REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SPLIT

GRADONAČELNIK

KLASA: 340-03/08-01/0073
URBROJ: 2181/01-01-13-75
Split, 11. prosinca 2013. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA SPLITA
n/r predsjednika mr.sc. Borisa Ćurkovića, dipl. iur.
- ovdje -

PREDMET: Prijedlog zaključka o otkupu zemljišta u svrhu izgradnje kolno-pješačke pristupne prometnice (duljine 260 m) stambeno poslovnoj zoni na području Brnika s pripadajućom infrastrukturom

Na temelju članka 52. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita" broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13 i 46/13 – pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Splita dana 11. prosinca 2013. godine, utvrdio je

Prijedlog zaključka o otkupu zemljišta u svrhu izgradnje kolno-pješačke pristupne prometnice (duljine 260 m) stambeno poslovnoj zoni na području Brnika s pripadajućom infrastrukturom

te ga prosljeđuje Gradskome vijeću Grada Splita na raspravu i donošenje.

Za izvjestitelja na sjednici Gradskoga vijeća Grada Splita određuje se Anto Krželj, pročelnik Službe za imovinskopravne poslove, izgradnju i geodeziju.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD SPLIT GRADONAČELNIK SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

GRADONAČELNIK

Ivo Baldasar

U prilogu: Prijedlog zaključka ...

DOSTAVITI:
1. Gradskome vijeću Grada Splita, ovdje
2. Službi za imovinskopravne poslove, izgradnju i geodeziju, pročelniku Anti Krželju, ovdje
3. Pismohrani, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
GRAD SPLIT
Služba za imovinskopravne poslove,
izgradnju i geodeziju
Odsjek za imovinskopravne poslove

KLASA: 340-03/08-01/73
URBROJ: 2181/01-16-02/01-13-72
Split, 2. prosinca 2013. godine

GRADONAČELNIKU GRADA SPLITA

- O V D J E -

PREDMET:	Nacrt prijedloga Zaključka o otkupu zemljišta u svrhu izgradnje kolno-pješačke pristupne prometnice (duljine 260 m) stambeno poslovnoj zoni na području Brnika s pripadajućom infrastrukturom
PRAVNI TEMELJ:	Na temelju članka 33. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08 i 38/09, 153/09), članka 122. Zakona o prostornom uređenju i gradnji „Narodne novine“ broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12) i članka 36. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita“ broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13, 46/13- pročišćeni tekst)
STRUČNA OBRADA:	Služba za imovinskopravne poslove, izgradnju i geodeziju
NADLEŽNOST:	Gradsko vijeće
IZVJESTITELJ:	Anto Krželj, dipl.ing.građ.

IZRAĐIVAČ AKTA

Nikša Maletić, dipl.iur.

PROČELNIK

Anto Krželj, dipl.ing.građ.

KLASA:
URBROJ:
Split, ____2013. godine

Na temelju članka 33. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08 i 38/09, 153/09), članka 122. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12) i članka 36. Statuta Grada Splita („Službeni glasnik Grada Splita" broj 17/09, 11/10, 18/13, 39/13 i 46/13 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Splita na ____ sjednici, održanoj _____2013. godine, donosi

ZAKLJUČAK
o otkupu zemljišta u svrhu izgradnje kolno-pješačke pristupne prometnice (duljine 260 m) stambeno poslovnoj zoni na području Brnika s pripadajućom infrastrukturom

1. U svrhu izgradnje kolno-pješačke pristupne prometnice (duljine 260 m) stambeno-poslovnoj zoni na području Brnika s pripadajućom infrastrukturom, sukladno Lokacijskoj dozvoli KLASA: UP/I-350-05/10-01/0261 od 21.12. 2010. g. i parcelacijskom elaboratu izrađenom od strane Reljef d.o.o. Split pod br. P_71/2010-A od 11. 10. 2010. g., otkupit će se slobodne od tereta:
   – čest.zem. **2426/3** pov. 6 m², čest.zem. **2426/4** pov. 183 m², čest. zem. **2428/10** pov. 703 m², čest.zem. **2429/3** pov. 764 m², sve Z.U. 6702,
   – čest.zem. **2413/2** pov. 132 m², Z.U. 660,
   – čest.zem. **2415/2** pov. 157 m², Z.U. 6765,
   – čest.zem. **2417/5** pov. 488 m², Z.U. 14682, sve K.O. Split,
   od uknjiženog vlasnika Družba za nekretnine d.o.o., MBS 060237807.

