

ELABORAT

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Spremišta na 3.katu zgrade**
Žuljanska ulica br.1
20 000 Dubrovnik

Naručitelj: **PETRUS d.o.o. u stečaju**
Put Cavtata br.10
20 210 Cavtat

16.02.2021.

S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE	3
2. UVOD.....	4
3. NALAZ	5
3.1. Opis lokacije nekretnine.....	5
3.2. Dokaz vlasništva	6
3.3. Komentar legaliteta.....	6
3.4. Tehnički opis.....	6
3.5. Iskaz površine	7
3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	7
3.6.1 Metode procjena	7
4. MIŠLJENJE	9
5. PRILOZI	10
5.1. Foto dokumentacija	10
5.2. Poredbena metoda	12
5.3. Izvadak iz zemljišne knjige	13
5.4. Posjedovni list	13
5.5. Kopija katastarskog plana	18
5.6. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom	21
5.7. Nacrti 3. kata zgrade	23

1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Dubrovnik	20000
	Naziv ulica i k.br.	Žuljanska	1
	Gradska četvrt	Dubrovnik	
	zemljopisne koordinate	630453 , 4725241	
Tip nekretnine		Stan u kući	
Namjena nekretnine		Stambena	
Zemljišnik	zk.ul.		2832
	poduložak		
	zk. čestica, br.		649
	katastarska općina		Gruž
Katastar	posjedovni list, br.		6098
	k. čestica, br.		1525 / 7
	katastarska općina		Dubrovnik
Kat		treći kat	
Pripadak			
Površina zemljišta [m ²]			
Neto korisna površina nekretnine [m ²]		43,02	
Tržišna vrijednost nekretnine		110.453 €	
Nova građevinska vrijednost			
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		DA	
Uporabna dozvola		DA	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišnika i katastra		NE	
Godina izgradnje		1980	
Godina adaptacije		2004	

2. UVOD

Na zahtjev stečane upraviteljice trgovačkog društva Petrus d.o.o. u Stečaju, gđe. Dinke Trumbić iz Splita , angažiran sam radi izrade procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Dubrovniku, Žuljanska br.1 upisane u zk.ul. br.2832 k.o.Gruž, spremišta površine 5,31 m² i spremišta površine 37,71 m², na trećem katu zgrade vlasništvo Markulin Alena za 1/1 vlasništva nekretnine, temeljem fiducije za osiguranje tražbine prema Petrus d.o.o.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 16. veljače 2021. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

- | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOVE - | građevinske vrijednosti Ng s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja |
| SADAŠNJE - | građevinske vrijednosti Sg uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i |
| TRŽIŠNE - | građevinske vrijednosti TR tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu |

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. NALAZ

3.1. Opis lokacije nekretnine

Predmetna nekretnina se nalazi u Dubrovniku ,Žuljanska br.2, unutar mješovite zone – pretežno poslovne namjene , Grada Dubrovnika. Oko ove zgrade nalaze se zgrade slične katnosti i namjene .



Predmetnu nekretninu karakterizira odlična povezanost s ostalim dijelovima Grada Dubrovnika.

Predmetna parcela ima kolni pristup na javno prometnu površinu sa dvije strane, i to Ulicom Žuljanskom sa zapada i Ulicom Bana Jelačića sa južne strane.

Nekretnine koje su predmet ove procijene, jesu dva spremišta i to jedno od 5,31 m² i drugo spremišta površine 37,71 m².

Uz ovu procijenu , kao prilog priložio sam nacрте na kojima sam žutom bojom označio „ spremište“ na trećem katu zgrade u dokumentaciji uz Rješenje o izvedenom stanju iz 2016.godine, koju je izdao Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika .

Vidi se jedno „spremište“ i to manje od 5,31 m² dok većeg spremišta od 37,71 m² nema, jer je u naravi taj prostor nekadašnjeg spremišta izgrađen, tj. pripojen stanovima, na način da se taj prostor proteže u dva stana , dok je središnji dio u naravi hodnik , oba sam označio žutom bojom.

Jedan od stanova u kojem se nalazi dio nekadašnjeg spremišta u posjedu i vanknjižnom vlasništvu je obitelji Učović, a drugi stan je u posjedu i vanknjižnom vlasništvu obitelji Kljunak.

Dio nekadašnjeg spremišta je u naravi hodnik, kojim se služe svi stanari, dakle zajednički dio zgrade.

Spremište od 5,31 m² jest u naravi također zajednički dio zgrade, jer se u njemu nalaze vodomjerna brojila od stanova na trećem katu zgrade kao i priključci elektirke.

Iz svega naprijed navedenog razvidno je da su stanovi na trećem katu zgrade, izgrađeni mimo Potvrde glavnog projekta iz 2004.godine , te su takvi i prodani u rujnu 2003.godine stanarima koji danas su njima žive, a 2016.godine ti stanovi su de facto ozakonjeni rješenjem o izvedenom stanju.

