

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

IZ RUKE

Priloga pošte

27-05-2019

Predmeta za poštu obično prisp. dne 24.05.2019  
POŠTA Dubrovnik 35200  
Broj primjerci 1  
Tiskotirano prilogi POTPIS

DIGRUM d.o.o. u stečaju  
OIB:98898131190  
Sv. Tekle 44  
Solín

Dubrovnik, 23. svibnja 2019. god.

Posl.br. 14-St. 291/2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Sukoišanska 6  
Split

PREDMET: PROCJEMBENI ELABORAT

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, Posl.br. 14-St. 291/17 od 2. ožujka 2018. god. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom DIGRUM d.o.o. iz Solina.

Nastavno na izvješće stečajnog upravitelja elektronički dostavljenog sudu 22. svibnja 2019. god., u prilogu dostavljam procjembeni elaborat nekretnine upisane u zk.ul. 1862 K. O. Postira, kat. čestice 1165/12, stambene građevine u Postiri, Pavlišića vrtli 4, koji zbog opsega nije mogao biti dostavljen kao prilog.

DIGRUM  
d.o.o. u stečaju  
SOLIN

Stečajni upravitelj:  
Marko Lonac



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Slaven Runje dipl.ing.grad.

Split, Stepinčeva 14, Ured - Supetar-Vlačica 7

Telefon: +385 21 455006

Telefax: +385 21 455006

E-mail: slaven.runje@gmail.com

OPĆINSKI SUD U SPLITU  
STALNA SLUŽBA U SUPETARU  
primljeno: neposredno - poštom

27. 02. 2019

obično-preporučeno na poštu \_\_\_\_\_  
dana \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_  
u primj. \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ prilogu  
pristojbe \_\_\_\_\_ kn Ovlašten službenik.

## PROCJEMBENI ELABORAT -19-02/19



Nekretnina: **STAMBENA GRAĐEVINA**

Lokacija: **Postira, Pavlišića vrtli 4**

Naručitelj: **Općinski sud u Splitu, Stalna služba Supetar**

Poslovni broj: **OVR-2141/18**

Ovrhovoditelj: **CREDO BANKA d.d. u stečaju**

Ovršenik: **DIGIRUM d.o.o., u stečaju**

Radi: **utvrđenja vrijednosti nekretnine**



Supetar, 26.veljače 2019. godine

**NARUČITELJ:** Općinski sud u Splitu , Stalna služba Supetar

**VLASNIK:** prema upisu u ZK

**IZVRŠITELJ:** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Slaven Runje dipl.ing.grad.

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina:</b>	<b>STAMBENA GRADEVINA</b>
Adresa:	Postira , Pavlišića vrtli 4
Zemljišnoknjižni uložak:	1862
Zemljišnoknjižna čestica:	1165/12
Katastarska čestica:	1165/12
Katastarska općina:	Postira
Namjena:	Stambena i pomoćna građevina
Datum pregleda građevine:	13.02.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

#### Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 398.000,00 EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost  
za nekretninu : STAMBENA GRADEVINA  
na adresi: Postira , Pavlišića vrtli 4  
iznosi :

**2.945.200,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,40

**398.000,00 €**

**Napomena :** U cijeni nije uključen Pdv.

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



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

**URED PREDSJEDNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-718/2016

Split, 04. studenog 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Slavena Runje, iz Splita, Stepinčeva 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**RJEŠENJE**

Slaven Runje, dipl.ing.grad., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za 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. i 4. 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**  
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

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

Za točnost otpisatka ovlaštena službenica



## **SADRŽAJ:**

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Iskaz površina**
- 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
  - 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine**
  - 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
  - 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
- 8. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 10. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija
  - kupoprodajni ugovori

## 1. Zadatak

Na zahtjev Općinski sud u Splitu , Stalna služba Supetar izrađena je procjene tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi STAMBENA GRAĐEVINA , radi potreba naručitelja .  
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 13.02.2019.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

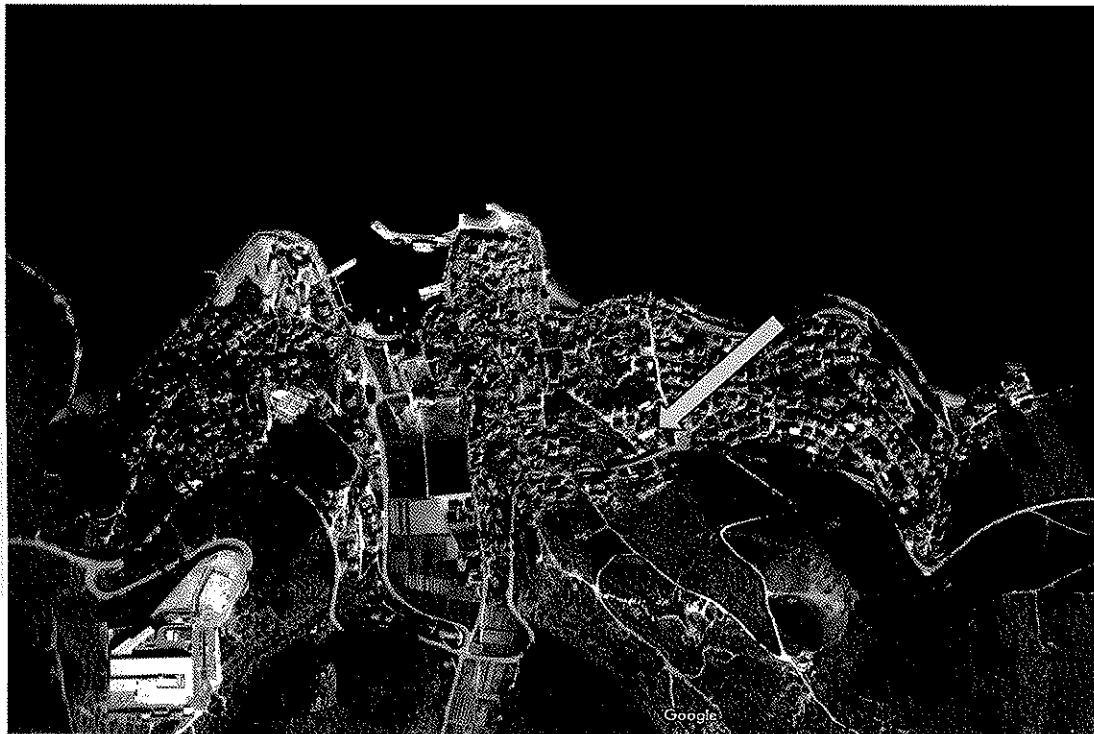
Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 13.02.2018. / Općinski sud u Splitu z.k. odjel Supetar
Katastarska općina:	Postira
Zemljišnoknjižni uložak:	1862
Zemljišnoknjižna čestica:	1165/12
Katastarska čestica:	1165/12
Opis nekretnine:	stambena građevina
Površina zemljišta po z.k.:	380,00 m2
Površina zemljišta po kat:	380,00 m2
Vlasnik:	prema upisu u ZK
Teret:	Ima - prema priloženom z.k.izvatku