2. Ugovor o kupoprodaji zaključit će se nakon što Družba za nekretnine dostavi brisovna očitovanja za hipoteke upisane na predmetnim nekretninama.

3. Usvaja se procjena Antonije Viđak, ing.građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, izrađena u prosincu 2013.g., kojom je tržišna vrijednost zemljišta u trasi prometnice procijenjena je na iznos od 1.100,00 kn/m², odnosno ukupno 2.676.300,00 kn.

4. Usvaja se procjena Antonije Viđak, ing.građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, izrađena u prosincu 2013.g., kojom je tržišna vrijednost Gradskog zemljišta koje ulazi u obuhvat građevinskih parcela br. 5 i br. 10, procijenjena na iznos od 1.570,00 kn/m².

5. Kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine, sukladno Sporazumu o reguliranju međusobnih prava i obveza br. 197/2012 od 18. 7. 2012.g., formira se na način da će se iznos iz točke 3. beskamatno kompenzirati, prvenstveno, sa:
   - dospjelim komunalnim doprinosom Družbe za nekretnine u iznosu od 1.405.363,00 kn, zatim;
   - sa vrijednošću zemljišta koje Družba za nekretnine bude u obvezi otkupiti od Grada po pravomoćnim lokacijskim dozvolama za preostala 2 objekta (građevinske čestice br. 5 i br. 10 iz točke 4.), zatim;
   - sa komunalnim doprinosom za preostala 2 objekta, ali maksimalno do iznosa komunalnog doprinosa, čime će Grad u cijelosti isplatiti kupoprodajnu cijenu, te sva razlika koja preostane na strani Grada predstavlja donaciju Družbe za nekretnine Gradu Splitu.

6. Ukoliko Družba za nekretnine ne ishodi pravomoćne lokacijske dozvole za preostala 2 objekta, naknada od 1.405.363,10 kn predstavlja konačnu kupoprodajnu cijenu za sve nekretnine položene u trasi prometnice (sve sukladno Sporazumu), a Družba za nekretnine svu preostalu razliku donira Gradu.

7. Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom glasniku Grada Splita".

PREDSJEDNIK
Gradskoga vijeća

mr.sc. Boris Ćurković, dipl.iur.

DOSTAVITI:
1. Gradonačelnik – Ivo Baldasar, ovdje
2. Služba za imovinskopravne poslove, izgradnju i geodeziju – Anto Krželj, pročelnik, ovdje
3. Družba za nekretnine d.o.o. Split, Tolstojeva 32
4. Uredništvu „Službenog glasnika Grada Splita", ovdje
5. Pismohrani, ovdje

OBRAZLOŽENJE

Lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I-350-05/10-01/0261 od 21. 12. 2010. g. i parcelacijskim elaboratom izrađenim na temelju iste od strane Reljef d.o.o. Split pod br. P_71/2010-A od 11. 10. 2010. g., predviđena je izgradnja kolno-pješačke pristupne prometnice (duljine 260 m) stambeno-poslovnoj zoni u području Brnika s pripadajućom infrastrukturom.

Izgradnja prometnice predviđena je među ostalim i na:
- čest.zem. **2426/3** pov. 6 m², čest.zem. **2426/4** pov. 183 m², čest.zem. **2428/10** pov. 703 m², čest.zem. **2429/3** pov. 764 m², sve Z.U. 6702, K.O. Split
- čest.zem. **2413/2** pov. 132 m², Z.U. 660, K.O. Split
- čest.zem. **2415/2** pov. 157 m², Z.U. 6765, K.O. Split
- čest.zem. **2417/5** pov. 488 m², Z.U. 14682, K.O. Split, sve uknjiženog vlasništva Družbe za nekretnine d.o.o., MBS 060237807.

Družba za nekretnine d.o.o. investitor je izgradnje 8 stambenih objekata kojima je pristup predviđen sa predmetne prometnice, a za koje objekte je Družba dužna uplatiti Gradu komunalni doprinos u ukupnom iznosu od 1.405.363,10 kn. Osim toga, Družba za nekretnine je zatražila izdavanje lokacijskih dozvola za izgradnju još 2 stambena objekta na istom području.

U cilju uređenje međusobnih prava i obveza pri izgradnji pristupne prometnice i stambeno-poslovnog naselja na Brniku, Grad Split i Družba za nekretnine zaključili su 18. 7. 2012. g. Sporazum br. 197/2012.

