



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

**PROCJEMBENI ELABORAT
STRUČNO MIŠLJENJE
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**



Broj predmeta: 152/2021
Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Nekretnina: č. zem. Br.: 1618/22, k.o. Gizdovac
Lokacija: Gizdovac, Muć
Naručitelj: MOVRA D.O.O. U STEČAJU, GORNJE POSTINJE 28, 21203 DONJI MUĆ, OIB: 07180629971
Datum: 29.07.2021.
IZRADIO: Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ :

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODATCIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA
4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA
5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA
6. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
12. MIŠLJENJE/ ZAKLJUČAK
13. PRILOZI



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

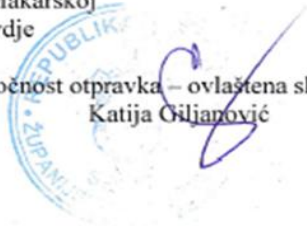
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 68/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/20014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, -
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, eNekretnine,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

4. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

5. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, MAKRO I MIKRO LOKACIJA

5.1. ZADATAK:

Sukladno Zahtjevu Naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta s pripadajućim poboljšicama.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine a prema zadatku Naručitelja. Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće: 29.07.2021.

Dan vrednovanja: 29.07.2021.

Naručitelj: MOVRA D.O.O. U STEČAJU, GORNJE POSTINJE 28, 21203 DONJI MUĆ, OIB:
07180629971

5.3. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Četvrt: Gizdovac

Grad /Općina: Muć

Županija: Splitsko dalmatinska

Upis: Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: Gizdovac

ZK IZVADAK: 378

Nekretnina: č. zem. Br.: 1618/22, k.o. Gizdovac

Osnova Procjene: Tržišna vrijednost zemljišta i pripadajućih poboljšica

Kategorija: **1. Prva kategorija zemljišta** koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Opis nekretnine: Nekretnina oznake č.z. 1618/22 predstavlja građevinsko zemljište proizvodno/poslovne namjene. Nekretnina je pravilnog oblika, obrasla makijom i niskim raslinjem te ima pristup na JPP preko asfaltne prometnice i makadamskog puta.

Odvodnja: Terenom

Druge odlučne činjenice: U neposrednoj blizini je provedena sva potrebna infrastruktura. Zagađenje zraka nije uočeno.

Dozvola: Za predmetnu nekretninu nisu ishođene dozvole.

5.4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Identifikacija je izvršena prema podacima iz katastra.

6.2. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Z.K. izvadak: E IZVADAK OD 28.07.2021.
Općinski sud: Split, ZK odjel Gizdavac

ZEMLJIŠNE KNJIGE			Površina čest (m2)	KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr		K.O.	kč.br.	pos. List	
Gizdavac	378	1618/22	5.824,00	Gizdavac	1618/22	248	5824,00
			5.824,00				5824,00