### LEGALITET

Za predmetnu građevinu izdano je završno izvješće nadzornog inženjera ZI-11/12 iz svibnja 10012.g. i Potvrda Klasa: 361-03/14-45/00003 od 20.05.2014.g. Nekretnina se smatra legalnom .

### LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Postirima , ulica Pavlišića vrtli 4.











### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 13.02.2019.

Datum kakvoće: 13.02.2019.

Datum vrednovanja: 26.02.2019.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. ZK-izvadak iz zemljišne knjige od 26.02.2019., z.k.ul. 1862 k.o.Postira
2. Posjedovni list 1025 od 26.02.2019.
3. Izvod iz katastarskog plana od 26.02.2019.
4. Projektna dokumentacija koja je sastavni dio građevinske dozvole .A219

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

• **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**

(NN 79/14, 48/2014)

• **Uredba o visini vodnog doprinosa**

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

**Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

## 4. Odabir metode procjenjivanja

### 4.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

#### 4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih ukupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

#### **Zaključak:**

**Bez obzira na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.**

**Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.**

## 5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je stambena i pomoćna građevina, koje se nalazi u Postira, Ulica Pavlišića vrtli 4, u okruženju građevina stambene namjene.

Teren zemljišta je u nagibu, a parcela je ograda.

Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan.

Podaci o površini zemljišta u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. Pri izradi procjene korišteni su podaci iz zemljišnih knjiga.

### OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	2012
Adaptacija:	-
Katnost:	P+2

### KONSTRUKCIJA

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi zidani blok opekom
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište i pokrov:	AB

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	Etics-sustav
Limarija:	Zn
Obrada podova:	keramičke i vinaz pločice,
Obrada zidova:	žbuka, keramičke pločice
Obrada stropova:	žbuka, boja
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Vanjska stolarija:	pvc, izo stakla

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	unutrašnja instalacija izvedena, priključak na javnu mrežu
Kanalizacija:	unutrašnja instalacija izvedena, priključak na javnu mrežu
Struja:	unutrašnja instalacija izvedena, priključak na EE mrežu
Plin:	nema
Telefon:	nema
Grijanje:	električna energija
Dodatne instalacije:	-

### STANJE - ODRŽAVANJE

Tijekom očevida nije bio omogućen ulaz u građevinu. Vanjskim pregledom je utvrđeno da je stanje građevine je zapušteno, sa vidljivim oštećenjima.

### VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu.

Prometna povezanost je osobni i lokalni prijevoz.

## 6. Iskaz površina

Iskaz površina napravljen je temeljem Glavnog projekta TD09/07-A izrađenom od firme NEMICO d.o.o.iz Splita,iz siječnja 1007.godine.

### 6.1. Brutto razvijena površina (BRP)

		GBP	koef	BRP
		m2		m2
PRIZEMLJE	Korisni prostori	110,00	1,00	110,00
1.KAT	Korisni prostori	107,45	1,00	107,45
2.KAT	Korisni prostori	107,45	1,00	107,45
UKUPNO				324,90
				<b>BRP = 324,90 m<sup>2</sup></b>

### 6.2. Netto korisna vrijednost površina (NKP)

		P	koef	NKP
		m2		m2
PRIZEMLJE	Korisni prostori	100,95	1,00	100,95
1.KAT	Korisni prostori	98,74	1,00	98,74
2.KAT	Korisni prostori	98,74	1,00	98,74
UKUPNO :				298,43
				<b>NKP = 298,43 m<sup>2</sup></b>

### 6.3. Brutto volumen (BV) - stambena građevina

		BV
		m3
PRIZEMLJE	Zatvoreni prostori	329,30
1.KAT	Zatvoreni prostori	322,10
2.KAT	Zatvoreni prostori	324,74
UKUPNO :		976,14
		<b>BV = 976,14 m<sup>3</sup></b>

