinu utvrditi slijedeće stanje:

- Dali je dobivena građevinska dozvola i dali je objekt izgrađen sukladno građevinskoj dozvoli ili se pak odstupilo od iste. Dali je dozvoljena maksimalna izgradnja ili je u naravi došlo do povećanja te izgrađenosti.
- Dali je na predmetnoj nekretnini u međuvremenu izgrađen drugi objekt bez građevinske dozvole.
- Okolnost da li je građevina izgrađena suprotno planu prostornog uređenja, te suprotno građevinskoj dozvoli i zaključak da je objekt izgrađen suprotno dobivenoj građevinskoj dozvoli.

Za dati odgovor na ovo pitanje, potrebna je stručna analiza, za utvrđivanjem tržišne vrijednosti određene građevine ili nekretnine, a i različite potrebe za tim kao:

- Hipotekarni krediti kod banaka.
- Kupoprodaja nekretnine.
- Međuvlasnička dioba
- Ostale potrebe

Procjena i potrebni elementi temelje se na aplikaciji eNekretnine MGIZO, a temeljem podataka Porezne uprave na temelju ostvarenih transakcija.

Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša, koji bi odudarao od uobičajene djelatnosti koja se obavlja, niti pak kontinuirana emisija i sl.

Predmetna nekretnina se procjenjuje za pretpostavku prodaje na otvorenom tržištu.

ISKAZ POVRŠINA:

ZEMLJIŠTE

	Broj zemljišta (kat. čestice) k.o. Mravince	Oznaka zemljišta	Broj ZK uloška	Posjed. list br.	Površina m ²
1.	1178/1	DVOR	717		891
2.	1178/2	DVOR	717		552
3.	1180/1	DVOR	717		205
4.	1180/2	DVOR	717		334
5.	1181/1	DVOR	717		498
6.	1181/2	DVOR	717		471
7.	1181/3	DVOR	717		246
8.	1182/1	DVOR	717		447
9.	1182/2	DVOR	717		551
10.	1182/3	DVOR	717		308
11.	1183/1	DVOR	717		313
12.	1183/3	DVOR	717		212
13.	1183/4	DVOR	717		787
14.	1183/5	DVOR	717		432
15.	1183/6	DVOR	717		386
16.	1183/7	DVOR	717		748
17.	11/83/8	DVOR	717		391
18.	1183/9	DVOR	717		447
	UKUPNO:				8219
19.	1186/1	DVOR	1232		1538
20.	1183/2	LIVADA	450		123,50
21.	1178/3	KOD MOSTA	321	251	245
	SVEUKUPNO:				10.125,5

OBJEKTI

	OPIS	GEOMETRIJA	POVRŠINA m ²
OBJEKT „A“ - SERVIS			
1.	Hangar	36,62 x 5,40	197,75
2.	Mali servis	12,50 x 9,0	112,50
3.	Skladište	15,95 x 8,85	140,72
4.	Servis	25,50 x 15,00	382,50
Ukupno:			833,50
OBJEKT „B“ - SKLADIŠTE			
1.	Sanitarni čvor	1,35 x 5,5	7,43
2.	Skladište	20,00 x 5,50	110,00
3.	Skladište	10,00 x 5,50	55,00
4.	Skladište	5,50 x (20,00 - 1,35)	102,60
Ukupno:			275,00
OBJEKT „C“ - GUMARA			
1.	Gumara	11,50 x 20,00	230,00
Sveukupno:			1.338,50

5. METODE PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - općenito -

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (NN br. 78/2015) propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

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 služe za potporu ili provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se 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 podudarnih obilježja.

INTERKVALITETNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa ~~prilagodnih~~ kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za ~~prilagodbu~~ troškova vrijednosti koeficijenata za prilagodbu prava građenja.

Korištenje poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji ~~izgrađenih~~ katastarskih čestica (faktori zgrada i faktori prihoda) svojim obilježjima ~~katastarske~~ čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske ~~čestice~~ ako razlike u vrijednosti korištenih datoteka i odbitaka za interkvalitativno ~~ujednačenje~~ ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 primjerna i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama 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 приходima od najma ili zakupa nekretnine.

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

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 prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 periodički različitim приходima.

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:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)q^n(q - 1)$$

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čist 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.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnom procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o naknadi procjenitelja.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

6. NAMJENA ZEMLJIŠTA

Namjena zemljišta definirana je temeljem prostornih planova unutar čijeg se obuhvata predmetno zemljište.



REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje
Ispostava Solin

KLASA: 350-05/19-10/000166
URBROJ: 2181/1-11-00-06/07-19-0002
Solin, 05.11.2019.

TRANSPORT-commerce, d.d., HR-21210
Mravince, Put Majdana 53A

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište 1178/3, 1178/2, 1178/1, 1180/1, 1182/7, 1182/1, 1182/2, 1183/7, 1183/4, 1183/1, 1183/2, 1186/1 k.č.z. K.O. Mravince sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište
Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:
 - PPUG Solin - IV. ID "Službeni vjesnik Grada Solina", broj 4/06, 4/08 -uskl.(izvan snage), 6/10, 5/14, 6/15, 5/17, 12/17 – pročišćeni tekst
2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru
 - javne zelene površine parkovske i zaštitne
 - izvan granica GUP Grada Solina
3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora
 - Područje ekološke mreže, područje očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove HR2000931 Jadro I HR2001352 Mosor
4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja
 - -----
5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku
 - PPUG Solina
6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Za posebne troškove podnositelj zahtjeva uplato je iznos od 250,00 kuna na žiro-račun Splitsko-dalmatinske županije, temeljem Naputka Upravnog odjela za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, klasa: 361-01/18-01/0003 urbroj: 2181/1-11-00/10-18-0097 od 26.11.2018. god.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

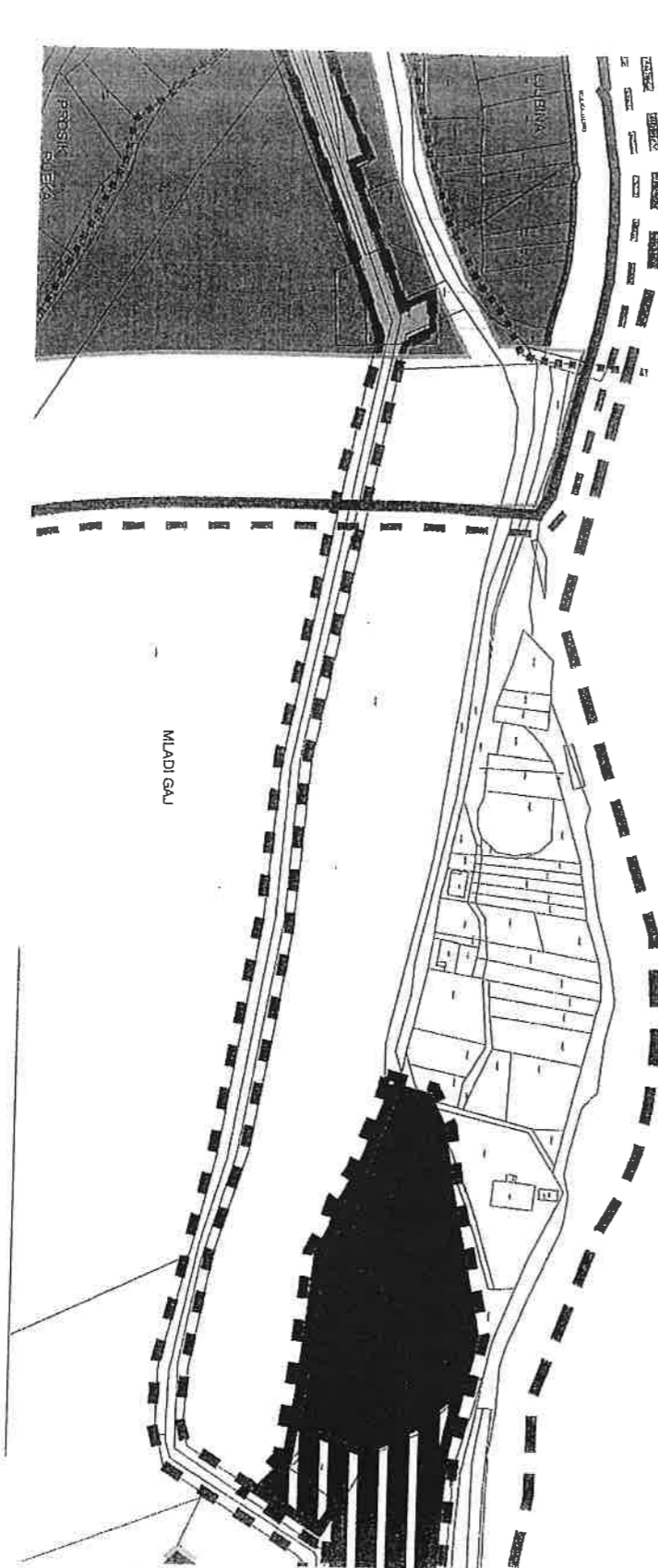
Referent: Višeslav Jurčić, građ. teh.