Ukupna površina čest: 5.824,00 m²

Površina koja se procjenjuje: 5.824,00 m²

Površina GZ I. ctg.: 5.824,00 m²

Vlasnik (zemljišnik - ZK 1. Vlasnički dio: 1/1

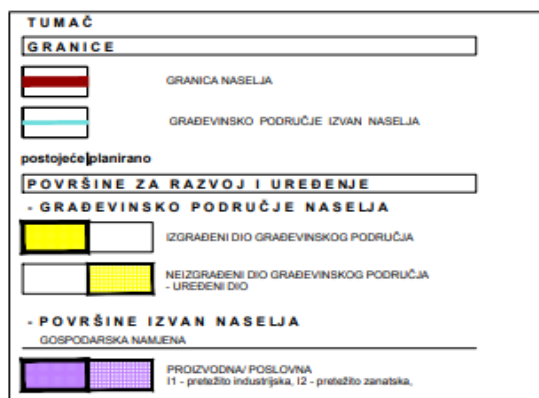
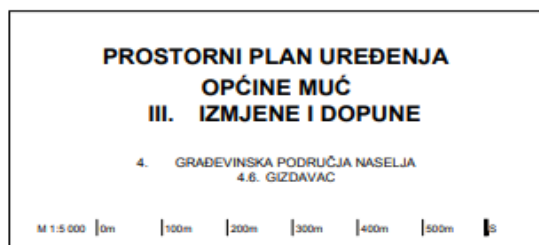
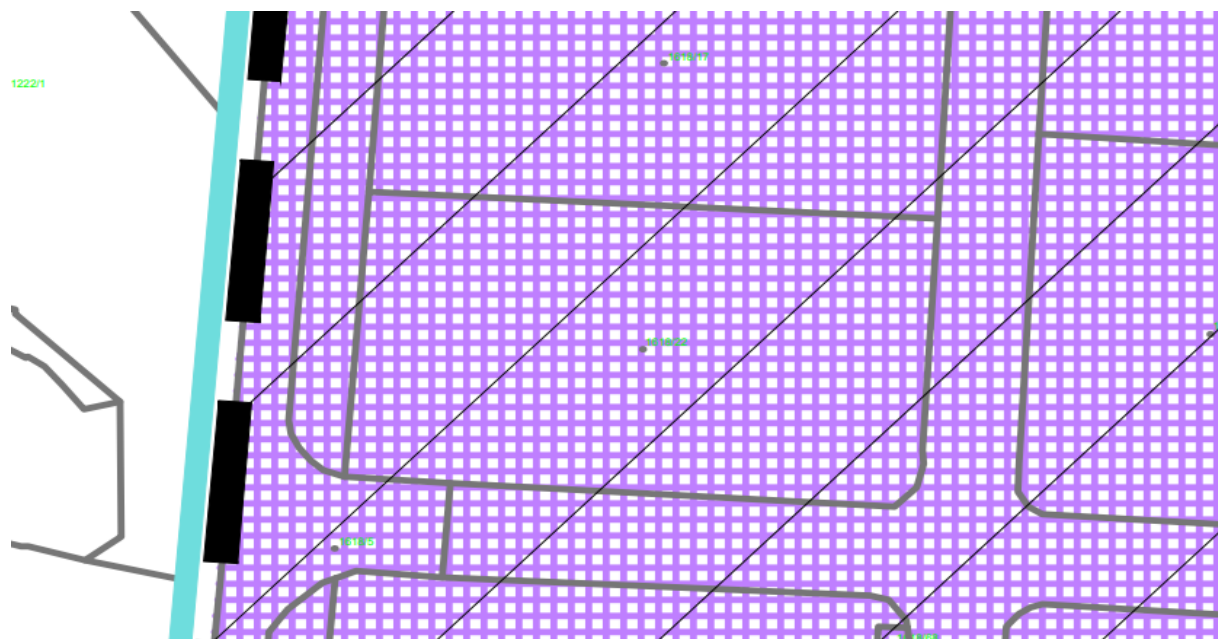
ULOŽAK BR 378) MOVRAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07180629971, GORNJE POSTINJE 48,
GORNJE POSTINJE, 21203 DONJI MUĆ

Teret: Ima, sukladno upisu u ZK.

Napomena:

6.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA, PRIKAZ NEKRETNINA

Sukladno Prostornom planu uređenja Općine Muć III. Izmjene i dopune, ("Službeni glasnik Općine Muć", broj 2/99., 2/08. i 9/10) kartografski prikaz br. 4.6, građevinska područja naselja, predmetna nekretnina se nalazi u proizvodno/poslovnoj zoni I2 - pretežito zanatska.



SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	OPĆINA MUĆ
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE MUĆ III. IZMJENE I DOPUNE	
4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 4.6. GIZDAVAC	
Broj kartografskog prikaza: 4.6.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Muć: Službeni glasnik Općine Muć, br. 03/2015	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Muć: Službeni glasnik Općine Muć, br. 5/2018
Javna rasprava objavljena je 28. travnja 2017.	Javni uvid održan je od 1. lipnja do 14. lipnja 2017.
Ponovna javna rasprava objavljena je 1. srpnja 2018.	Ponovni javni uvid održan je od 10. srpnja do 18. srpnja 2018.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 49.

(1) Gospodarske djelatnosti mogu se smještavati:

- unutar građevinskog područja naselja
- unutar izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) gospodarske namjene.

Članak 50.

(1) Unutar građevinskog područja naselja određuje se uređenje prostora i gradnja građevina:

- proizvodne – pretežito zanatske namjene bez nepovoljnih utjecaja na okoliš,
- poslovne namjene (uslužne, trgovačke),
- ugostiteljsko turističke i druge namjene.

(2) Građevine iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi samo ako svojom veličinom, smještajem u naselju, osiguravanjem potrebnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje planiranog gospodarskog sadržaja bez štetnog utjecaja na okoliš, kao i normalno funkcioniranje života u naselju.