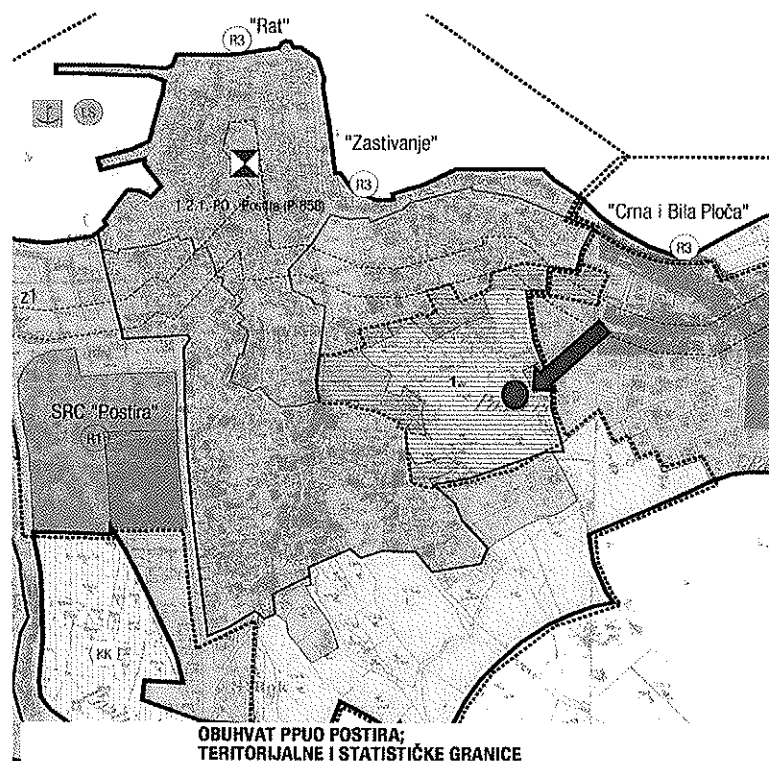
### HEKAPITULACIJA POVRŠINA -stambena građevina

<b>NKP</b>	<b>298,43</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP</b>	<b>324,90</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO</b>	<b>976,14</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 7.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

#### 7.1.1. Prostorno planski status lokacije



GRANICA OBUHVATA PPUO POSTIRA /  
/ GRANICA OPĆINE POSTIRA

GRANICA NASELJA / GRANICA K.O.

## GRAĐEVINSKA PODRUČJA

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

izgrađeni dio    neizgrađeni dio

NAMJENA POVRŠINA UNUTAR  
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

MJEŠOVITA NAMJENA

UGOST. - TURISTIČKA NAMJENA ("T1")  
T1 - hotel  
T2 - turističko naselje

SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA  
R1 - sportsko-rekreacijski centar (SRC)  
R3 - uređena plaža

izgrađeni dio    neizgrađeni dio

NAMJENA POVRŠINA UNUTAR IZDOJENIH  
GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (IZVAN NASELJA)

GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA  
K4 - pretežito preradivačka

UGOST. - TURISTIČKA NAMJENA ("T2")  
T1 - hotel

GROBLJA

Z1

ZK\*

PK

KK

1

## MORSKE LUKE I

Prema PPU općine Postira, na e-stranicama Općine Postira vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u građevinskom području naselja - izgrađeni dio.



## 7.1.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) - 3959877

**Poslira:** Prodano je građevinsko zemljište. Zemljište je građevinsko u zoni mješovite namjene

Datum ugovora:	30.11.2018.	ICSN:	112,20
Površina:	331,00 m <sup>2</sup>		
Katastarska čestica :	1163/1		
Cijena:	56.392,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	170,37 €		

**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) - 3690374

**Poslira:** Prodano je građevinsko zemljište. Zemljište je građevinsko u zoni mješovite namjene

Datum ugovora:	17.10.2017.	ICSN:	108,67
Katastarska čestica :	1171/1		
Površina:	475,00 m <sup>2</sup>		
Cijena:	58.832,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	123,86 €		

**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) - 3896099

**Poslira:** Prodano je građevinsko zemljište. Zemljište je građevinsko u zoni mješovite namjene

Datum oglasa	25.09.2018.	ICSN:	112,20
Katastarska čestica :	1170/4		
Površina:	74,00 m <sup>2</sup>		
Cijena:	6.486,50 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	87,66 €		

**Usporedba 4** ..... ID Nekretnine (PU) -3803749

**Poslira:** Prodano je građevinsko zemljište. Zemljište je građevinsko u zoni mješovite namjene

Datum oglasa:	12.04.2018.	ICSN:	109,33
Katastarska čestica :	1221/97		
Površina:	272,50 m <sup>2</sup>		
Cijena:	19.358,00 €		
Cijena po m <sup>2</sup> :	71,04 €		

**Trenutno aktualni Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**

ICSN: 112,20

### 7.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnosti na okolnim lokacijama. Takve nekretnosti će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnosti međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvartilativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnosti nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretnostima nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 7.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

19.1.9.

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup> HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

Državni zavod za  
Croatian Bureau of

Godina	Kvartal	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Ukupno Total	Novi stambeni objekti New dwelling units	Postojeći stambeni objekti Existing dwelling units	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,82	109,80	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
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

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Posadra	56.392,00	112,20	112,20	1,0000	56.392,00	170,37
Posadra	58.832,00	108,67	112,20	1,0325	60.743,08	127,88
Posadra	6.486,50	112,20	112,20	1,0000	6.486,50	87,66
Posadra	19.358,00	109,33	112,20	1,0263	19.866,16	72,90