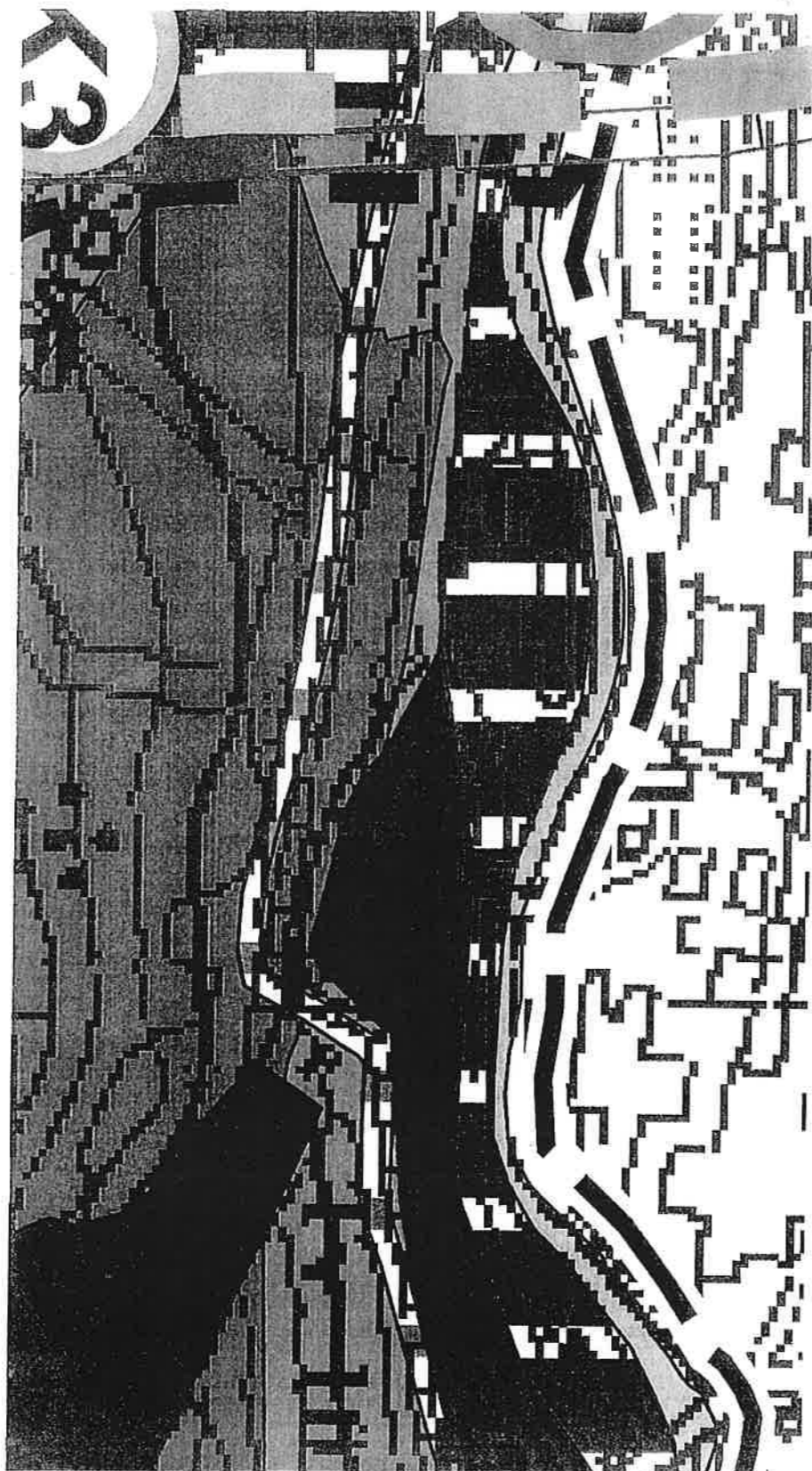
DOSTAVITI:

1. Naslovu,
2. U spis, ovdje.

VODITELJICA PODODSJEKA
Marija Pario, dipl. ing. građ.