Dana 17.03. 2017.godine ta dva „spremišta“ su dana u fiduciju gosp. Alenu Markuliću, kao osiguranje novčane tražbine prema PETRUS d.o.o.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva naručitelj je priložio zemljišnoknjižni izvadak Općinskog suda u Dubrovniku, zk.ul. 2832 k.o. Gruž.

U izvatku iz zemljišne knjige zk.ul.2832 k.o.Gruž upisana je kat.čes.zgrade 649 , poslovna zgrada, sa upisom površine od 1163 m²

Vlasništvo i teretovno stanje je razvidno iz priloženog izvadka iz zemljišne knjige.

U kopiji katastarskog plana (u staroj izmjeri) k.č..zgr. 649 K.o.Gruž ima oznaku 1525/7 K.O.Dubrovnik..

3.3. Komentar legaliteta

- 1) Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni u ovom slučaju.

3.4. Tehnički opis

Infrastruktura

	DA	NE
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plin:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Klimatizacija:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grijanje:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.5. Iskaz površine

Opis	Tlocrtna površina (m ²)	Koeficijent	Neto korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)	Visina (m)	Bruto volumen (m ³)
spremište na 3. katu						
treći kat	43,02	1,00	43,02	43,02	2,80	120,46
Ukupno	43,02		43,02	43,02		120,46
Sveukupno			43,02	43,02		120,46

3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 79/14)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- 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)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)

3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- ♦ poredbena metoda,
- ♦ prihodovna metoda i
- ♦ troškovna metoda.

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

Poredbena metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnine, koje se nalazi u Dubrovniku , Žuljanska br.1, upisanog u zk.ul.2832 k.o. Gruž :

METODA PROCJENE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	OSNOVNA METODA
Poredbena metoda	110.453 €	DA
Prihodovna metoda		NE
Troškovna metoda		NE
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	110.453 €	

odnosno

110.453,00 EUR ili 828.397,50 kn

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

izradio:

Zvonimir Franić, dipl.ing.arh

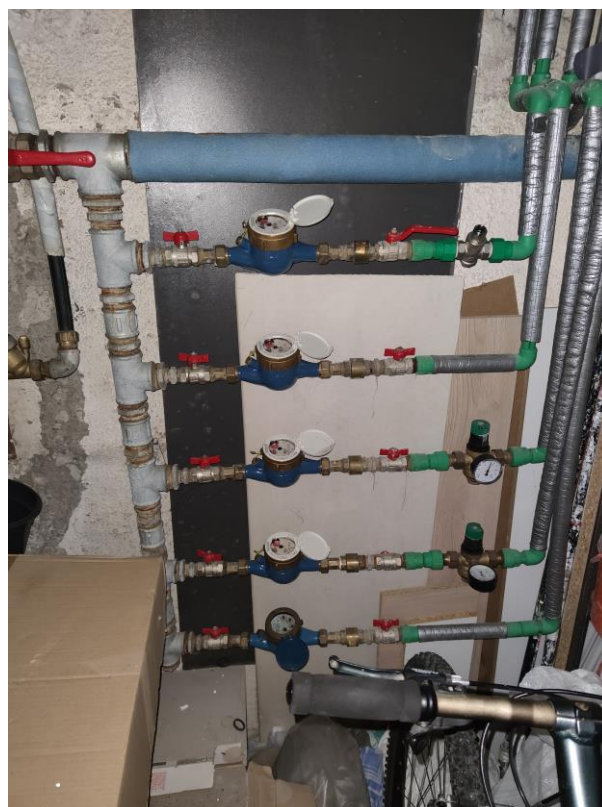
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