### 7.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Postira , Pavlišića vrtli 4	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Postira , Pavlišića vrtli 4	Postira	Postira	Postira	Postira
<b>OBRNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	56.392,00	60.743,08	6.486,50	19.866,16
Površina zemljišta	380,00	331,00	475,00	74,00	272,50
Cijena po m <sup>2</sup>	--	170,37	127,88	87,66	72,90
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	lošija
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	87,66	80,19
Oblik zemljišta	pravilan	sličan	sličan	sličan	sličan
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	87,66	80,19
Površina zemljišta	380,00	331,00	475,00	74,00	272,50
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	87,66	80,19
Gradivost	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	87,66	80,19
Konfiguracija terena	kosa	slična	slična	slična	slična
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	87,66	80,19
Pristupni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	nema	djelomičan
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,20	1,10
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	105,19	88,21
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	djelomična	djelomična
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	126,22	105,86
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole, doprinosi...)	ima	slično	slično	slično	slično
Kvaliteta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Izjednačena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		170,37	127,88	126,22	105,86
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>132,58</b>	<b>170,37</b>	<b>127,88</b>	<b>126,22</b>	<b>105,86</b>

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN:

Odstupanje od prosjeka:		-37,79	4,70	6,36	26,73
Odstupanje od prosjeka u postotku:		29%	4%	5%	20%
Prosječni odstupanje:		1.427,82	22,11	40,43	714,30
Standardno odstupanje:	23,48	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Statistički standard. odstupanje:	46,95	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

**50.381,18 €**

## 7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

### 7.2.1. Izračun troškova gradnje - stambena građevina

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA STAMBENE GRAĐEVINE			
ETAZA	NKP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
stambena građevina	298,43	324,90	976,14
<b>UKUPNO</b>	<b>298,43</b>	<b>324,90</b>	<b>976,14</b>

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA-STAMB. GRAĐEVINA	(€)		64.700,04
VAJEDNO UREĐENJE-STAMBENA GRAĐEVINA	u cijeni građenja		-
<b>NOVA VRIJEDNOST (NV)</b>			
stambena građevina	(€/m <sup>2</sup> )	800,00	238.744,00
Koefficient dovršenosti - obzirom na stanje građevine u trenutku očevida			95%
<b>NOVA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	<b>(€)</b>		<b>226.806,80</b>
<b>OSTALI TROŠKOVI - STAMBENA GRAĐEVINA</b>			
komunalni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	17,33	16.916,51
vodni doprinos	(€/m <sup>3</sup> )	1,31	1.278,74
projevit	(€/m <sup>2</sup> BRP)	30,00	9.747,00
projektovanje, nadzor, konzalting ....	(€)	6,00% NV	13.608,41
ostali troškovi	(€)	2,00% NV	4.536,14
<b>OSTALI TROŠKOVI UKUPNO</b>	<b>(€)</b>		<b>46.086,79</b>

### 7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročni dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabrane klasifikacije	1,0	1,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	1,5		

**bit factor** – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Prosječna građevina (G) - prosječno	2018	-	2012	god.	6
Prosječni vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	100
Prosječni vijek korištenja (OVK-G)				god.	94
Vrijek korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,0
Starija starost (G/OVK):				%	6%
Stariji održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				86%	86,00
Zamjenjiva starost (OVK-OOVK)				god.	14,00
Stariji otpis - zamjenjiva starost / OVK)				%	14%
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>					<b>195.053,85</b>



### 7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA-STAMB. GRADEVINA	€	64.700,04
VAŽEĆE UREĐENJE-STAMBENA GRADEVINA	€	-
INSTAL. TROŠKOVI - STAMBENA GRADEVINA	€	46.086,79
PROJEKTI VNA VRIJEDNOST STAMBENE GRADEVINE (NV x linearni otpis):	€	195.053,85
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>305.840,68</b>

### 7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Koeficijenti za prilagodbu privremene vrijednosti tržišnoj, sukladno članku 25. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN-105/15) smatraju se osobito : 1. koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti koji se izvode iz odnosa prikladnih samostalnih cijena a odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- smanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- prekomjerno umanjeno vrijednosti građevina
- nedovoljno tekuće održavanje
- preveliko odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

Kao što na gore navedeno određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu

**Kt = 1,30**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	305.840,68
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,30
Priloga 1 (norma)	0%	
Priloga 2 (norma)	0%	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>397.592,89</b>



## II. Rekapitulacija procjene - zaključak

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

**STAMBENA GRADEVINA**

na adresi: Postira , Pavlišića vrtli 4

z k uložak: 1862

z k št: 1165/12

k o: Postira

**utvrđeno su sljedeće vrijednosti:**

**Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:**

**2.945.200,00 kn**

1€ = 7,40

**398.000,00 €**

**Napomena :**

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

(Metodika Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

**Impletar, 20. veljače 2019. godine**

## 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

Izjavljujem da ja kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnosti.

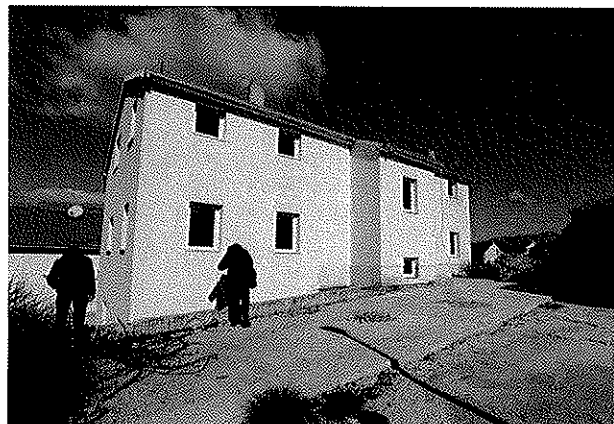
Stjepan Horija dipl.ing.grad.