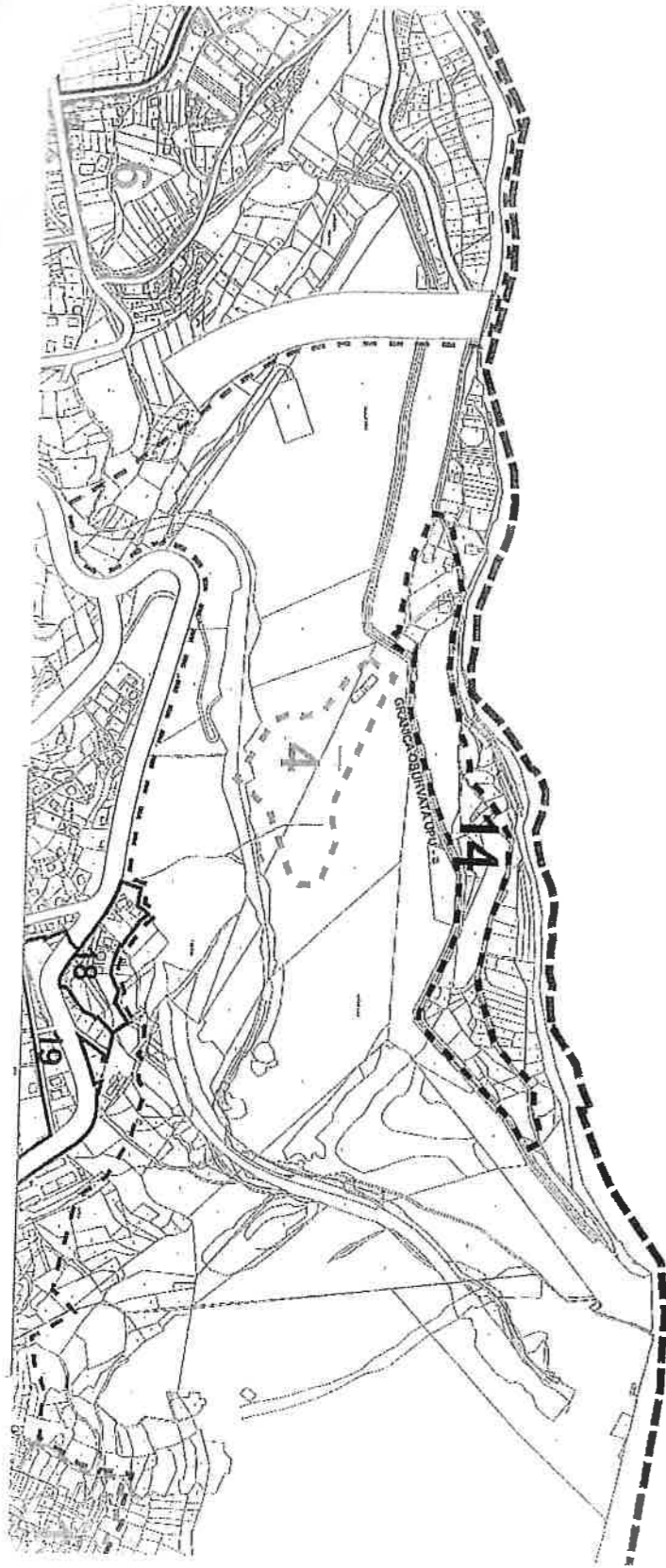


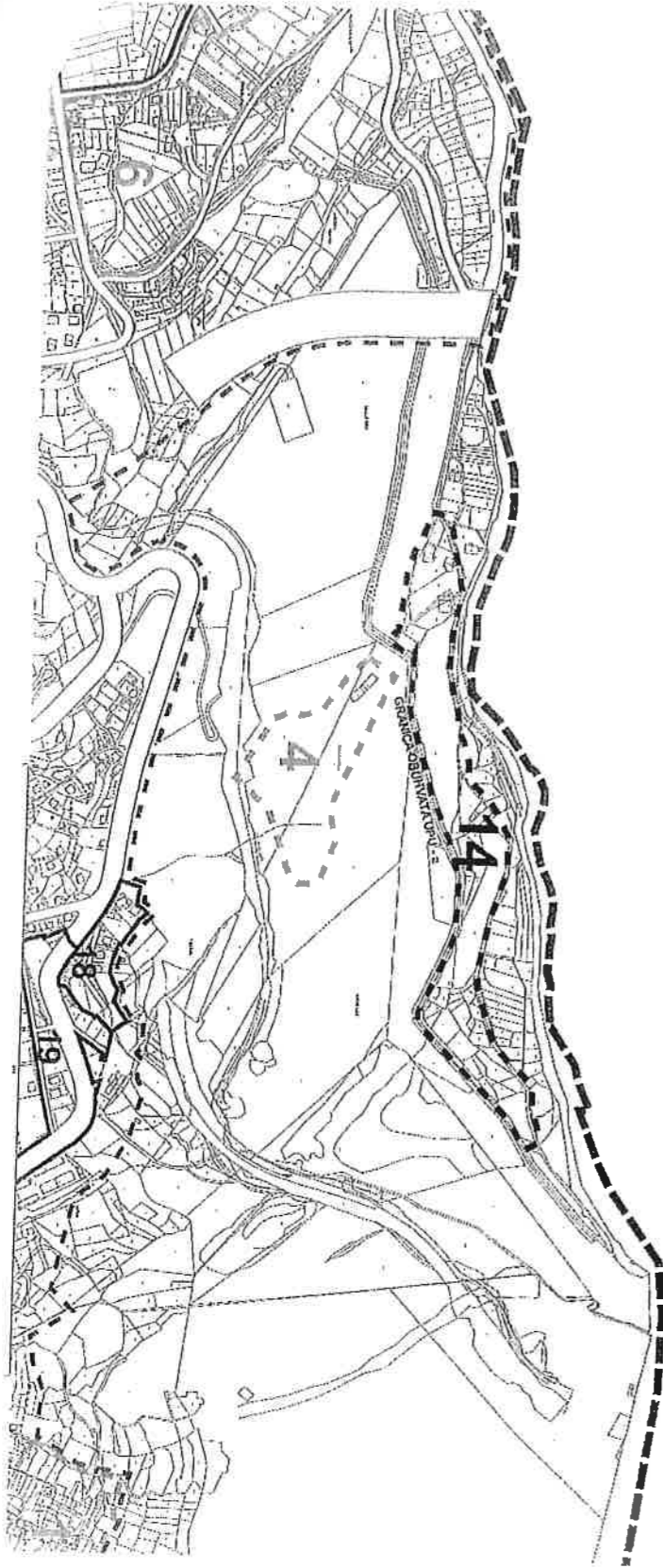


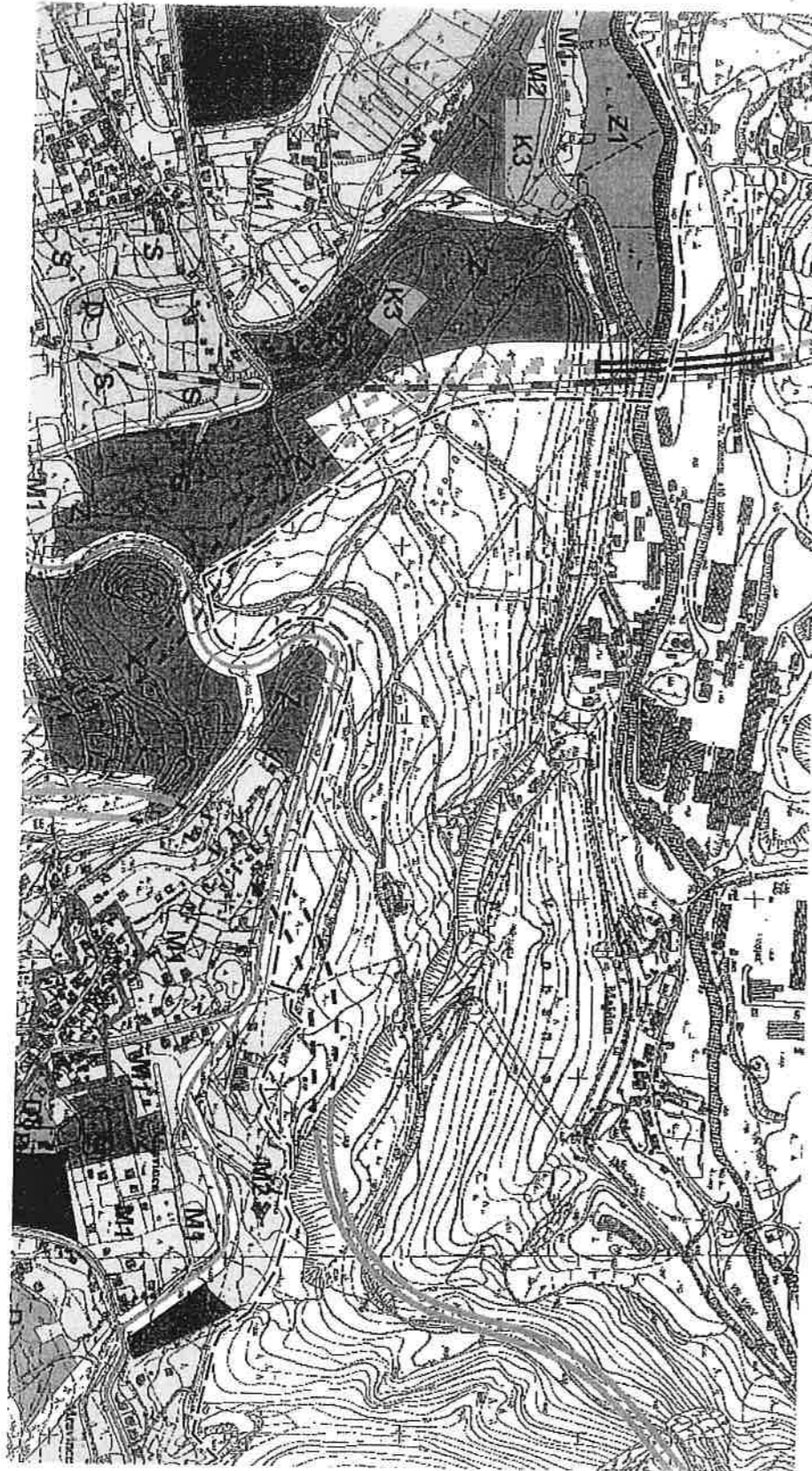




	športsko rekreacijska namjena športsko rekreacijski centar Izvan naselja R2, športsko zabavni centar Izvan naselja R3, športski centri u naselju R6
	poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla P3
	šume - gospodarske Š1
	šume - zaštitne Š2
	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište PŠ
	vodene površine rijeka Jadro, more
	posebna namjena N
	površine infrastrukturnih sustava IS
	luka posebne namjene - županijski značaj luka nautičkog turizma LN
	javne zelene površine parkovske i zaštitne
	arheološke zone - A
	groblje G
	područje za poljoprivredna gospodarstva









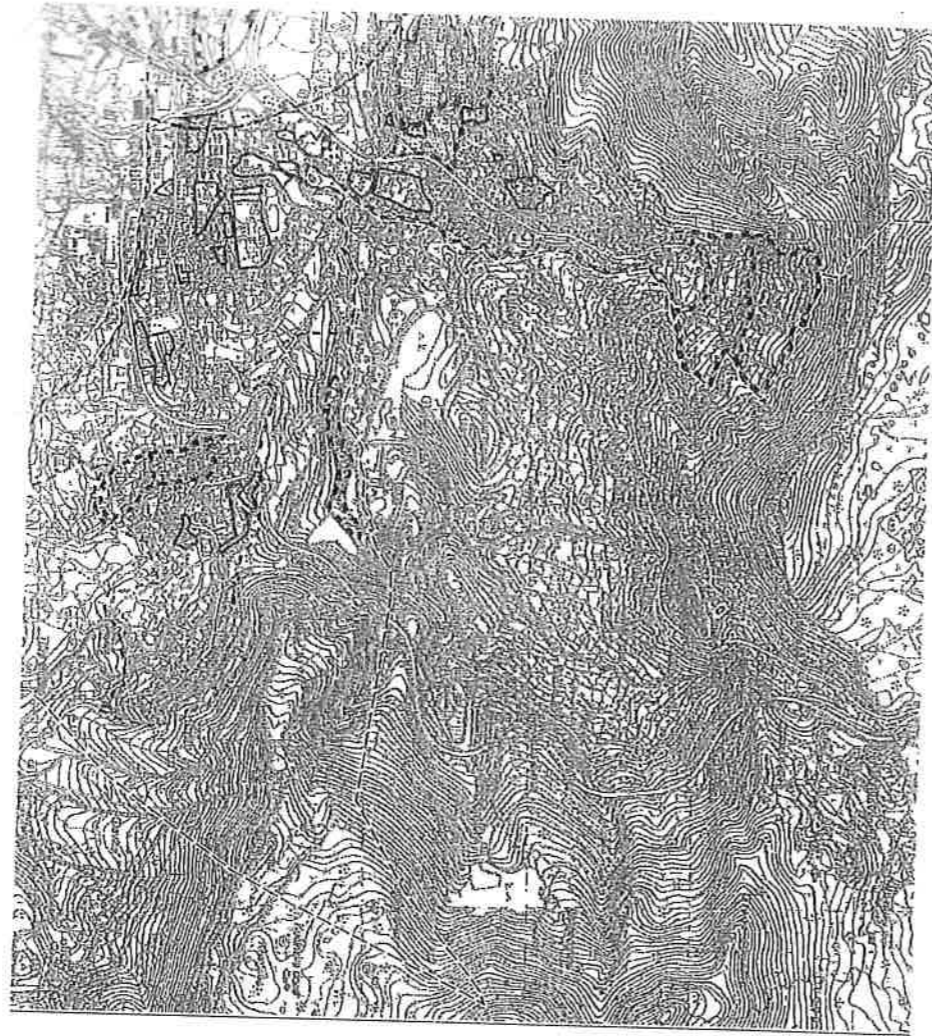
----- granica GUP
----- granica PPUG

UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTOR

UVJETI ZAŠTITE

Područja ekološke mreže

----- područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipovi
HR2000931 Jadro
HR2001352 Mosor
----- međunarodno značajna područja za ptice
HR1000027 Mosor, Kozjak i
troglavska zagora



- Planovi na snazi
- granice obuhvata UPU-a
 - granice obuhvata DPU-a
- Novi planovi
- granice obuhvata UPU-a
 - granice obuhvata UPU-a područja za urbanu preobrazbu

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – poredbena metoda

OBRAZLOŽENJE ODABIRA POREDBENE METODE

Za procjenu je relevantan Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), te Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 115/2015), pri čemu treba uzeti u obzir sve činjenične, pravne i gospodarske okolnosti koje utječu na cijenu.

Metoda je odabrana prema vrsti procjene nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenim poslovima prometa i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštovanja 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.

Vrijednost predmetne nekretnine se određuje uspoređivanjem s postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji, a unutar kratkog vremenskog okvira u odnosu na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je usporednom metodom na temelju podataka prema Informacijskom sustavu Prostornog uređenja Ministarstva Graditeljstva i Prostornog uređenja, aplikacija eNekretnine.

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 podudarnih obilježja.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se 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.

Ova metoda pogodna je za procjenu nekretnina koje su često u opticaju, a osobito za stambene jedinice i poslovne prostore.

Uspoređuju se vrijednosti predmetne nekretnine u odnosu na vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama, odnosno analiziraju se nekretnine koje su bile prodane (a čija obilježja su poznata), pa se njihova svojstva uspoređuju sa svojstvima predmetne nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina

Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u građevinarstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina, za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan izdavanja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što je opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog stanja, te stanja te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koje su međusobnom slične, iz istog ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupopredajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka kupopredajnim cijenama u promatranom području pribavljeni iz baze podataka o kupopredajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, odnosno aplikacija eNekretnina, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

Postupak prilagodbe:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- Vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati,
- Lokaciji, veličini parcele,
- Opremljenost infrastrukturom,
- Mogućnost izgradnje (zone),
- rugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili; poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po n.pr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće odražuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (n.pr: Cijena po 1 m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom pa se ista naziva i: Metoda usporednih transakcija (eng: Comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Nekretnina koja se uspoređuje sa procjenjivanom nekretninom su objavljene na stranicama (linkovima) ovog elaborata.

7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Zemljište:

Temeljno pravilo je da se tržišna vrijednost neke zemljišne čestice u direktnom omjeru s dobiti koja se može ostvariti gospodarenjem tom česticom. Dakle vrijednost građevinske čestice je u direktnoj vezi sa građevinom koja se može izgraditi na toj čestici i prihoda koji se može ostvariti tijekom gospodarenjem tom građevinom.

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je usporednom metodom na temelju podataka prema Informacijskom sustavu Prostornog uređenja Ministarstva Graditeljstva i Prostornog uređenja, aplikacija eNekretnine.

Kategorije zemljišta:

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanjem građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje (I)

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 ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje (II)

Treća kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III)

Četvrta kategorija zemljišta koja obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV)

NAČIN PROCJENE ZEMLJIŠTA

Opći vrijednosni na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene zemljišne čestice na dan vrednovanja kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala i urbanistički razvoj na lokaciji.