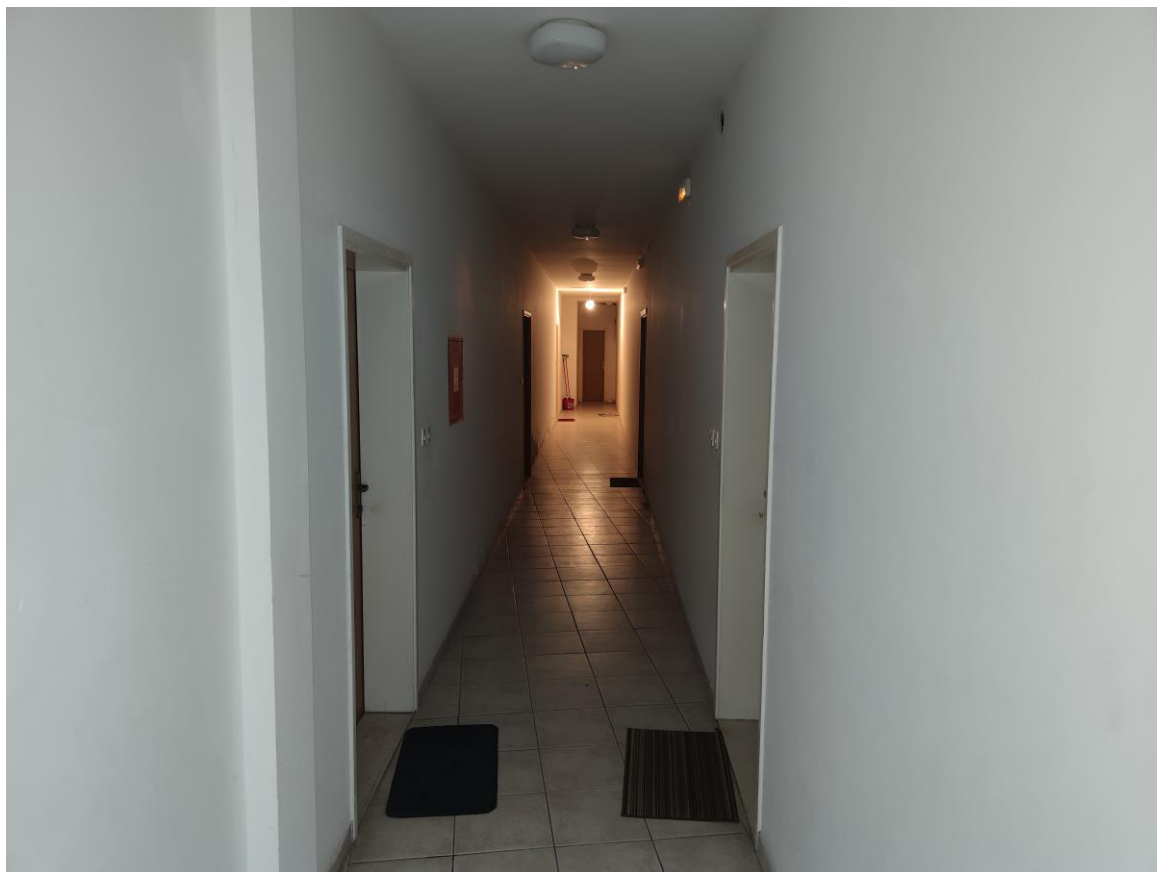
Datum vrednovanja: 16.02.2021.

Potpis procjenitelja

5. PRILOZI

5.1. Foto dokumentacija





5.2. Usporedna metoda

Podaci o predmetnom stanu	
Površina	43,02 m ²
Geografski položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok
Orijentacija stana	jednostrano
Položaj stana	I kat - predzadnji kat
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	nije pod utjecajem
Utjecaj okoliša	prosječni standard

		1.	2.	3.	4.	5.
		Ostvarena Dubrovnik	Ostvarena Dubrovnik	Ostvarena Dubrovnik	Ostvarena Dubrovnik	Ostvarena Gruž
Ulazni podaci	Redni broj transakcije					
	Tip transakcije					
	Katastarska općina	2230/1	1499	1407	1409	1298
	Katastarska čestica	21,54	81,25	90,78	38	101,95
	Površina stana	2794	2359	2847	456,14	2633
	Kupoprodajna cijena €/m ²	16.6.2016	14.5.2013	7.3.2016	20.3.2014	31.1.2017
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora					
	Geografski položaj stana	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok
	Orijentacija stana	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	ugaono-dvostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano - poprečno
	Položaj stana	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	zadnja etaža	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat
Međuvremensko izjednačavanje	Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
	Utjecaj okoliša	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
	Grubo čišćenje					
	Ulazi u izračun	DA	DA	DA	DA	DA
	Razlog					
	Međuvremensko izjednačavanje bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	78,1	76,6	78,1	69,2	78,1
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	78,1	78,1	78,1	78,1	78,1
	Korekcijski faktor = (B)/(A)	1,00	1,02	1,00	1,13	1,00
	Međuvremenski izjednačena cijena	2.794,00	2.405,19	2.847,00	514,81	2.633,00
	Statistička kontrola					
Dodatna umanjivanja	Odstupanje od prosjeka u %	24,80%	7,43%	27,17%	-77,01%	17,61%
	Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Odstupa	Ne odstupa
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	555,20	166,39	608,20	-1.723,99	394,20
	Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Tip transakcije	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Geografski položaj stana	85,19%	85,19%	85,19%	85,19%	85,19%
	Orijentacija stana	85,19%	85,19%	92,00%	92,00%	85,19%
	Položaj stana	100,00%	100,00%	108,00%	100,00%	100,00%
	Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Utjecaj okoliša	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Koeficijent povoljnost stambenog prostora	95,41%	95,41%	98,26%	96,02%	95,41%
	Prilagođena prodajna cijena po m ²	2.665,68	2.294,73	2.797,48		2.512,08

Statistička analiza

Prosjeak	2.238,80	
Standardno odstupanje (±):	875,60	39,11%
Pravilo dva-sigma (±):	1.751,20	

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine (€/m ²)	2.567,49
Tržišna vrijednost	110.453,60

5.3. Izvadak iz zemljišne knjige,



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK

Stanje na dan: 15.02.2021. 23:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2832