Stjepan Horija vještak za procjenu nekretnina

Osijek, 26. veljače 2019. godine

## 10. Prilozi

# FOTOGRAFIJE



1. FOTOGRAFIJA  
 2. FOTOGRAFIJA  
 3. FOTOGRAFIJA  
 4. FOTOGRAFIJA





REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje  
ISPOSTAVA SUPETAR

KLASA: UP/I-361-01/08-01/0033  
URBROJ: 2181/I-14-07-08-0002

Supetar, 26. rujna 2008.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar, u povodu zahtjeva tvrtke "DIGRUM" d.o.o. iz SOLINA, Sv. Tekle 44, za izdavanje rješenja o izmjeni građevinske dozvole u imenu investitora, na temelju članka 237. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN", br. 76/07), d o n o s i

R J E Š E N J E

Mijenja se izreka rješenja - Građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/07-01/0014  
URBROJ: 2181/I-14-07-08-0008 od 05.03.2008.godine, tako da izmijenjeno glasi:

"Investitoru tvrtki "DIGRUM" d.o.o. iz SOLINA dozvoljava se izgradnja stambene građevine na čest. zem. 1165/12 k.o. Postira, a prema glavnom projektu koji čini sastavni dio građevinske dozvole koja se mijenja."

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 19.09.2008. godine tvrtka "DIGRUM" d.o.o. iz Solina, zatražila je izdavanje rješenja o izmjeni građevinske dozvole u imenu investitora, obzirom da je u međuvremenu stekla je pravo vlasništva na kat. čest. zem. 1165/12 k.o. Postira.

Novi investitor uz zahtjev je priložio:

1. Preslik Rješenja Klasa: UP/I-361-03/07-01/0014 Urbroj: 2181/I-14-07-08-0008 od 05. 03. 2008. godine;

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine označene kao čest. zem. 1165/12 k.o. Postira zaključen između tvrtke "BALON" d.o.o. iz SPLITA kao prodavatelja i tvrtke "DIGRUM" d.o.o. iz Solina kao kupca iste nekretnine ovjeren u potpisu prodavatelja kod Javnog bilježnika Zoje Puljiz iz Splita broj: OV-5383/08 od 31.07.2008. godine;

3. Izvadak iz registra Trgovačkog suda u Splitu o upisu tvrtke "DIGRUM" d.o.o. sa sjedištem u Solinu, Sv. Tekle 44 broj: MBS 060183718.

Na temelju priložene dokumentacije utvrđeno je da je novi investitor priložio valjani dokaz da ima pravo graditi na predmetnoj nekretnini te je u smislu odredbe članka 237. Zakona o pros-

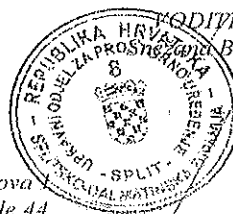
tornom uređenju i gradnji doneseno je rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba u iznosu od 200,00 kn naplaćena je.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

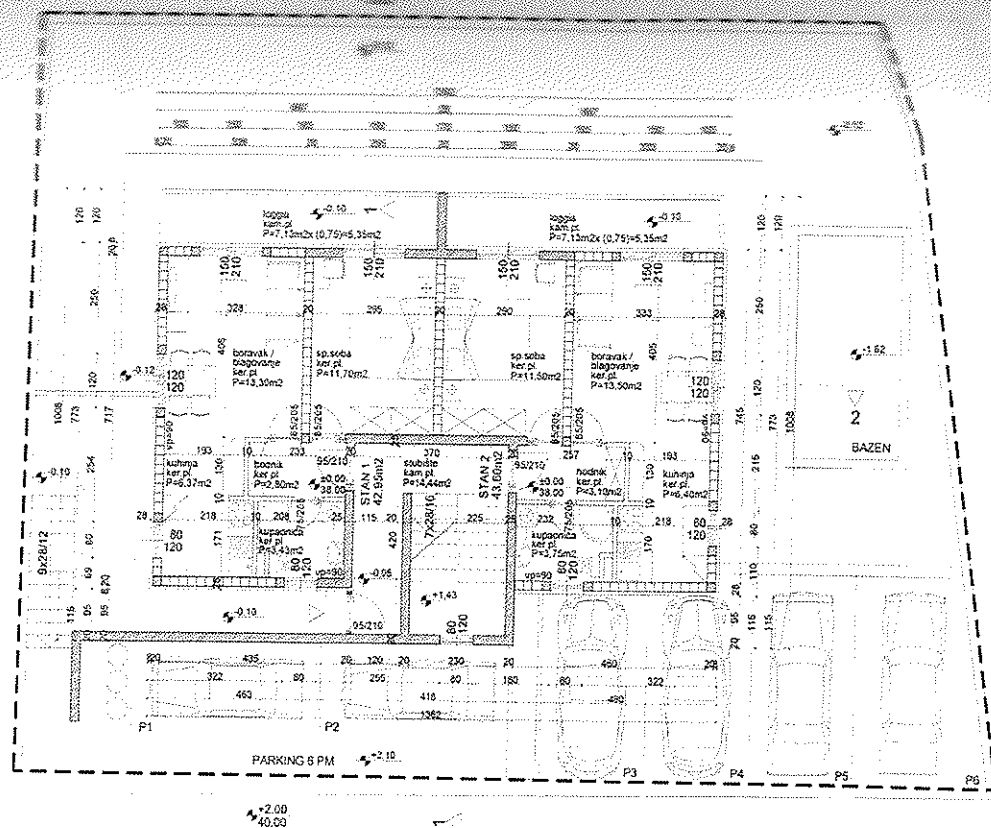
Žalba se predaje ovom tijelu neposredno ili šalje poštom preporučeno, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, sa pristojbom u iznosu od 50,00 kuna upravnih biljega po tar. broju 3. Zakona o upravnim pristojbama ("NN", br. 8/98).