U postupku procjene tržišne vrijednosti nekretnine; zemljišne čestice, neizgrađene i izgrađene građevinske čestice i pribavljanja podataka, primjenjivane su odredbe ovih načela:

- Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom vremenu u kojem provodi procjena.
- *Zemljišna čestica* podrazumijeva pojedinačnu česticu koja uključuje i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, koja se koristi na uobičajen način, ali na njoj nije dopuštena nikakva gradnja
- *Neizgrađena građevinska čestica* je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju pravomoćnog dokumenta prostornog uređenja koja uključuje i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.
- *Izgrađena građevinska čestica* je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju pravomoćnog dokumenta prostornog uređenja koja uključuje sve ono što je na njezinoj površini, iznad nje ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane.

Za utvrđivanje vrijednosti neke zemljišne čestice treba uzeti u obzir vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, koji se na nju odnose u trenutku procijenjene vrijednosti nekretnine (na dan izvršene procijene).

Stanje zemljišne čestice utvrđuje se prema cjelini zakonskih okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost, stvarnim svojstvima, drugim posebnostima i njenoj lokaciji:

- Stanje urbanističkog razvoja,
- Vrsta korištenja i dopuštena izgrađenost građevinske čestice.
- Prava i tereti koji utječu na vrijednost, stanja doprinosa za financiranja tehničke urbanističke infrastrukture.
- Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja.
- Kakvoća i svojstva zemljišne čestice i obilježje lokacije

Zemljišta poljoprivredne i šumske namjene su površine koje se koriste ili su iskoristive na odgovarajući način.

- Za koje treba pretpostaviti da će se u dogledno vrijeme biti korištena za poljoprivredne ili šumske svrhe, glede njihovih svojstava.
- Koja ostavljaju dojam svojim poljoprivrednim ili prometnim položajem, svojom funkcijom i blizinom nekom području naselja, da su prikladne za druga korištenja osim poljoprivrednog ili šumskog ili se u dogledno vrijeme ne očekuje prenamjena na način građevinskog korištenja.
 - a. *Buduće građevinsko zemljište* sukladno njegovim svojstvima i drugim osobitostima, očekuju stvarne mogućnosti građevinskog korištenja u dogledno vrijeme. Ovo očekivanje može se temeljiti na prikazu prostornog plana uređenja grada ili ima uporište u urbanističkom razvoju.
 - b. *Neuređena građevinska zemljišta* su one površine koje su namijenjene za građevinsko korištenje ali tehnička urbanistička infrastruktura još nije osigurana ili na njima nisu još u dovoljnoj mjeri oblikovane građevinske čestice i javne prometne i zelene površine.
 - c. *Uređena građevinska zemljišta* su one površine kojima su oblikovane građevinske čestice, javne prometne i zelene površine; utvrđena namjena i iskoristivost građevinskih čestica te osigurana opskrba vodom i energijom kao i zbrinjavanje otpadnih voda i otpada.

7.1.1. NEPOSREDNIM OPAŽANJEM I UTVRĐENIM ELEMENTIMA USTANOVLJENO JE SLIJEDEĆE ZA PREDMETNU NEKRETNINU:

1. Sukladno priloženoj Lokacijskoj informaciji, utvrđeno je da se zemljište k.č.z. 1178/3, 1178/2, 1178/1, 1180/1, 1182/7, 1182/1, 1183/7, 1183/4, 1183/1, 1183/2, 1186,1 k.o. Mravince. nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:
 - PPUG Solin – IV. ID „Službeni vjesnik Grada Solina“ broj 4/06, 4/08-uski (izvan snage), 6/10, 5/14, 6/15, 5/17, 12/17 – pročišćeni tekst.
2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru,
 - javne zelene površine parkovske i zaštitne
 - izvan granica GUP Grada Solina
3. Područja u kojima je posebnim propisima poseban režim korištenja prostora
 - područje ekološke mreže, područje očuvanja značenja za vrste i stanišne tipove HR2000931 Jadro i HR2001352 Mosor
4. obveze donošenja urbanističkog plana uređenja
5. Popis prostornih planova ili njihova izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku
 - PPUG Solina
6. Kategorija zemljišta; sukladno naprijed navedenom, procjenjuje se da predmetno zemljište pripada u (III) **drugu kategoriju zemljišta.**

POREDBENE VRIJEDNOSTI ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE eNekretnine



USPOREDBA N-1

Podaci o nekretnosti			
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih djena			
ID ZK	Naziv atributa		Vrijednost atributa
Datum pregleda		400469	
Vrsta nekretnine		2.12.2019.	
ID PU (PU)		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
Vrsta ugovora		2927930	
Površina u prometu		KP - KUPOPRODAJA	
Vrijednost nekretnine (K1)		1.276,00	
Datum ugovora		228.000,00	
Status podataka		11.12.2013	
Cjenski blok		PREUZETO OD PU	
Prethodna namjena cjenskog bloka		HRAVINE - ZAŠTITNO ZELEHO 2	
		2 - ZAŠTITNE ZELEHE POVRŠINE	

USPOREDBA N-2

Podaci o nekretnosti			
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih djena			
ID ZK	Naziv atributa		Vrijednost atributa
Datum pregleda		621021	
Vrsta nekretnine		2.12.2019.	
ID PU (PU)		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
Vrsta ugovora		3275534	
Površina u prometu		KP - KUPOPRODAJA	
Vrijednost nekretnine (K1)		313,00	
Datum ugovora		60.842,64	
Status podataka		23.10.2013	
Cjenski blok		PREUZETO OD PU	
Prethodna namjena cjenskog bloka		KLIS - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 3	
		GP - IZGRAĐENI DIO	

USPOREDBA N-3

Podaci o nekretnosti		
Građevinska zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Ime atributa	Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1118971	
Datum pregleda	2.12.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	411067	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	737,00	
Vrijednost nekretnine (00)	39.172,04	
Datum ugovora	31.06.2019.	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cijenovni blok	MUČINE - ŠUMAL	
Pretežita namjena cjelovnog bloka	Š1 - ŠUME - GOSPODARKE	

USPOREDBA N-4

Podaci o nekretnosti		
Građevinska zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Ime atributa	Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1043395	
Datum pregleda	2.12.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3802651	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	79,50	
Vrijednost nekretnine (00)	14.606,58	
Datum ugovora	04.07.2017.	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cijenovni blok	PRUKO VOĐE - JAVNO	
Pretežita namjena cjelovnog bloka	D - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	

USPOREDBA N-5

Podaci o nekretnosti		
Građevinska zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Ime atributa	Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1113213	
Datum pregleda	2.12.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3977610	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	187,00	
Vrijednost nekretnine (00)	123.000,00	
Datum ugovora	20.02.2019.	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cijenovni blok	PRUKO VOĐE - HUEŠOVITO STAMBEHO 1	
Pretežita namjena cjelovnog bloka	H1 - HUEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBEHO	

USPOREDBA N-6

Podaci o nekretnosti		
Građevinska zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Ime atributa	Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1030257	
Datum pregleda	2.12.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3951833	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	187,00	
Vrijednost nekretnine (00)	121.200,00	
Datum ugovora	02.01.2019.	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cijenovni blok	PRUKO VOĐE - HUEŠOVITO STAMBEHO 1	
Pretežita namjena cjelovnog bloka	H1 - HUEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBEHO	

IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Podaci prema Informacijskom sustavu Prostornog uređenja Ministarstva Graditeljstva i Prostornog uređenja, aplikacija eNekretnine