(3) Najmanja veličina građevne čestice za izgradnju novih gospodarskih građevina je 800 m², osim za komunalne građevine.

Članak 51.

(1) Visina građevina i udaljenost građevine od ruba građevne čestice je određena za proizvodne, poslovne i manje ugostiteljsko turističke građevine (restorani, zabavni sadržaji, pansioni i sl. građevine):

- visina: najviše 12,0 m, ukoliko tehnologija rada ne zahtjeva veću visinu;
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje H/2
- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m² a izuzetno površina građevne čestice može biti i manja ukoliko zadovoljava uvjete proizvodnje;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,4, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) može iznositi 1,0.

Članak 52.

(1) Unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi hoteli kapaciteta do 100 kreveta prema slijedećim uvjetima:

- visina: najviše 14,0 m;
- udaljenost građevine od ruba građevne čestice: najmanje H/2;
- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m².

(2) Najveći koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) za građevine iz stavka 1. ovog članka je 0,4 najveći koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 1,0.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

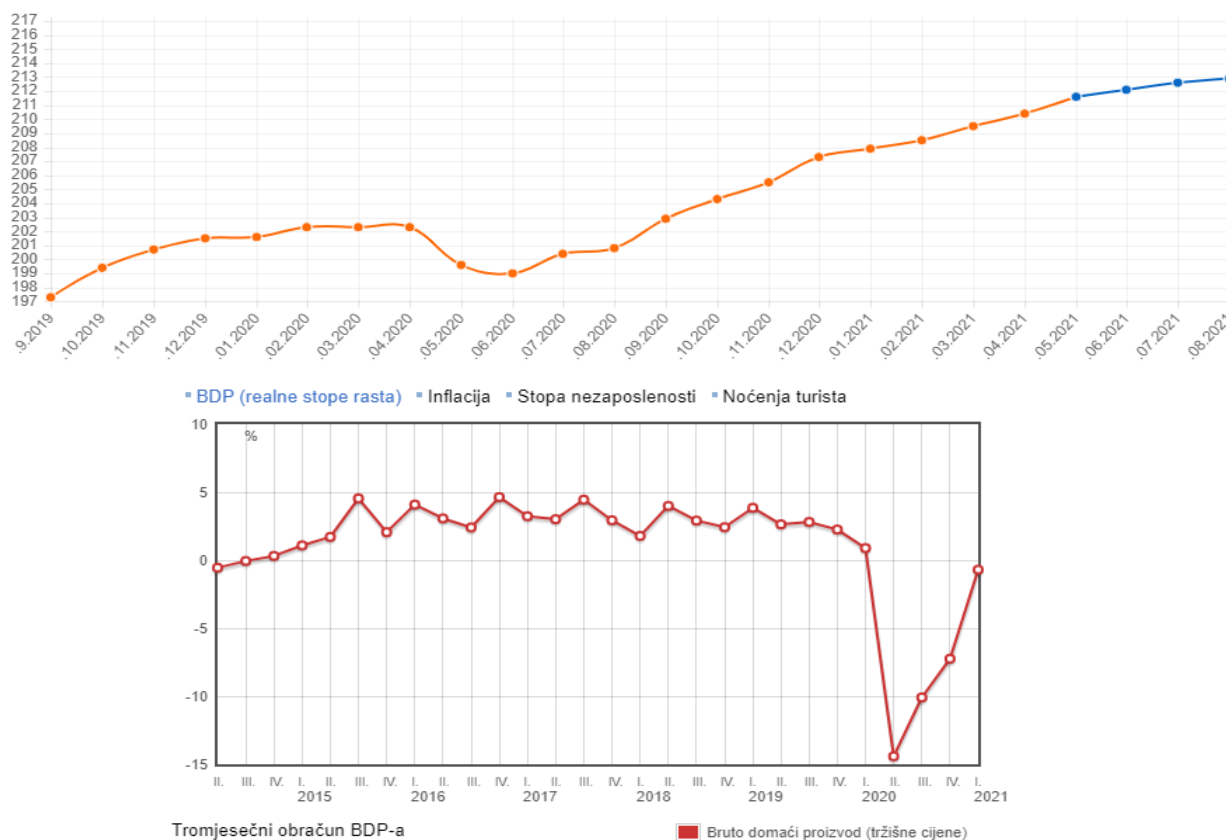
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