**DOSTAVLJA SE:**

1. "BALON" d.o.o., SPLIT, Karamanova
2. "DIGRUM" d.o.o., SOLIN, Sv. Tekle 44
3. Općina Postira, Postira
4. Građevna inspekcija, Split
5. Pismohrana, ovdje





mr. sc. Nenad Mikulandra  
dip. ing. arh.  
Glavni arhitekt  
NEMICO d.o.o.  
Split  
A 1273

**STAMBENI OBJEKT NA**  
**čest. zem. 1165/12 POSTIRA,**  
**K.O. POSTIRA**

rel. kota  $\pm 0.00 = A.K. 38.00$

**TLOCRT PRIZEMLJA**

Površina prizemlja P bto = 110,00m<sup>2</sup>

Stan 1 netto = 42,95m<sup>2</sup>

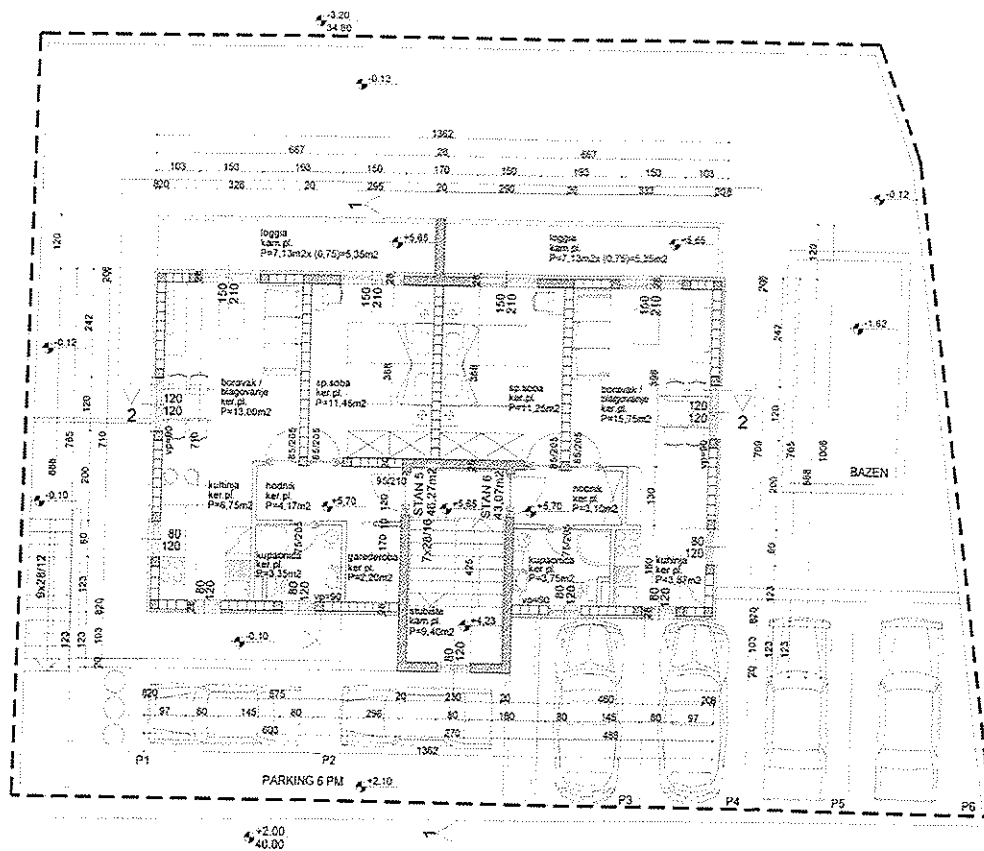
Stan 2 netto = 43,60m<sup>2</sup>

Stubište netto = 14,44m<sup>2</sup>

Površina prizemlja P netto = 100,99m<sup>2</sup>

NEMICO		POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
d.o.o.	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI	
11000 SPLIT PRERADIVOJEVO SET 15. TEL/FAX 011/14425 316-327		
Investitor	PHARIA d.o.o., SPLIT	T.D.
Gradovna	STAMBENI OBJEKT PAVIŠICA	09/07/14
Gradovna	VRTU - POSTIRA	
Gradovna	STAMBENI OBJEKT PAVIŠICA	
Gradovna	VRTU - POSTIRA	
Glavni		
Projektant	mr. sc. NENAD MIKULANDRA, d.i.a.	
Projektant	mr. sc. NENAD MIKULANDRA, d.i.a.	
Projektant	SAJMA URŠIĆ, i.a.	
Projektant		
Faza	GLAVNI ARHITEKTONSKI PROJEKT	
Sadržaj	TLOCRT PRIZEMLJA	1:100
Spisak	službeni, 2007 god.	br. lista 4

[illegible]



mr. sc. Nenad Mikulandra  
 dipl. ing. arh.  
 Ovlašteni arhitekt  
 HSMCO d.o.o.  
 21000 SPLIT



A 1223

**STAMBENI OBJEKT NA**  
**čest.zem. 1165/12 POSTIRA,**  
**K.O. POSTIRA**

rel.kota ±0.00 = A.K.38.00

**TLOCRT NADGRADA**  
 Površina nadgrada P bto = 107,45m<sup>2</sup>  
 Stan 5 netto = 46,27m<sup>2</sup>  
 Stan 6 netto = 43,07m<sup>2</sup>  
 Stubište netto= 9,40m<sup>2</sup>  
 Površina nadgrada P netto = 98,74m<sup>2</sup>