OZNAKA NEKRETNINE	N1	N2	N3	N4	N5	N6
ADRESA NEKRETNINE	Solin	Solin	Solin	Solin		
Izvor podataka Izvadak iz zbirke kuponprodajnih cijena	Ugovor 11. 12. 2013.	Ugovor 23. 10. 2015.	Ugovor 31. 08. 2019.	Ugovor 04. 07. 2017.		
Vrsta transakcije	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena kn	236.060,00	60.942,64	59.172,04	14.626,58		
Prodajna cijena €	31,773,00	8.202,74	7.964,42	1.968,70		
Površina m ²	1.276,00	313,00	737,09	79,00		
Cijena €/m ²	25,00	26,00	10,80	24,92		
Međuvremensko izjednačenje DZS						
Bazni indeks na dan prodaje (A)	104,13	100,51	119,24	105,46		
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	119,24					
Koeficijent korekcije (B/A)	1,143	1,186	1,00	1,131		
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	28,57	30,84	10,80	28,18		
Interkvalitativno izjednačenje						
Tehničko stanje (-10 % do + 50%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lokacija (-20 % do + 20%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Parkiranja (-20 % do + 0%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cestovni pristup (-20 % do + 0%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Javni prijevoz (-20 % do + 20%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Atraktivnost nekretnine (-20 % do + 20%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Komunalna infrastruktura (-20 % do + 0%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Položaj (-20 % do + 20%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Veličina prostora (-20 % do + 20%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (manje od: (± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupno korigirana cijena (€/m²)	28,57	30,84	10,80	28,18		

Srednja vrijednost €/m ²	24,52
-------------------------------------	-------

Kontrola-statistička obrada dobivenih rezultata						
Odstupanje od prosjeka	- 4,05	- 6,32	13,42	- 3,66		
Odstupanje od prosjeka %	- 14,17 %	- 20,49 %	55,95 %	- 14,92 %		
Kvadrat odstupanja	816,25	951,11	116,64	794,11		
Suma	2.678,11					
Standardno odstupanja	25,88	1,055 %				
Pravilo 2 sigma 51,76	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Pojedinačno odstupanje od medija	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

molimo korisnike da pri korištenju podataka
 navedu izvor.

users are kindly requested to state the source.

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	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

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – troškovna metoda

OBRAZLOŽENJE ODABRANE METODE

Za procjenu je relevantan Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), te Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), pri čemu treba uzeti u obzir sve činjenične, pravne i gospodarske okolnosti koje utječu na cijenu.

S obzirom na dosadašnji rad i danom zakonskom obrazloženju, za predmetni objekt je najprikladnija troškovna metoda, a koristi se u sklopu iste i usporedna metoda za procjenu zemljišta a sve zbog još ne osnovane baze podataka na razini županije.

Prihodovna metoda se nije koristila zbog niza nedostajućih podataka:

- nije poznata visina najamnine,
- nije poznat promet prosječnih prihoda i to:
- prihodi, troškovi, investicijski period diskontna stopa

rezon prihodovne metode je dakle da investitor neće za nekretninu platiti više od one cijene koja će mu osigurati zahtijevani povrat na uložena sredstva.

Sve ovo korespondira s pravilnikom koji daje mogućnost upotrebe troškovne metode kao potpore prihodovnoj metodi, što je i primjenjeno u ovom elaboratu.

TROŠKOVNA METODA FORMULA:

$$TVN = \{(VZ + NTG (UT1) \times UV_n + UT2 + VU \times UV_v)\} \times K_p + ON = \\ (VZ + TV) \times K_p + ON$$

TVN – tržišna vrijednost nekretnine

VZ – vrijednost zemljišta

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje

(sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1)

Troškovi koji bi nastali na tržištu za gradnju novih građevina. NTG pripadaju i obično nastali troškovi; planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishodovanje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

NTG (UT1) – normalni troškovi gradnje

1. U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za Statistiku. Pritom je korišten posljednji obavljeni tekst drugi kvartal 2019. godine koji iznosi 119,24.
2. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $k_i = 0,30$. Obzirom da predmetna nekretnina ima pretežno stambenu namjenu, cijena je preračunata prema Pravilniku, Prilog 11. Dopuštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40. Nekretnine koje imaju faktor prilagodbe cijene izvan navedenog raspona isključene su iz analize.
3. U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve nekretnine su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine Prilog 4. Pravilnika.
4. Prilikom procjeni sukladno čl. 50. Zakona o procjeni nekretnina, utvrđeno je :
 - a. Uporabno pravo nekretnine radi procjene nekretnine za gubitak prava na nekretninu.
 - b. Uvjeti korištenja kakve je vlasnik nekretnine imao koristeći se uporabnima svojstvima nekretnine radi procjene.
 - c. Vodio se računa pri procjeni nekretnine o danu kakvoće i danu vrednovanja.
 - d. Procijenjeni iznos naknade, za gubitak prava i posljedičnih gubitaka nije manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta. Sve ovo je primijenjeno za određivanje iznosa ili sporazuma rješavanje pitanja stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine koja se može izvesti.

REZULTIRAJUĆA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (prilog 4. Pravilnika) III. kategorija	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Ukupno zemljište (€/m ²)
10.125,50	24,52	44 % = 0,45	1,00	111.724,77
ZAOKRUŽENO:				112.000,00
				11,00 €/m²

$$NTG (UT1) = Jc \times In \times P$$

(Sadržavaju prvi dio uzgrednih troškova tj. UT1)

Jc – jedinična (etalonska) cijena građevnja

In – indeks za cijenu gradnje

P – površina NKP u m² (koeficijenti – Pravilnik)

UT2 – drugi dio uzgrednih troškova (nisu obuhvaćeni UT1)

VU – vrijednost vanjskog uređenja UVn – umanjenje vrijednosti za nekretninu

UVv – umanjenje vrijednosti za vanjsko uređenje

Kp – keficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

TV – troškovna vrijednost nekretnine

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine

POVRŠINE KOJE SE UZIMAJU U PROCJENU

NGP (m2)	KP (m2)	BGP (m2)	BV (m3)
1.338,50		1.338,50	8.202,94

Priključci, komunalni i vodni doprinos

Vrijednost priključaka procjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgrađene komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa prema Službenom glasniku Grada Solina br. 12/2018 za poslovni proizvodni objekt, III. zona 26,40 x 0,50 = 13,20 kn/m³

$$K1 = 8.202,94 \text{ m}^3 \times 13,20 = 108.279,81 \text{ kn}/7,429545 = \\ = 14.574,10 \text{ €}$$

Vodni doprinos naknada, prema obračunu iz projekta za 8.202,94 m³, zona B, proizvodne građevine;

$$K2 = 19.684,80 \text{ kn}/7,4295451 = \\ = 2.649,53 \text{ €}$$

Priključak HEP 42 €/m² neto površine
Priključak vode 15 €/m² neto površine

$$K3 = (42 \text{ €} + 15 \text{ €}) \times 1.140,72 \text{ m}^2 = 65.021,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost priključaka K = K1 + K2 + K3

$$K = 14.574,10 + 2.649,53 + 65.021,00 = 82.244,57 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost priključaka umanjениh za amortizaciju =
5.757,12 €

8.1. Zgrada

$$NGP = 1.338,50 \text{ m}^2$$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 150 €/m²

$$\text{Nova građevinska vrijednost (Ng)} = 1.338,50 \times 125 = 167.312,50 \text{ €}$$

8.2. Uzgredni troškovi (projekti nadzor i sl.)

UZGREDNI TROŠKOVI nastaju. Planiranjem istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje ishodom dozvola i podmirenje samodoprinosa, te troškovima koji su nužni za.
 $167.312,50 \text{ €} \times 4,5 \% = 7.529,06 \text{ €}$