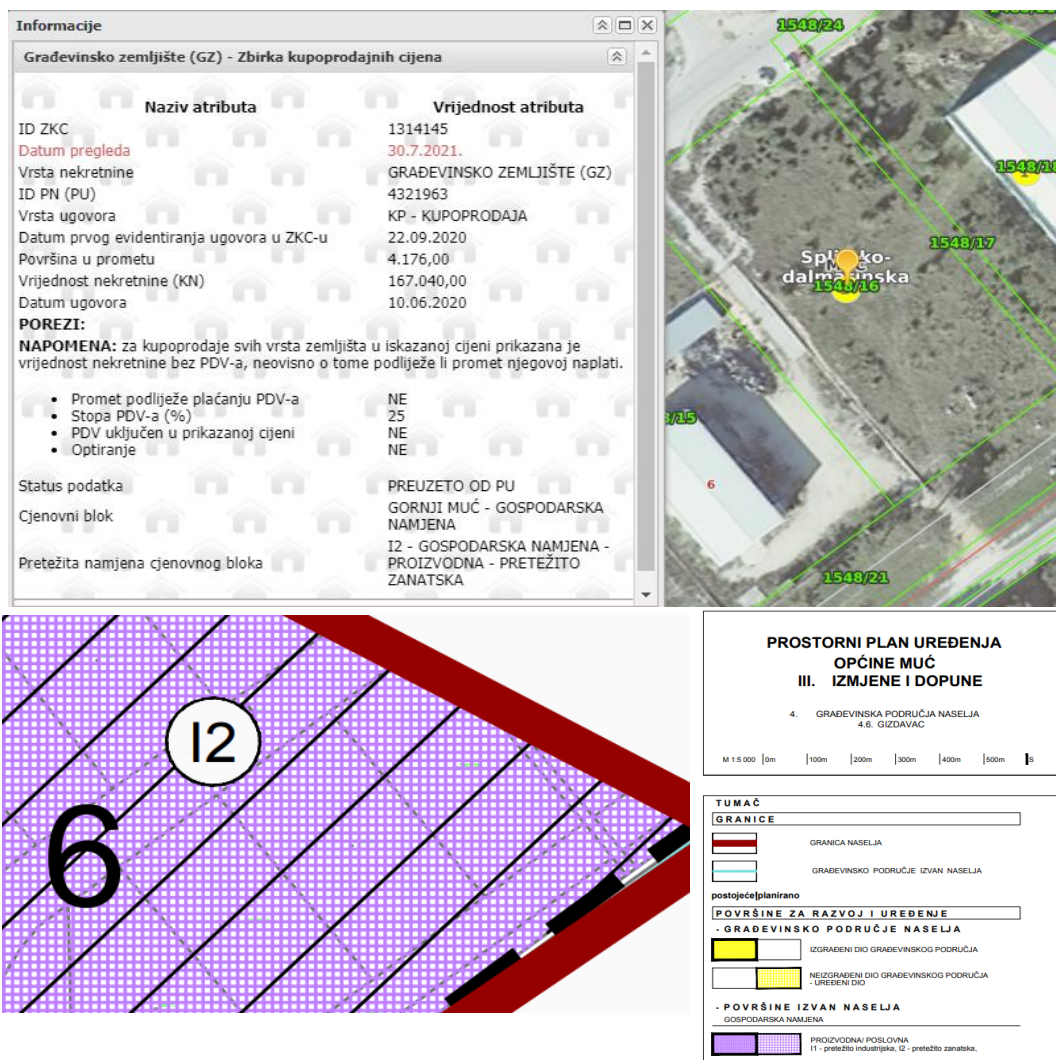
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Kupoprodaje svih nekretnina preračunate su prema srednjem tečaju HNB-a na dan kupoprodaje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište, mjesto Muć-Gizdavac. Zemljište je površine 4.176,00 m². Kupoprodaja je obavljena 10.06.2020. za iznos od 22.095,24 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište, mjesto Muć. Zemljište je površine 3.577,00 m². Kupoprodaja je obavljena 10.06.2020. za iznos od 18.925,93 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1314147
Datum pregleda	30.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4321966
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.09.2020
Površina u prometu	3.577,00
Vrijednost nekretnine (KN)	143.080,00
Datum ugovora	10.06.2020

POREZI:

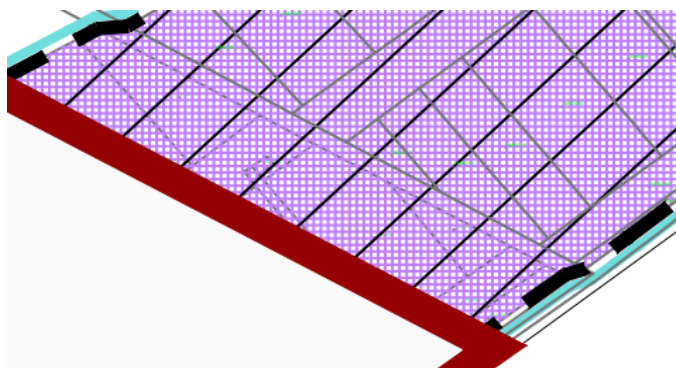
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka



**PROSTORNI PLAN UREĐENJA
OPĆINE MUĆ
III. IZMJENE I DOPUNE**

4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
4.8. GORNJI MUĆ

M 1:5 000 0m 100m 200m 300m 400m 500m

TUMAČ

GRANICE

GRANICA NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

postojeće i planirano

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - UREĐENI DIO

NEUREĐENI DIO NEIZGRAĐENOG PODRUČJA

GROBLJE

- POVRŠINE IZVAN NASELJA

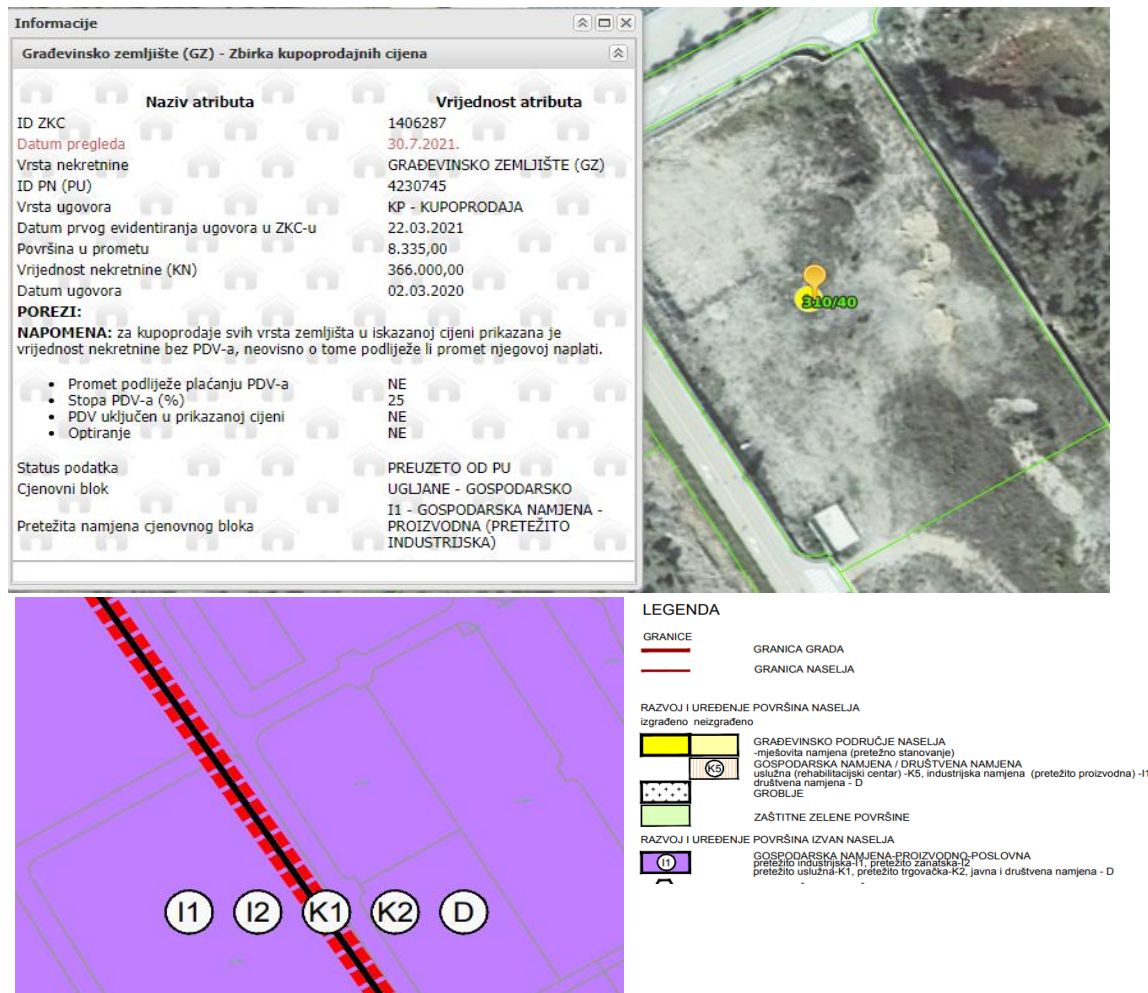
GOSPODARSKA NAMJENA

PROIZVODNA/POSLOVNA

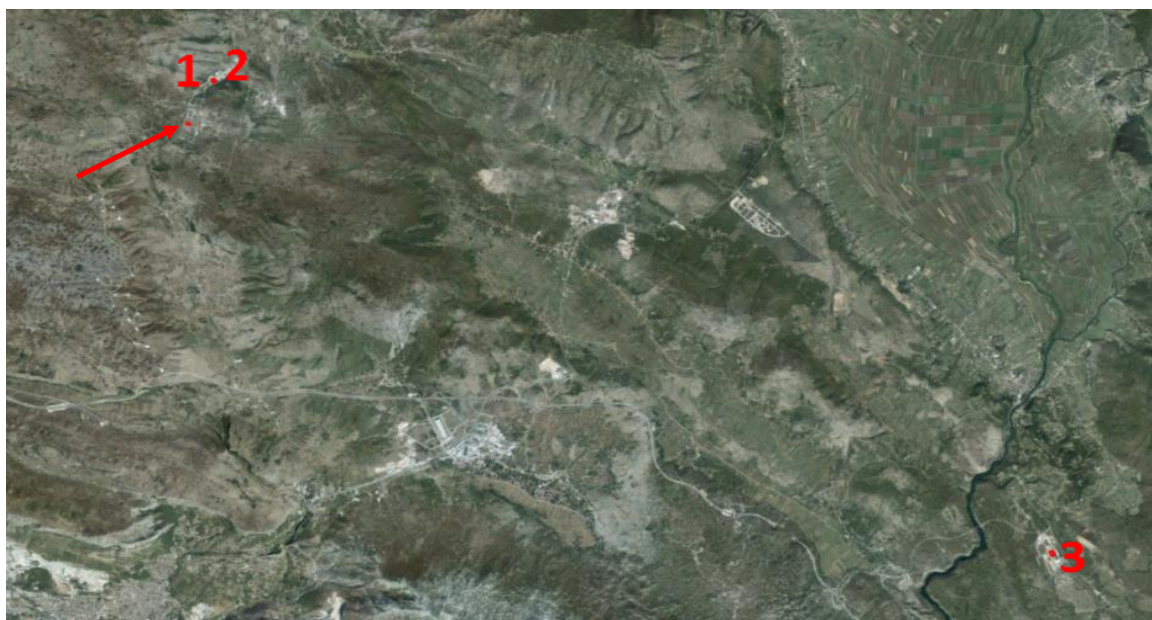
11 - pretežito industrijska, 12 - pretežito zanatska

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište, mjesto Čaporice-Trilj. Zemljište je površine 8.335,00 m². Kupoprodaja je obavljena 02.03.2020. za iznos od 48.800,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine).



Prikaz lokacije procjenjivanog zemljišta i usporednih zemljišta.



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE METODA PROCJENE

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

Temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.


Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjenih za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno 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 kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih

Predmetne nekretnine predstavljaju GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih nekretnina.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Međuvremenskim izjednačenjem se sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18. Zakona uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja. Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. U sljedećem koraku svakoj je nekretnini ovisno o datumu sklapanja ugovora pridodan indeksni niz preuzet s:

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/Općina	Muč	Muč	Muč	Trilj
Lokacija	Gizdovac	Gizdovac	Gizdovac	Čaporice
Nekretnina	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2021	2Q2020	2Q2020	1Q2020
Površina (m2)	5.824,00	4.176,00	3.577,00	8.335,00
Cijena (€)	-	22.095,24	18.925,93	48.800,00
Cijena po m2	-	5,29	5,29	5,85

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Protok vremena	3Q2021	2Q2020	2Q2020	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretn.	132,80	126,30	126,30	125,39
Vremensko usklađenje	-	5,1%	5,1%	5,9%
Korigirana vrijednost po m2	-	5,56	5,56	6,20