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9566/2020

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	ZGR. 649	POSL. ZGRADA			1163	
		UKUPNO:			1163	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I		
	Zaprimljeno 10.05.2013. broj Z-2734/13	
	Zabilježuje se da je za rekonstrukciju - nadogradnju čest.zgr. 649 k.o. Gruž, namjene - poslovne i to:	
	- Zapadnog dijela građevine, etažnosti: prizemlje, 4 kata i potkrovlje, dimenzija nadograđenog potkrovlja: (22,845+21,580m): 2 x 7,92m, dimenzija nadograđenog četvrtog kata: (23,635 + 25,345): 2 x 11,10 m i terase uz sjeverno pročelje dimenzija: 11,10 x 4,70 m, dimenzija nadograđenog trećeg kata: 4,70 x 11,10m, terase dimenzija: 4,70 x 11,10 m i stubišta uz južno pročelje dimenzija: 2,30 x 6,70m, dimenzija nadograđenog drugog kata: 9,40 x 11,00 m, terase uz sjeverno pročelje dimenzija: 11,10 x 4,70 m,	
2.1	- Južnog dijela građevine, etažnosti: prizemlje i 2 kata, dimenzija nadograđenog drugog kata: (10,40 x 14,03):2 x 23,10 m	
	u pogledu vanjskih gabarita i namjene, izgrađena u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom izdanom od Ureda državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i imovinsko - pravne poslove u Dubrovniku, klasa: UP/I-361-03/05-01/204, ur.br. 2117-04/3-06-20 od 18. prosinca 2006, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine klasa: 361-05/10-01/39 Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika od 03. studenog 2010, a oslonom na čl. 268 a Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11).	
ZK tijelo I		
	Zaprimljeno 14.05.2015. broj Z-2698/15	
3.1	Na temelju Čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/13) zabilježuje se da je za čest.zgr. 649, k.o. Gruž, priloženo Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I-361-03/13-08/140, urbroj: 2117/01-15-13-11 od 14. lipnja 2013 i Rješenje o ispravi klasa: UP/I-361-03/13-08/140, urbroj: 2117/01-15-13-13 od 04. srpnja 2013 sve Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2832

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 7. Suvlasnički dio: 14396/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Stan na III katu zgr. 649 površine 143,96 m2.	
	7.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	MILETIĆ MARKO, OIB: 66673442637, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK	
	7.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	FABRIS ZRINKA, OIB: 15133028016, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo I - 8. Suvlasnički dio: 88402/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Poslovni prostor u prizemlje zgr. 649 površine 762,67 m2.	
	BRBORA IVO, OIB: 19716500857, LUKŠE BERITIĆA 27, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo I - 9. Suvlasnički dio: 124272/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Poslovni prostor u prizemlju površine 175,28 m2, na I katu površine 678,74 m2 i na II katu površine 388,70 m2 u čest. zgr. 649 LINEA D.O.O.	
	ZK tijelo I - 10. Suvlasnički dio: 1242/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Spremište površine 5,31m2 i spremište površine 37,71m2 na III. katu zgr. 649.	
	MARKULIĆ ALEN, OIB: 61170276952, ULICA ANTUNA BRANKA ŠIMIĆA 112, 21000 SPLIT	
10.3	Zaprimljeno 21.03.2017.g. pod brojem Z-3697/2017 ZABILJEŽBA, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE PRIENOSOM VLASNIŠTVA NA PREDLAGATELJA OSIGURANJA BR. OV - 3217/17 SOLEMIZIRANOM PO JAVNOM BILJEŽNIKU ZRINKA MILIĆ-ŠTRKALJ IZ SPLITA 17.03.2017, Zabilježuje se da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja duga u iznosu od 54.400,00 EUR-a, uz zabilježbu daljnjeg otuđenja ili opterećenja predmetne nekretnine od strane zajmoprimca/protivnika osiguranja Petrus d.o.o.	na 10 (10.2)
10.4	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-9566/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL. BR. ST. 388/2019 TRGOVAČKOG SUDA U DUBROVNIKU 10.11.2020, zabilježuje se prodaja nekretnine stečajnog dužnika PETRUS d.o.o. za građenje, trgovinu, turizam i usluge, OIB: 91833209783, Put Od Cavtata 10, 20210 Cavtat na nekretninama Markulić Alen, OIB: 61170276952, Ulica Antuna Branka Šimića 112, 21000 Split koje vlasništvo je preneseno radi osiguranja duga u iznosu od 54.400,00 EUR sa Petrus d. o. o.	na 10 (1.1)
	ZK tijelo I - 11. Suvlasnički dio: 5674/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Stan na III katu zgr. 649 površine 56,74 m2.	
	KAPETANOVIĆ SANDA, OIB: 14683682587, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK	
	ZK tijelo I - 12. Suvlasnički dio: 6200/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Stan na III katu zgr. 649 površine 62,00 m2.	
	MARTIĆ DANKA, OIB: 55865184318, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1	
	ZK tijelo I - 13. Suvlasnički dio: 4949/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan 1 na 4. i 5. katu neto korisne površine 66,41 m2 (na 4. katu 34,72 m2 i na 5. katu 31,69 m2.	
	KREŠIĆ IVAN, OIB: 91503677643, PLOČE, ROGOTINSKA 6	
	ZK tijelo I - 14. Suvlasnički dio: 4946/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) stan 2 na 4. i 5. katu neto korisne površine 66,38 m2 (na 4. katu 35,20 m2 i na 5. katu 31,18 m2).	
	MLINARIĆ IGOR, OIB: 02315813128, ULICA IVANA MATETIĆA RONJGOVA 14, 10000 ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 2832
 VIŠE ZK TIJELA