Citiranim Sporazumom Grad se obvezao otkupiti od Družbe, nekretnine na trasi prometnice, slobodne od bilo kojih tereta, po cijeni određenoj procjenom ovlaštenog sudskog vještaka. S obzirom da su nekretnine opterećene hipotekama ugovor se može zaključiti tek nakon što Družba za nekretnine dostavi brisovna očitovanja od banke.

Procjenom izrađenom u prosincu 2013. g. od strane Antonije Viđak, ing.građ., stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, tržišna vrijednost zemljišta u trasi prometnice procijenjena je na iznos od 1.100,00 kn/m², odnosno ukupno 2.676.300,00 kn.

Sporazumom je određeno da će Grad plaćanje kupoprodajne cijene za nekretnine u trasi prometnice izvršiti na način da će se prvo izvršiti prijeboj kupoprodajne cijene za iste sa vrijednošću zemljišta koje Družba mora otkupiti od Grada u svrhu formiranja građevinskih parcela za preostala 2 objekta (za koje je zatražena lokacijska dozvola), a da će potom Grad isplatiti razliku Družbi po uplati komunalnog doprinosa, ali ne više od iznosa komunalnog doprinosa.

Nadalje, Sporazumom je ugovoreno da ukoliko Družba ne ishodi pravomoćne lokacijske dozvole za preostala 2 objekta, plaćanje kupoprodajne cijene Grad će izvršiti po uplati komunalnog doprinosa za preostalih 8 objekata od strane Družbe, ali ne više od iznosa komunalnog doprinosa.

Procjenom izrađenom od strane Antonije Viđak, ing.građ. od prosinca 2013.g., tržišna vrijednost zemljišta koje bi Družba za nekretnine trebala otkupiti od Grada za preostala 2 objekta (cca 230 m²) iznosi 1.570,00 kn/m² (odnosno ukupno cca 361.100,00 kn), dok predviđeni komunalni doprinos za iste iznosi cca 600.000,00 kn.

U ovom trenutku, s obzirom da Družba za nekretnine još nije ishodila pravomoćne lokacijske dozvole za preostala 2 objekta, a da joj je istovremeno dospio komunalni doprinos za 8 objekata, moguće je izvršiti plaćanje kupoprodajne cijene za zemljište u cesti do visine predmetnog komunalnog doprinosa u iznosu od 1.405.363,10 kn.

Preostali dio naknade od 1.270.936,90 kn prebio bi se sa vrijednošću zemljišta koje Družba za nekretnine, prema zatraženim lokacijskim dozvolama za još 2 objekta, treba

otkupiti od Grada, a zatim i sa komunalnim doprinosom za ta 2 objekta i to maksimalno do iznosa komunalnog doprinosa, čime bi Grad u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu, te bi Družba za nekretnine donirala Gradu razliku koja se pojavljuje na strani Grada u iznosu od cca 310.000,00 kn.

Ukoliko Družba za nekretnine ne bi ishodila pravomoćne lokacijske dozvole za preostala 2 objekta, tada bi naknada od 1.405.363,10 kn bila ujedno konačna kupoprodajna cijena za sve nekretnine položene u trasi prometnice (sve sukladno Sporazumu), u kojem slučaju bi Družba za nekretnine donirala Gradu razliku od 1.270.936,90 kn.

Napominjemo da se, uz sve navedeno, Družba za nekretnine Sporazumom obvezala bespovratno financirati izgradnju prometnice i istu donirati i predati Gradu po ishođenju uporabne dozvole.

Ovlaštenje Gradskog vijeća za donošenje zaključka u predmetnoj stvari utemeljeno je na odredbama članka 33. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (potpuno izvlaštenje u interesu RH), odredbama članka 122. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (povrat dijela sredstava utrošenih za izgradnju komunalne infrastrukture i djelomično prebijanje s obvezom plaćanja komunalnog doprinosa) i odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada, odnosno stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina čija vrijednost prelazi iznos od 1.000.000,00 kn).