PROJEKTOVANJE	
IZVODNA	T.O.
GLAVNI	01/17-A
21000 SPLIT PRERADUJEVAČE SET 13, TEL/FAX 021014-506, 314557	
Investitor	PHARIA d.o.o. SPLIT
Gradjevina	STAMBENI OBJEKT PAVISIĆA
Gradjevina	VRTU - POSTIRA
Gradjevina	STAMBENI OBJEKT PAVISIĆA
Gradjevina	VRTU - POSTIRA
Glavni	mr. sc. NENAD MIKULANDRA, d.i.a.
Projektant	mr. sc. NENAD MIKULANDRA, d.i.a.
Projektant	SAKUA URSIĆ, i.a.
Projektant	SAKUA URSIĆ, i.a.
Faza	GLAVNI ARHITEKTONSKI PROJEKT
Sadržaj	TLOCRT NADGRADA
Škal	1:100
Škal	2007 god.
Škal	br. lista 6



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 26.02.2019. 00:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301663, POSTIRA

Broj ZK uložka: 1862

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18589/2016

Aktivne plombe: Z-28177/2017, Z-38799/2017, Z-8445/2018

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1165/12	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE			380	
		DVORIŠTE			255	
		STAMBENA ZGRADA			125	
		UKUPNO:			380	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.06.2015.g. pod brojem Z-1513/2015	
3.1	ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje građevine na čest. zem. 1165/12 u katastarskom operatu priloženo završno izvješće nadzornog inženjera ZI-11/12, u Splitu, svibanj 2012. godine, izrađenog od strane „Peović i Petrić“ d.o.o., Split, Gundulićeva 50 i Potvrda Klasa: 361-03/14-45/0003, Ur. broj: 2181/1-11-07/3-14-0002 od 20. svibnja 2014. godine, izdana od Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Supetar.	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	DIGRUM D.O.O. , SOLIN, SV. TEKLE 44	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Upis iz lista C Z.U.661 i.k.o. pod br. Dbr.563 od 01.srpnja 1913.- nije prepisan.		
3.			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.09.2008. broj Z-2499/08	140.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Na temelju Sporazuma solemniziranog po javnom bilježniku u Splitu Miri Rubić pod brojem Ov-8678/08, zaključenog dana 17. rujna 2008 između Raiffeisenlandesbank Karnten, reg.GmbH, Raiffeisenplatz 1, 9020 Klagenfurt, Austria, kao vjerovnika, Digrum d.o.o.Solin, Sv. Tekle 44, kao dužnika i založnog dužnika, te Balon d.o.o.Split, Karamanova 1, kao založnog dužnika, radi osiguranja novčane tražbine uknjižuje se založno pravo na teret nekretnine označene kao čest. zem. 1165/12, pašnjak od 377 m2, radi osiguranja novčane tražbine na temelju :Ugovora o izvršenju kredita broj 21.077.367 (jednokratni kredit) te Aneksa broj 1 istom Ugovoru od 17. rujna 2008 god. (sedamnaestogrujnadvijetisućosmogodine), koji su zaključeni između Banke, kao kreditora i Dužnika, kao korisnika kredita kako slijedi: po osnovi glavnice iznos od 140.000,00 EUR, s dospijanjem kredita na naplatu dana 31. kolovoza 2011 g. te uz sve ostale uvjete temeljem navedenog Ugovora o jednokratnom kreditu broj 21.077.367, uz zabilježbu ovršivosti tražbine u korist:</p> <p><b>RAIFFEISENLANDESBANK KARTEN, REG.GMBH, RAIFFEISENPLATZ 1, 9020 KLAGENFURT, AUSTRIA</b></p>		
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.09.2008. broj Z-2499/08		ZABILJEŽBA
	Zabilježba da je Z.U.989 P.U. 29 k.o. Mravinci određen kao glavni uložak, a Z.U.1862 k. o. Postira određen kao sporedni uložak.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 27.01.2010. broj Z-186/10	100.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	<p>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, zaključenog dana 25. siječnja 2010. godine između CREDO BANKA d.d. Split, Zrinjsko Frankopanska 58, OIB 94141384086 kao vjerovnika i DIGRUM d.o.o. Solin, Sv. Tekle 44, OIB 98898131190, zastupano po direktoru Filipu Gizdiću, kao dužnika, javnobilježnički solemniziranog u uredu Mire Rubić javnog bilježnika u Splitu, dana 26. siječnja 2010. godine, posl. br: OV- 510/10, uknjižuje se založno pravo na teret nekretnine označene kao čest. zem. 1165/12 pš. površine 377m2, zemljišnoknjižnog vlasništva DIGRUM d.o.o. Solin, Sv. Tekle 44, za cijelo, a radi osiguranja tražbina prema Ugovoru o izdavanju garancije br. 8310004383 od dana 21. siječnja 2010. godine, u iznosu od 100.000,00EUR uvećano za pripadajuće kamate, troškove i provizije, s rokom valjanosti garancije do 31. siječnja 2015. godine, kojom garancijom Banka jamči Korisniku uredno podmirenje obaveza temeljem Ugovora o kreditu s otplaćivanjem br. 30-07.021.611 od dana 15. prosinca 2009. godine, ali najviše do iznosa od 100.000,00 EUR uvećano za pripadajuće kamate, troškove i provizije, te uz sva ostala prava i obveze iz navedenog Ugovora o izdavanju garancije, sve u korist</p> <p><b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b></p>		
6.			
6.1	Zaprimljeno 27.01.2010. broj Z-186/10		ZABILJEŽBA
	Zabilježba da je kao GLAVNI ULOŽAK određen Z.U. 989 P.U. 20 K.O. Mravinci.		
7.			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 19.03.2010. broj Z-769/10  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, zaključenog 16.03.2010. godine između CREDO BANKA d.d. Split, Zrinjsko Frankopanska 58. OIB:94141384086 s jedne strane i Filipa Gizdića iz Mravinaca, Don Petra Peroša 44. OIB:12960027766 kao dužnik i DIGRUM d.o.o. Solin, Sv. Tekle 44. OIB:98898131190 kao založni dužnik s druge strane, javnobilježnički solemniziranog kod Mire Rubić javnog bilježnika u Splitu dana 17.03.2010.god. pod broj:OV-2105/2010, upisuje se založno pravo na teret nekretnine označene kao čest.zem. 1165/12 u naravi pš. pov. 377 m2 zemljišnoknjižnog vlasništva DIGRUM d.o.o. Solin, Sv. Tekle 44 za cijelo, a radi osiguranja tražbine Banke prema dužniku Filipu Gizdiću iz Mravinaca na temelju Ugovora o nenamjenskom kreditu broj:6110067768 od 11.03.2010. god. na temelju kojeg je banka odobrila Dužniku kredit u iznosu od 600.000,00 kn. što na dan zaključenja Ugovora iznosi 82.686,12 EUR, time da odobreni iznos kredita utvrđen u curima predstavlja zaduženje Dužnika po Ugovoru, tako da se sve obveze vraćanja novčanih sredstava obračunavaju po prodajnom tečaju Credo banke d.d. na dan dospeljeća uz kamatu obračunatu po kamatnoj stopi od 11,00% godišnje, promjenjivo u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke, koja se obračunava razmjernom metodom na iznos kredita u curima koja dospijeva na naplatu mjesečno, time da prva kamata dospijeva na naplatu dana 30.04.2010. god. a posljednja dana 31.03.2011. godine i spp., u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	600.000,00 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
8.			
8.1	Zaprimljeno 19.03.2010. broj Z-769/10  uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
9.			
9.1	Zaprimljeno 19.03.2010. broj Z-769/10  Zabilježba da je kao GLAVNI ULOŽAK označen Z.U. 989 P.U.20 k.o. Mravinci.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.02.2019.