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 15. Suvlasnički dio: 4926/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) stan 3 na 4. i 5. katu neto korisne površine 66,10 m2 (na 4. katu 34,78 m2 i na 5. katu 31,32 m2).	
	15.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	GANDIĆ RAFAELA, OIB: 94536643527, RUSIĆI 19, ČILIPI, HRVATSKA	
	15.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	GANDIĆ NIKOLINA, OIB: 97670017803, RUSIĆI 19, ČILIPI, HRVATSKA	
	ZK tijelo I - 16. Suvlasnički dio: 6824/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) stan 4 na 4. katu neto korisne površine 94,64 m2.	
	1/2 ROMIĆ ANTICA, OIB: 96476719416, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1	
	1/2 ROMIĆ IVO, OIB: 43494545460, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1	
	ZK tijelo I - 17. Suvlasnički dio: 4189/266020 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) stan 5 na 4. i 5. katu neto korisne površine 55,56 m2 (na 4. katu ulaz sa stubištem za 5. kat 0,96 m2 i na 5. katu 54,60 m2).	
	BRKOVIĆ MIRSAĐ, OIB: 54303190919, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	7. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 7 (14396/266020)		
7.1	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-10088/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretnini u zk.ul. 2832 K.O. Gruž broj ugovora: 170825439491, br. OV-7229/17 solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, a sklopljenog dana 01. rujna 2017. godine uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 680.000,00 HRK s kamatom od 3,25% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prvih pet godina otplate kredita. Nakon isteka pete godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	680.000,00 HRK	vezano uz B 7.1 (7.1.1), (7.2.1)
	8. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 7 (14396/266020)		
8.1	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-10090/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine upisom hipoteke na nekretnini u zk.ul. 2832 K.O. Gruž broj ugovora: 170825427321, br. OV-7224/17 solemniziranog po javnom bilježniku Nikši Mozari iz Dubrovnika, a sklopljenog dana 01. rujna 2017. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 1.000.000,00 HRK s kamatom od 3,25% godišnje s tim da je kamatna stopa fiksna za prvih pet godina otplate kredita. Nakon isteka pete godine otplate kredita, kamatna stopa se mijenja u promjenjivu, a na korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	1.000.000,00 HRK	vezano uz B 7 (1.1)
	9. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 17 (4189/266020)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2832

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 31.01.2018.g. pod brojem Z-1266/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu broj ugovora: 818-50-7503279 br. OV - 952/2018 solemiziranom po javnom bilježniku Nikša Mozara iz Dubrovnika, sklopljenom dana 30. siječnja 2018. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 47.205,36 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, obračunato po srednjem tečaju Kreditora na dan dospeljeća tražbine, s redovnom kamatom po stopi 3,45% godišnja, fiksna na rok od 60 mjeseci, računajući od datuma stavljanja kredita u otplatu, a nakon toga promjenljiva u visini 12 mjesečnog EURIBOR-a, čiju visinu utvrđuje Kreditor kalendarski mjesec i dva radna dana prije početka tijeka svakog referentnog razdoblja, uvećano za fiksni postotak u visini 4,29 postotnih bodova, s kamatom po dospeljeću u visini zakonske zatezne kamate, koja je promjenljiva u skladu s propisima te pripadajućim naknadama i drugim troškovima, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	47.205,36 EUR	vezano uz B 17 (1.1)
10. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 12 (6200/266020)			
10.1	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-11389/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o kreditu br. 631996 i osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama solemniziranog pod posl. br. OV-6184/2018 po javnom bilježniku Ivo Radoviću iz Dubrovnika, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja iz Ugovora o kreditu br. 631996 u iznosu od u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim kamatama, naknadama i prema svim ostalim uvjetima, rokovima i odredbama iz navedenog Ugovora, a na korist: SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA 9	131.910,00 EUR	vezano uz B 12 (1.1)
11. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 15 (4926/266020)			
11.1	Zaprimljeno 09.01.2019.g. pod brojem Z-176/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O DOBROVOLJNOM JAVNOBILJEŽNIČKOM OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM HIPOTEKE NA NEKRETNINI BR. OV-156/2019 SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU IVO RADOVIĆ IZ DUBROVNIKA 09.01.2019, Na temelju Sporazuma o dobrovoljnom javnobilježničkom osiguranju tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br. OV-156/2019 solemniziranog po javnom bilježniku Ivo Radović iz Dubrovnika od 09.01.2019. godine, a sklopljenog između Nike Njavro, Čibače, Put Pera Kojakovića 172, OIB: 13504556423, kao predlagatelja osiguranja i Dubravke Gandić, iz Čilipa, Rusići 19, OIB: 14421775655, kao protivnika osiguranja, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja slijedećih tražbina predlagateljice osiguranja prema protivnici osiguranja, i to tražbine po osnovi Ugovora o zajmu zaključenog između Predlagateljice osiguranja kao zajmodavca i Protivnice osiguranja kao zajmoprimca dana 14. travnja 2014. godine, u visini kunske protuvrijednosti iznosa od 168.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan isplate, koju je protivnik osiguranja dužan podmiriti najkasnije do 14. travnja 2019. godine, za korist: NJAVRO NIKE, OIB: 13504556423, PUT PERA KOJAKOVIĆA 172, ČIBAČA 20207 MLINI	168.000,00 EUR	vezano uz B 15 (1.1), (2.1)
12. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 14 (4946/266020)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999903, GRUŽ