Nakon međuvremenskog izjednačenja pristupit će se izračunu i prepoznavanju osobnih ili neuobičajenih okolnosti sukladno odredbi čl. 4. st. 1. Pravilnika tj. provjeri postajanja pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te provjera pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena dali su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ), kako slijedi:

KONTROLA NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	5,56	5,56	6,20
Prosječno prilagođena cijena	5,77	5,77	5,77
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,2	0,2	-0,4
Relativno odstupanje od prosjeka	3,69%	3,69%	7,38%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,21	0,21	-0,43
Kvadrat odstupanja	0,05	0,05	0,18
Standardno odstupanje	0,30		
Dvostruko standardno odstupanje	0,60		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kontrolom neuobičajenih okolnosti (čl. 4. st. 1. Pravilnika) sve nekretnine zadovoljavaju pravilo 2 – sigma. U daljnji izračun moguće je ući s sve 3 transakcije.

Nakon kontrole neuobičajenih okolnosti obzirom da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene namjene koristiti će se odgovarajući koeficijenti iz Priloga 11. Pravilnika (izraz za KP), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti. U interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	-	5,56	5,56	6,20
KisN	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja (Kp)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	5,77	5,56	5,56	6,20
LOKACIJA				
Opis:	dobra	dobra	dobra	dobra
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	5,77	5,56	5,56	6,20
VELIČINA ZEMLJIŠTA				
Površina:	5.824,00	4.176,00	3.577,00	8.335,00
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	5,77	5,56	5,56	6,20
OBLIK ZEMLJIŠTA				
Opis:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	5,77	5,56	5,56	6,20
KONFIGURACIJA				
Opis:	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	5,77	5,56	5,56	6,20
CESTOVNI PRISTUP				
Opis:	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	5,77	5,56	5,56	6,20
NAMJENA				
Opis:	I2	I2	I2	I1
korekcijski faktor	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	5,77	5,56	5,56	6,20

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon interkvalitativnog izjednačenja pristupit će se provjeri podudarnosti obilježja sukladno čl 19. Pravilnika koji govori da korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti, iz čega slijedi:

KONTROLA PODUDARNOSTI			
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	5,56	5,56	6,20
Interkvalitativno izjednačena cijena	5,56	5,56	6,20
Razlika (%)	0,0%	0,0%	0,0%
Kontrola (< 40 %)	DA	DA	DA

Provjerom podudarnosti obilježja sukladno čl 19. proizlazi da sve nekretnine imaju odstupanja unutar $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

KONTROLA NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	5,56	5,56	6,20
Prosječno prilagođena cijena	5,77	5,77	5,77
Apsolutno odstupanje od prosjeka	0,2	0,2	-0,4
Relativno odstupanje od prosjeka	3,69%	3,69%	7,38%
Kontrola (+/- 30%)	DA	DA	DA
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,21	0,21	-0,43
Kvadrat odstupanja	0,05	0,05	0,18
Standardno odstupanje	0,30		
Dvostruko standardno odstupanje	0,60		
Pravilo 2- σ (Sigma)	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
5,77			
ISKAZ CIJENE - GRAĐ. ZEMLJIŠTE I. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m ²)	Cijena €/m ²	Ukupna cijena €
1618/22	5.824,00	5,77 EUR	33.627,69 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,51	
		Cijena kn/m ²	Ukupna cijena kn
		43,36 kn	252.543,97 kn

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

č. zem. Br.: 1618/22, k.o. Gizdovac

Naručitelja: MOVRA D.O.O. U STEČAJU, GORNJE POSTINJE 28, 21203 DONJI MUĆ, OIB:
07180629971

SVEUKUPNA CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA S POBOLJŠICAMA			
ISKAZ CIJENE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
1618/22	5.824,00	5,77 EUR	33.627,69 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,51	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		43,36 kn	252.543,97 kn

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
33.627,69 EUR	252.543,97 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zaokruženo)- čl. 68.st. 5 Pravilnika	
253.000,00 kn	

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

13. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 28.07.2021. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329533, GIZDAVAC