Br. P 71/2010-A za zemljišnik

KATAST. OPĆINA SPLIT

(ujelo nadležno za geodetske poslove)

BROJ LISTA KATAST. PLANA 30, 31 PRIJAVNI LIST BROJ

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1 :1000

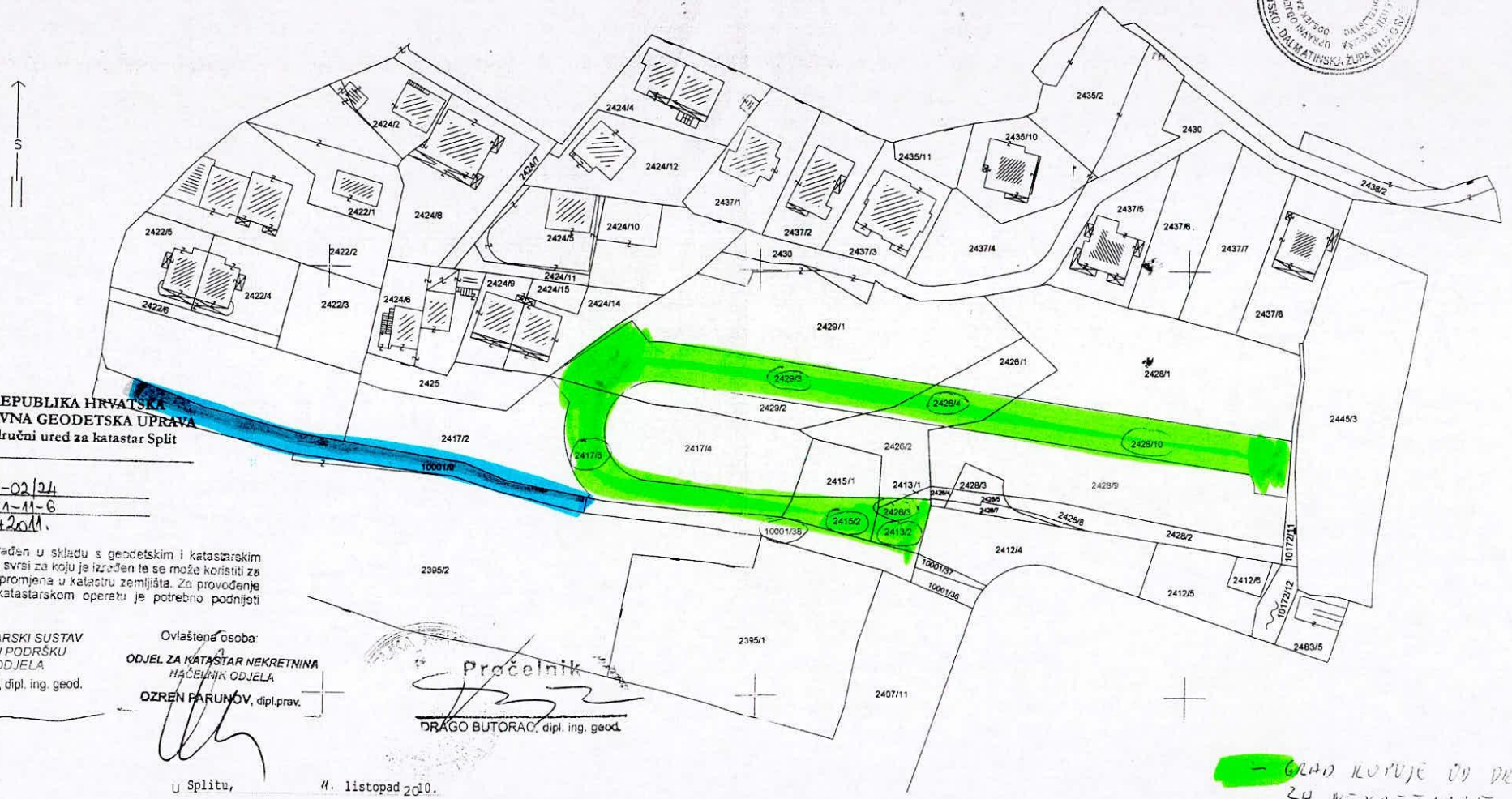
REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SPLIT
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji potvrđuje se da je ovaj parcelacijski elaborat u skladu s Lokacijskom dozvolom klasa: UP/I 350-05/10-01/0261, ur.broj.:2181/01-03-03/12-10-0010 od 21.12.2010.

Klasa: 350-02/11-02/0009
Ur.broj: 2181/01-03-03/25-11-0002
Split, 27.01. 2011. god.

Po ovlaštenju

REPUBLIKA HRVATSKA - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA - UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Split

KLASA: 932-05/11-02/24
URBROJ: 541-23-2/1-11-6
Split, 27.04.2011.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

ODJEL ZA KATASTARSKI SUSTAV I INFORMATIČKU PODRŠKU
NAČELNIK ODJELA
ANTE ĐUVANČIĆ, dipl. ing. geod.