Broj ZK uložka: 2832

VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	Zaprimljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-9416/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o stambenom potrošačkom kreditu broj Ugovora: 191023007025, sklopljenog dana 23. listopada 2019. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ivu Radoviću iz Dubrovnika pod poslovnim brojem: OV-6713/2019 dana 24.10.2019. godine, uknjižuje se založno pravo (hipoteka) da je kamatna stopa fiksna za prve tri godine otplate kredita. Nakon isteka prve tri godine kamatna stopa se mijenja u promjenjivu i to u skladu s uvjetima koji će u trenutku isteka navedenog perioda biti važeći za proizvod Stambeni kredit, u korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, ULICA DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT	1.500.000,00 HRK	vezano uz B 14 (1.1)
13. ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 15 (4926/266020)			
13.1	Zaprimljeno 17.01.2019.g. pod brojem Z-413/2019 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O DAROVANJU GANDIĆ DUBRAVKA, OIB: 14421775655, RUSIĆI 19, ČILIP, HRVATSKA		vezano uz B 15.1 (15.1.1), (15.2.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.02.2021.

5.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR
 DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.02.2021

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBROVNIK (Mbr. 306410)

Posjedovni list: 6098
 nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
7	14396/266020	MILETIĆ MARKO, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	66673442637
		FABRIS ZRINKA, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	15133028016
8	88402/266020	BRBORA IVO, LUKŠE BERITIĆA 27, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	19716500857
9	124272/266020	LINEA D.O.O., MB:3488284, LIECHSTEINOV PUT 1, DUBROVNIK (VLASNIK)	1/1	
10	1242/266020	PETRUS D.O.O., PUT OD CAVTATA 10, CAVTAT (VLASNIK)	1/1	91833209783
11	5674/266020	KAPETANOVIĆ SANDA, ŽULJANSKA 1, 20000 DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	5674/266020	14683682587
12	6200/266020	MARTIĆ DANKA, ŽULJANSKA 1, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55865184318
13	4949/266020	KREŠIĆ IVAN, ROGOTINSKA 6, PLOČE (VLASNIK)	1/1	91503677643
14	4946/266020	MLINARIĆ IGOR, ULICA IVANA MATETIĆA RONJGOVA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	02315813128
15	4926/266020	GANDIĆ RAFAELA, RUSIĆI 19, ČILIP, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	94536643527
		GANDIĆ NIKOLINA, RUSIĆI 19, ČILIP, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	97670017803
		GANDIĆ DUBRAVKA, RUSIĆI 19, ČILIP, HRVATSKA (PLODOUŽIVATELJ)		14421775655
16	6824/266020	ROMIĆ ANTICA, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1 (VLASNIK)	1/2	96476719416
		ROMIĆ IVO, DUBROVNIK, ŽULJANSKA 1 (VLASNIK)	1/2	43494545460
17	4189/266020	BRKOVIĆ MIRSAĐ, ŽULJANSKA 1, DUBROVNIK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	54303190919

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
-----	-----	--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-----------	-----------------------	-----------

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
		1525/7	ŽULJANSKA	1163			
			POSLOVNA ZGRADA, ŽULJANSKA k.b. 1	1163			
Ukupna površina katastarskih čestica				1163			

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

5.5. Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. DUBROVNIK

k.č.br.: 1525/7

Stanje na dan: 16.02.2021.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



5.6. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-237/2020-4
Dubrovnik, 30. listopada 2020.g.