Vrijednost građevine:	171.108,00 €
Uzgredni troškovi:	7.529,06 €
Ukupni troškovi:	174.841,56 €

8.3. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđenog ostatka održivog vijeka korištenja (OVK) za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troškova gradnje (čl. 59. Pravilnika

Godina procjene	2019 godina		
Godina izgradnje	1972 godina		
Starost zgrade (G)	47 godina		
Održivi vijek korištenja (OVK)	70 godina		
Preostali vijek korištenja	23 godina		
Odabrani faktor korištenja (FK-prema uvjetima i stilu)			
A	B	C	
3	3	3	Odabrani 3
Relativna starost: (G/OVK) 47/70	67 %		
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): = 30 % x 23 god =	7 godina		
Zamjenska starost zgrade: (OVK – OOVK) 70 – 7 =	63 godina		
Linearni otpis: (OVK – OOVK)/OVK 63/70	90 %		
90 % x 174.841,56 =	157.357,10 €		
Preostala vrijednost : 174.841,56 – 157.357,10 =	17.484,46 €		

9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

1.	ZEMLJIŠTE	112.000,000 €
3.	ZGRADE	52.452,46 €
4.	PRIKLJUČCI, KOMUNALNI VODODOPRINOS	5.757,12 €
UKUPNO:		170.209,58 €
ZAOKRUŽENO:		170.000,00 €

11. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Na temelju utvrđenog u ovom elaboratu zaključuje se slijedeće:

Procjenjuje se da je prometno-tržišna vrijednost za:

- Nekretninu koja naravi predstavlja samostojeće zgrade, poslovno-uslužne namjene, i pripadajuće dvorište-zemljište:
 - anagrafske oznake: Mravince, Put Majdan 53 A
 - k.č.z. 1178/3, 1183/2, 1186/1, 1178/1, 1178/2, 1180/1, 1180/2, 1181/1, 1181/2, 1181/3, 1182/1, 1182/2, 1182/3, 1183/1, 1183/3, 1183/4, 1183/5, 1183/6, 1183/7, 1183/8, 1183/9 k.o. Mravince
- **Za dan kakvoće koji odgovara danu vrednovanja.**

170.000,00 €

1€ = 7,429545

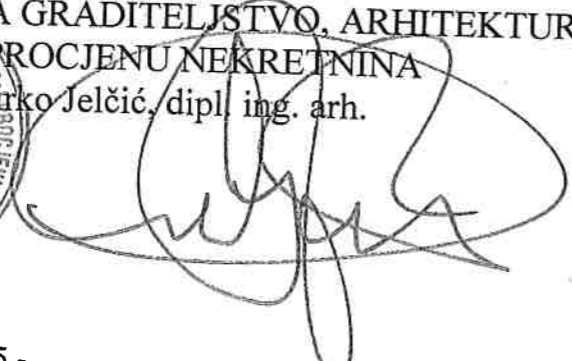
1.265.000,00 Kn

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

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

Split, 2019-12-03

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO, ARHITEKTURU
I PROCJENU NEKRETNINA
MIRKO JELČIĆ, dipl. ing. arh.
dipl. ing. arh.
SPLIT, Zrinsko-
Frankopanska 6