Ovlaštena osoba:
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
NAČELNIK ODJELA
OZREN PARUNOV, dipl.prav.

Pročelnik
DRAGO BUTORAC, dipl. ing. geod.

U Splitu, 11. listopad 2010.

Precrtao:
Martin Buljubašić geodet

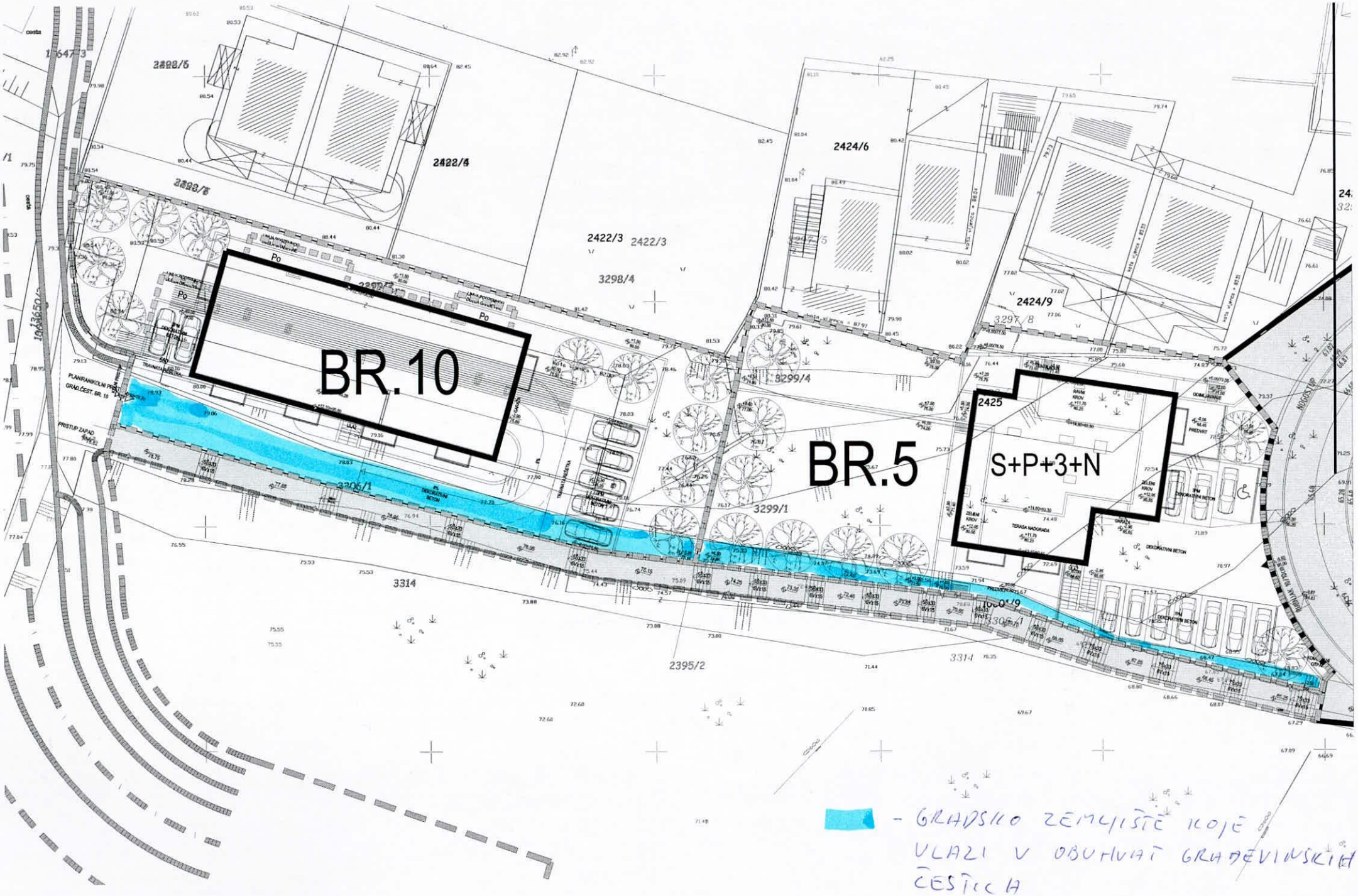
Reljef d.o.o. SPLIT

(potpis ovlaštene osobe)