Predsjednik Trgovačkog suda u Dubrovniku Srđan Gavranić, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), dana 30. listopada 2020. godine

r i j e š i o j e

I. Zvonimir Franić, dipl. ing. arh. iz Dubrovnika, Od Domina 1, OIB:96532005830, ponovo se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Dubrovniku 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

Zvonimir Franić, dipl. ing. arh. iz Dubrovnika, Od Domina 1, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Dubrovniku za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina. Svom zahtjevu priložio je rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 4-Su-324/16 kojim je imenovan stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina, uvjerenje Općinskog kaznenog suda u Zagrebu posl.br.Su-Ukpe-119676/2020 od 28.10.2020. da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o stalnom zaposlenju i popis predmeta na kojima je obavio vještačenja.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave RH Klasa: 740-02/20-03/135832, Ur.broj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. listopada 2020. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda
Srđan Gavranić

Dokument je elektronički potpisan:
SRĐAN GAVRANIĆ
Vrijeme potpisivanja:
30-10-2020
10:52:07



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97=#130D48523734303831363032333537
L=DUBROVNIK
S=GAVRANIĆ
G=SRĐAN
CN=SRĐAN GAVRANIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA:

1. Zvonimir Franić, Dubrovnik, Od Domina 1
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Spis Su, ovdje

Broj zapisa: **1789a-5819e**

Kontrolni broj: **050a4-498e3-4d057**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>