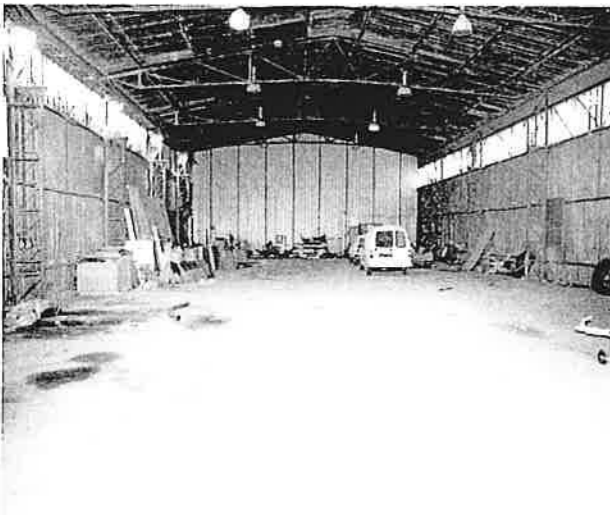
PRILOZI



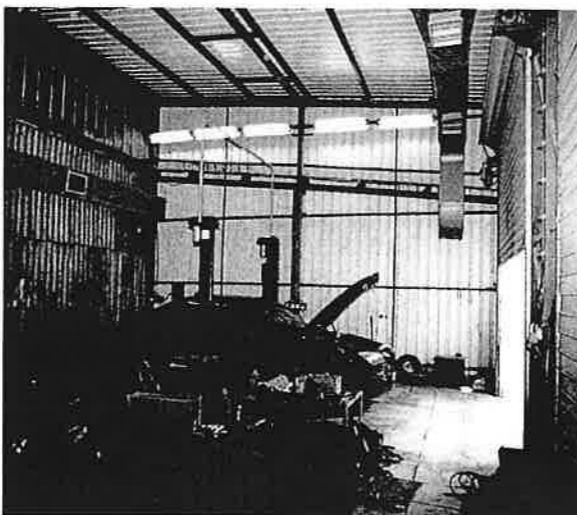
Slika 1 dvorište



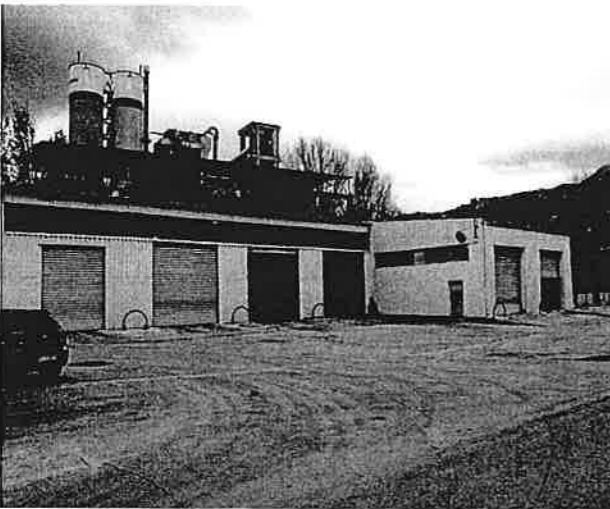
Slika 2 objekt „A“ servis



Slika 3 objekt „A“ servis



Slika 4 objekt „A“ servis



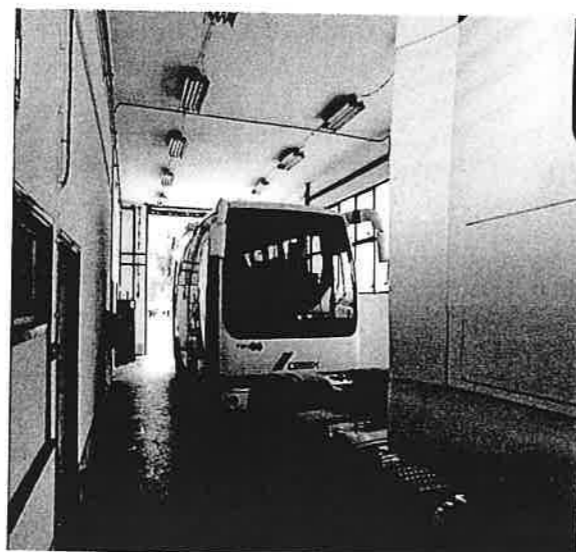
Slika 5 objekt „A“ servis



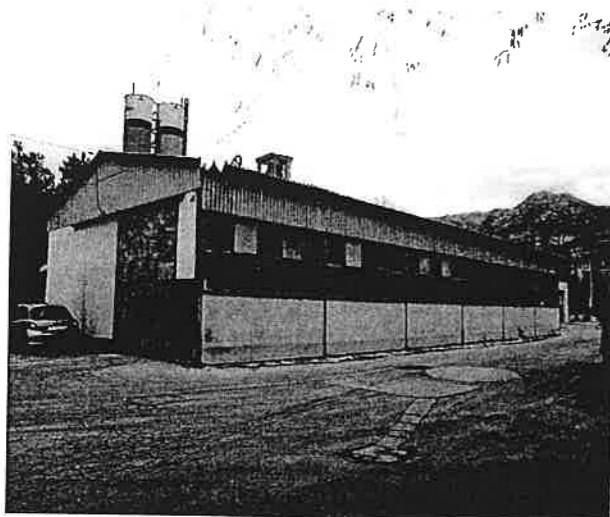
Slika 6 objekt „A“ servis



Slika 1 objekt „B“ servis



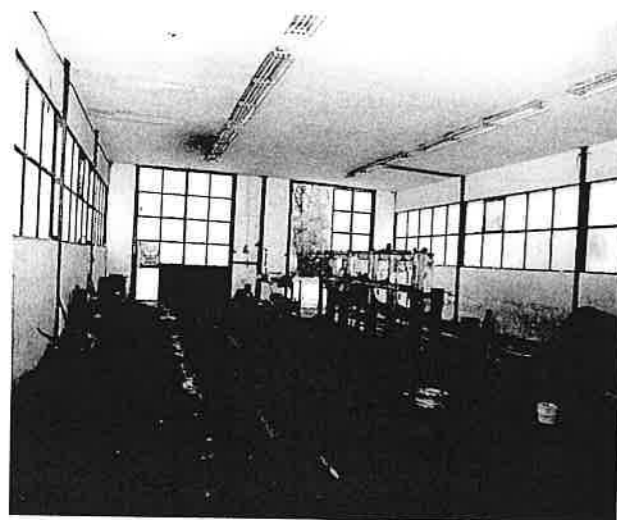
Slika 2 objekt „B“ servis



Slika objekt „B“ servis



Slika 4 objekt „C“ gumara



Slika 5 objekt „C“ gumara



Slika 6 objekt „C“ gumara



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Sudski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Dane na dan: 09.12.2019. 23:41

Općina: 329657, MRAVINCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8094/2019
Broj izvorne plombe: Z-439/2011

SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I ARHITEKTURU
Mirko Jelčić, dipl.ing.arh
SPLIT, Zrinsko Frankopanska 6

Verificirani ZK ul.

Broj ZK uložka:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Br. zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1178/1	DVOR			891	
1178/2	DVOR			552	
1180/1	DVOR			205	
1180/2	DVOR			334	
1181/1	DVOR			498	
1181/2	DVOR			471	
1181/3	DVOR			246	
1182/1	DVOR			447	
1182/2	DVOR			551	
1182/3	DVOR			308	
1183/1	DVOR			313	
1183/3	DVOR			212	
1183/4	DVOR			787	
1183/5	DVOR			432	
1183/6	DVOR			386	
1183/7	DVOR			748	
1183/8	DVOR			391	
1183/9	DVOR			447	
	UKUPNO:			8219	

DRUGI ODJELJAK

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 12.03.2019. 23:51

Katastarska općina: 329657, MRAVINCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-42539/2018
Aktivne plombe: Z-439/2011, Z-8094/2019

SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I ARHITEKTURU
Mirko Jelčić, dipl.ing.arh.
SPLIT, Zrinsko Frankopanska 6

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1232

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1186/1	DVOR			2322	
		UKUPNO:			2322	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 392/2322 CRIVAC D.O.O., OIB: 36335585782, ZVONIMIROVA 75, 21210 SOLIN	
3.	Suvlasnički dio: 392/2322 PITEŠA MARKO, OIB: 57020204160, PITEŠE 24, PRAPATNICA 21201 PRGOMET	
4.	Suvlasnički dio: 1538/2322 TRANSPORT-COMMERCE DIONIČKO DRUŠTVO ZA UNUTARNJI I MEĐUNARODNI PRIJEVOZ PUTNIKA I ROBE, POPRAVAK I ODRŽAVANJE MOTORNIH VOZILA, RADNIH STROJEVA I TRGOVINU, OIB: 07188635273, PUT MAJDANA 53A, MRAVINCE 21210 SOLIN	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-42537/2018 Prvenstveni red upisa: Z-33466/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 15.12.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 100.000,00 EUR-a, uvećano za sve ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	100.000,00 EUR	Sporadni uložak
1.2	Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-42537/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 717 k.o MRAVINCI		na 1.1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 08:14

SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I ARHITEKTURU

Mirko Jelčić, dipl.ing.arh.
SPLIT, Zrinsko Frankopanska 6

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 450

Katastarska općina: 329657, MRAVINCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45402/2017
Aktivne plombe: Z-1065/2006

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	1183/2	LIVADA			247	
		UKUPNO:			247	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/6 PEROŠ RATKO MAL. POK. MATE	
2.	Suvlasnički dio: 2/6 PEROŠ FRANE POK. MATE	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 "TRANSPORT - COMMERCE" D.D., SOLIN, MAJDAN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Plombe

Rbr.	Upisi
1.	Dana 05.05.2006 u 09:12 pod brojem Z-1065/2006 zaprimljen je prijedlog MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, sljedećeg sadržaja: OSTALO Zabilježba pokretanja postupka osnivanja zemljišne knjige za K.O. Mravince i K.O. Kučine., koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 68444/2019



- 52 -





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 31.10.2019. 08:14

Katastarska općina: 329657, MRAVINCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1065/2006
Aktivne plombe: Z-439/2011



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1178/3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1178/3	LIVADA				
		UKUPNO:				

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 05.05.2006. broj Z-1065/06	
1.1	Na temelju zapisnika i rješenja ovog suda čini se vidljivim da je vođen postupak preoblikovanja zemljišne knjige i to za: - cijelu č. zem. 1178/3 i otvoren je novi zk.ul. 692.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlasnički dio: 1/1	
	TRANSPORT-COMMERCE D.D., SOLIN- MAJDAN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Plombe

Rbr.	Upisi
1.	Dana 25.02.2011 u 09:13 pod brojem Z-439/2011 zaprimljen je prijedlog MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, sljedećeg sadržaja: OSTALO Zabilježba postupka osnivanja zemljišne knjige za K.O. Mravince i K.O. Kučine koji je pokrenut pod Z-1065/06, koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 68443/2019



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

NESLUŽBENA KOPIJA

SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I ARHITEKTURU
Mirko Jelčić, dipl.ing.arh.
SPLIT, Zrinsko Frankopanska 10

Stanje na dan: 04.12.2019. 00:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MRAVINCE (Mbr. 329657)

Posjedovni list: 251

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/5	BADANJAK LJUBICA, BROZOVA 32, ZAGREB	
1/5	BARIĆ MARIJA KATIĆA, DRNIŠKA 10, SPLIT	93300876276
1/5	BARIĆ LJUBOMIR, DRNIŠKA 10, SPLIT	
1/5	BARIĆ PAŠKO, KARAMANOVA 13, SPLIT	
1/5	RIZVAN MIRJANA, STEPINČEVA 71, SPLIT	

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
		1178/3	KOD MOSTA	245	1		
			LIVADA	245			
Ukupna površina katastarskih čestica				245			

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