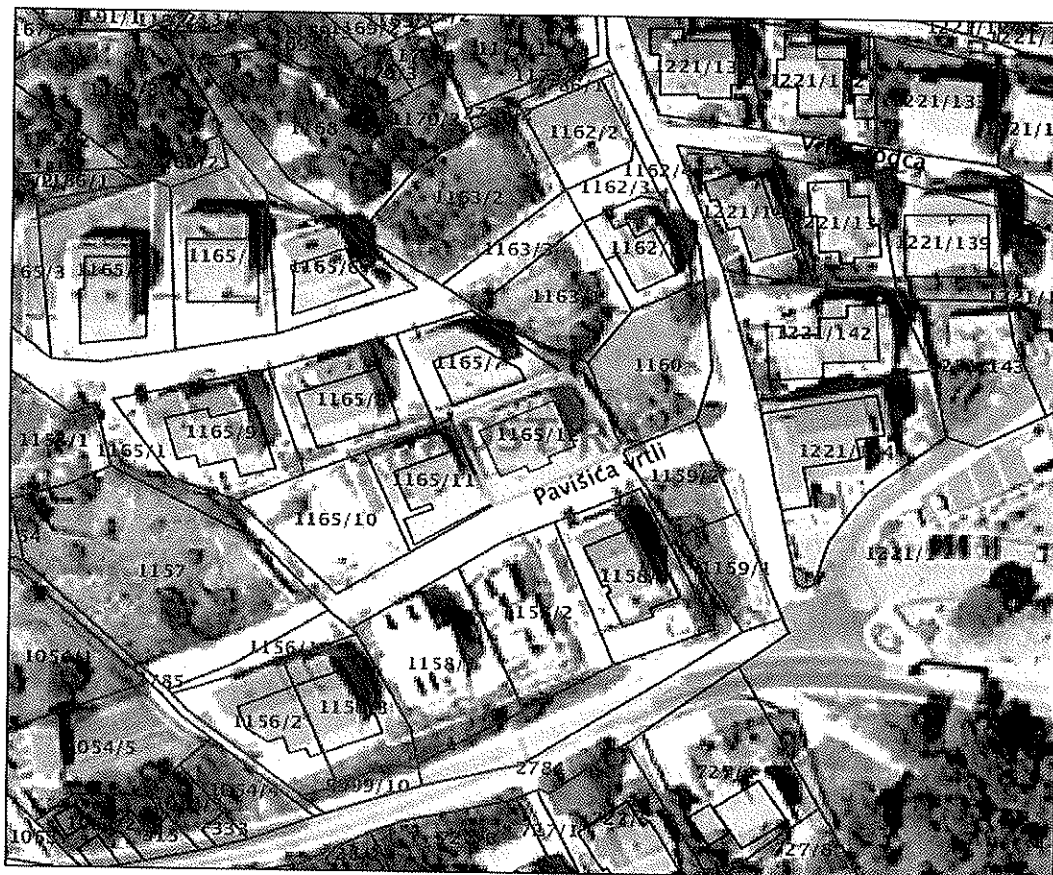


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 26.02.2019

<https://oss.uredjanemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.02.2019. 00:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POSTIRA (Mbr. 301663)

Posjedovni list: 1025

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	DIGRUM D.O.O., SV. TEKLE 44, SOLIN (VLASNIK)	98898131190

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
		1165/12	PAVIŠIĆA VRTLI	380	2		
			STAMBENA ZGRADA, Postira, PAVIŠIĆA VRTLI 4	125			
			DVORIŠTE	255			
Ukupna površina katastarskih čestica				380			

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

# KUPOPRODAJNI UGOVORI iz baze e-nekretnine