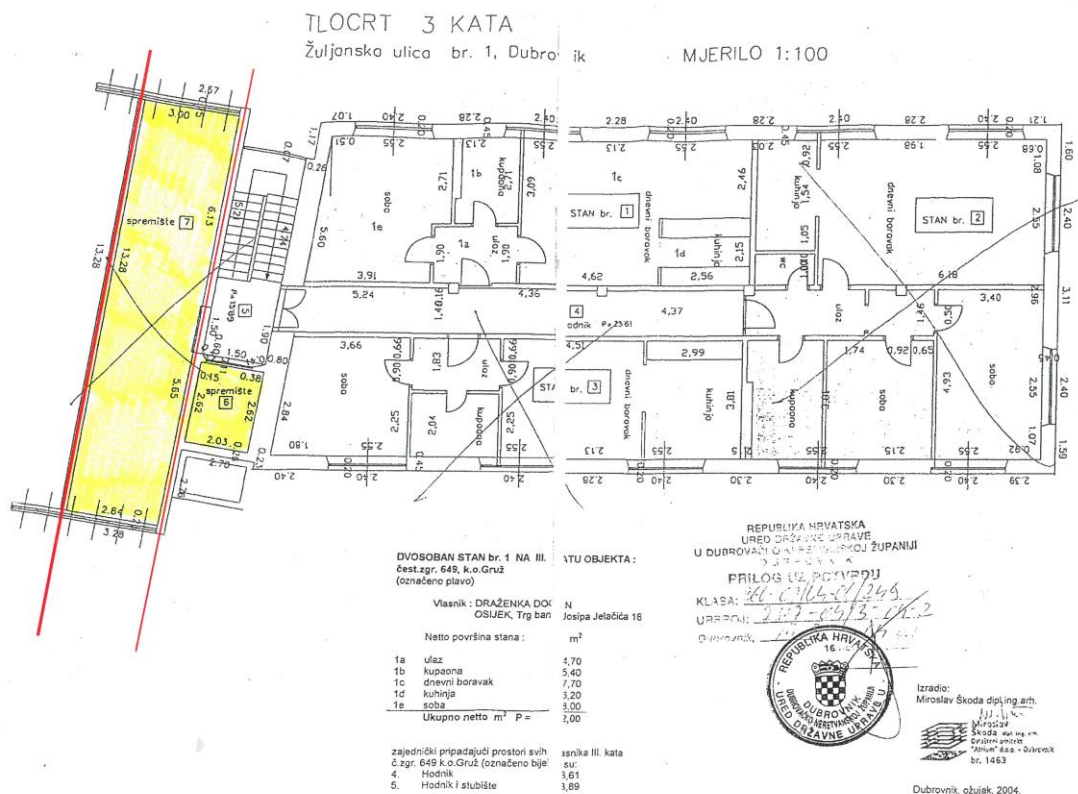


unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

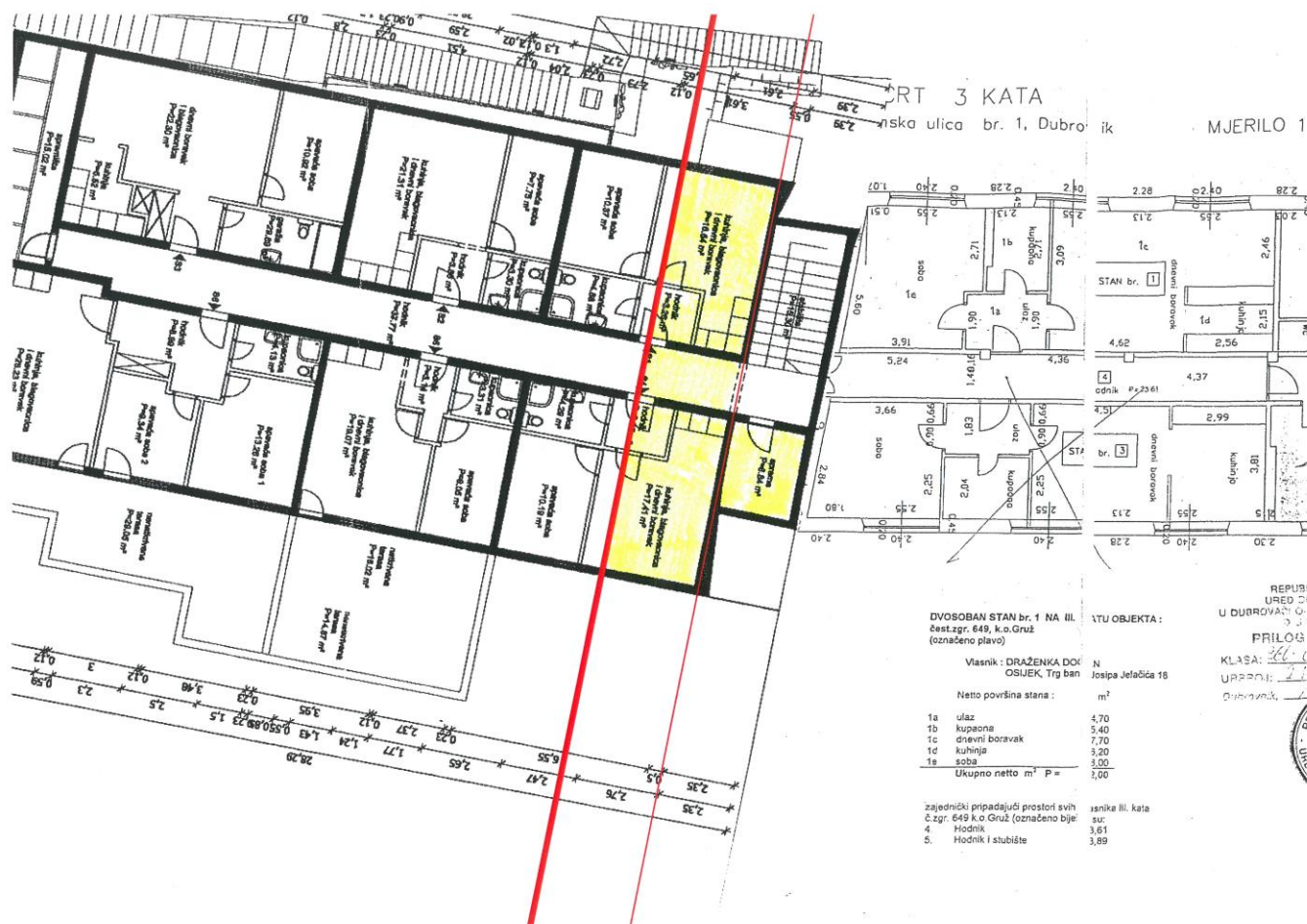
Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

5.7. Nacrt 3. kata



Žutom bojom označeno je „spremište“ na trećem katu zgrade u dokumentaciji uz potvrdu glavnog projekta iz 2004.godine, koju je izdao Ured Državne uprave u Dubrovačko neretvanskoj županiji u Dubrovniku .

Vide se dva „spremišta“ i to manje od 5,31 m² i veće spremište od 37,71 m² , oba sam označio žutom bojom.



Žutom bojom označeno je „spremište“ na trećem katu zgrade u dokumentaciji uz Rješenje o izvedenom stanju iz 2016.godine, koju je izdao Upravni odjel za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Dubrovnika .

Vidi se jedno „spremište“ i to manje od 5,31 m² dok većeg spremišta od 37,71 m² nema, jer je u naravi taj prostor nekadašnjeg spremišta izgrađen, tj. pripojen stanovima, na način da se taj prostor proteže u dva stana , dok je središnji dio u naravi hodnik , oba sam označio žutom bojom.

Jedan od stanova u kojem se nalazi dio nekadašnjeg spremišta u posjedu i vanknjižnom vlasništvu je obitelji Ucović, a drugi stan je u posjedu i vanknjižnom vlasništvu obitelji Kljunak.

Dio nekadašnjeg spremišta je u naravi hodnik, kojim se služe svi stanari, dakle zajednički dio zgrade.

Spremište od 5,31 m² jest u naravi također zajednički dio zgrade, jer se u njemu nalaze vodomjerna brojlara od stanova na trećem katu zgrade kao i priključci elektrike.

Iz svega naprijed navedenog razvidno je da su stanovi na trećem katu zgrade, izgrađeni mimo Potvrde glavnog projekta iz 2004.godine , te su takvi i prodani u rujnu 2003.godine stanarima koji danas su njima žive, a 2016.godine ti stanovi su de facto ozakonjeni rješenjem o izvedenom stanju.

Dana 17.03. 2017.godine ta dva „spremišta“ su dana u fiduciju gosp. Alenu Markuliću, kao osiguranje novčane tražbine prema PETRUS d.o.o.