Broj ZK uložka: 378

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15970/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1618/22	KAMENJAR			5824	
		UKUPNO:			5824	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MOVran D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07180629971, GORNJE POSTINJE 48, GORNJE POSTINJE 21203 DONJI MUĆ		
1.4	Zaprimljeno 23.04.2021.g. pod brojem Z-15970/2021	na 1 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ: 7 ST-66/2021-16 23.04.2021, nad dužnikom Movran d.o.o., OIB: 07180629971, Gornje Postinje 48, Gornje Postinje, na nekretnini kčbr. 1618/22 kamenjar 5824 m2, Z.U. 378 u vlasništvu Movran d.o.o., OIB: 07180629971, Gornje Postinje 48, Gornje Postinje, 21203 Donji Muć za cijelo i zabilježba imenovanja stečajnog upravitelja u osobi: Milan Macura, OIB: 25991506239, Stjepana Radića 24, Šibenik.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 03.08.2017.g. pod brojem Z-27519/2017	900.000,00 KN	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI UGOVOR I SPORAZUMOM O OSIGURANJU, BROJ OV-13780/17, 02.08.2017, PUNOMOĆ BROJ OV-11149/16 18.11.2016, na teret čest. zem.1618/22 opisane u lsiu "A.I.", radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 900.000,00 kn (slovima: devetstotisućakuna), uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, interkalarnе kamate, naknade i druge troškove, uz uvjete i rokove utvrđene Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju, odnosno radi osiguranja svih tražbina Banke po pojedinačnim Ugovorima iu stavka 1.2 članka 1. Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju uvećano za ugovorene promjenjive redovne kamate, zatezne kamate, naknade i druge troškove, uz uvjete i rokove utvrđene tim pojedinačnim Ugovorima, kao i radi osiguranja svih tražbina po osnovi plaćenih troškova u postupku uknjižbe i brisanja založnog prava, te troškova prinudne naplate odnosno realizacije založnog prava, u korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 03.08.2017.g. pod brojem Z-27519/2017 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, ranije upisane hipoteke kojom se Movran d.o.o., OIB: 07180629971, obvezuje prema OTP banci Hrvatska d.d., OIB: 52508873833, da će ishoditi brisanje hipoteke upisane pod poslovnim brojem Z-1115/14 na nekretnini čest. zem.1618/22 opisanoj u list "A.I.", kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta hipoteka ima u prvenstvenom redu.		na 3.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-2035/18 26.09.2018, na teret čest. zem.1618/22, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od:301.235,73 kuna zajedno s pripadajućom zateznom kamatom po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05,41/08, 125/11, 78/15, 29/18) odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, tekućom: -na dospelu glavnici u iznosu od 291.607,40 kuna od dana 15. kolovoza 2018. godine do dana namirenja predlagatelja osiguranja, -na dospelje redovne kamate u iznosu od 1.767,89 kuna od dana podnošenja prijedloga za osiguranje do dana namirenja predlagatelja osiguranja -na dospelja ostala potraživanja u iznosu od 3.600,00 kuna od dana 15. kolovoza 2018. godine do dana namirenja predlagatelja osiguranja, u korist predlagatelja osiguranja: ADDIKO BANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	301.235,73 KN	
6.2	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OPĆINSKOG SUDA U SPLITU BROJ OVR-2035/18 26.09.2018, na teret čest. zem.1618/22, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od: 18.687,67 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Addiko Bank d.d. za eure na dan isplate, zajedno s pripadajućom zateznom kamatom po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, tekućom -na dospelu glavnici u iznosu od 18.346,26 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Addiko Bank d.d. za eure na dana isplate od dana 15. kolovoza 2018. godine do dana namirenja predlagatelja osiguranja, kao i radi namirenja troškova postupka osiguranja, uvećanog za pripadajuću zateznu kamatu po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) odnosno uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do namirenja predlagatelja osiguranja, u korist predlagatelja osiguranja: ADDIKO BANK DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, 10000 ZAGREB	18.687,67 EUR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.2	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-36162/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-11647/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ: OVR-2765/18 25.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 639.177,77 kuna (glavnica 626.049,23 kn, kamata 13.068,54 kn) sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 626.049,23 kn teku od 23. listopada 2018. godine do isplate po stopi propisanoj u čl. 29. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polougodištu za pet postotnih poena (E+5%) te troškova postupka osiguranja, na korist: REPUBLIKA HRVATSKA	639.177,18 KN	
8.2	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-11647/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.07.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.07.2021. 23:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GIZDAVAC (Mbr. 329533)

Posjedovni list: 248

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MOVRA" D.O.O., GORNJE POSTINJE BB, GORNJE POSTINJE (VLASNIK)	07180629971

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
		1618/22	ZA UMCOM	5824	4		
			KAMENJAR	5824			
Ukupna površina katastarskih čestica				5824			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GIZDAVAC, 329533
k.č. br.: 1618/22

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 29.07.2021