Ovlašteni inženjer geodezije
RELIEF d.o.o.
Split

- GRAD KUPUJE OD DRU... ZA NEKRETNINE

- DRUŽBA ZA NEKRE... KUPUJE OD GRADA


BR.10
BR.5
S+P+3+N
2425
2424/6
2424/9
2422/4
2422/5
2422/3
3298/4
3299/4
3299/1
3314
2395/2
- GRADBENO ZEMLJIŠČE KOJE VLAZI V OBUHVAT GRADBENIH ČESTIC

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: **05.12.2013.**

Katastarska općina: **SPLIT** Broj uloška: **6702**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-7368/2012
Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m²	jutra	čhv	
1.	ZEM 2426/1	ORANICA	199			
2.	ZEM 2426/2	ORANICA	307			
3.	ZEM 2426/3	ORANICA	6			
4.	ZEM 2426/4	ORANICA	183			
5.	ZEM 2428/1	ORANICA	1570			
6.	ZEM 2428/10	ORANICA	703			
7.	ZEM 2428/2	ŠUMA	278			
8.	ZEM 2428/3	ORANICA	54			
9.	ZEM 2428/4	ŠUMA	14			
10.	ZEM 2428/5	ŠUMA	33			
11.	ZEM 2428/9	ORANICA	1137			
12.	ZEM 2429/1	VRT	1597			
13.	ZEM 2429/2	VRT	265			
14.	ZEM 2429/3	VRT	764			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O. SPLIT, TOLSTOJEVA 32** **OIB: 11083745287**	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Pred 07.siječnja 2008. Z-210/08 Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju ugovora o osiguranju	2.750.000,00 EUR	

novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br.5814/07-1 od 03.01.2008.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvamilijunasedamstopedesettisuća eura uvećano za kamate, provizije i ostale troškove, u korist:	
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA, TIVOLSKA CESTA 48	
2.1. Pred.22. rujna 2008.g. Z-12366/08 Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br. 5814/07-3 od 15.09.2008.g.,uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od sedamstopedesettisućaeura uvećano za kamate, provizije i ostale troškove, u korist:	750.000,00 EUR
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA, TIVOLSKA CESTA 48	
2.2. GLAVNI ULOŽAK , a za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 6765 K.O. Split.	
3.1. Zaprimljeno 20.07.2012. broj Z-7368/12 Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br.5814/07-6, od 10. srpnja 2012. godine i Prijavnog lista, od 27. travnja 2011.godine, Klasa:932-06/11-02/24, koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br.Z-8024/11, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četristopedesettisućaeura, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, specificirane u članku 3. ugovora, u korist:	450.000,00 EUR
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA, TIVOLSKA CESTA 48, REPUBLIKA SLOVENIJA OIB: 54553179576	
3.2. "GLAVNI ULOŽAK", za "Sporedne uloške" vidi Z.U.6765, Z.U.1573, Z.U.19923, Z.U.14682, KO. SPLIT.	

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: **05.12.2013.**

Katastarska općina: **SPLIT**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-6536/2013
Aktivne plombe:

Broj uloška: **660**
VIŠE ZK TIJELA

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m²	jutra	čhv	
II						
1.	ZEM 2413/1	ORANICA	10			
2.	ZEM 2413/2	ORANICA	132			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
ZK tijelo II - 3. UDIO 1/1		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O. SPLIT, TOLSTOJEVA 32** **OIB: 11083745287**	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	**Na ZK tijelo II** Zaprimljeno 11.06.2013. broj Z-6536/13 Na teret čest. zem.2413/1 i čest. zem.2413/2, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br.5814/07-7, od 14. veljače 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunadevetstopedesettisućaeura, uvećano za ugovorene kamate, provizije i troškove, specificirane u članku 3. citiranog Ugovora, a u korist:	3.950.000,00 EUR	
1.	FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA, TIVOLSKA CESTA 48, REPUBLIKA SLOVENIJA OIB: 54553179576		

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: **05.12.2013.**

Katastarska općina: **SPLIT** Broj uloška: **6765**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-7368/2012
Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m²	jutra	čhv	
1.	ZEM 2415/1	VINOGRAD	215			
2.	ZEM 2415/2	VINOGRAD	157			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
4. UDIO 1/1		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O., MBS 060237807 SPLIT, TOLSTOJEVA 32**	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 17.03.2008. broj Z-4376/08 Na teret č.zem.2415 i 2417/1 upisanih u listu A,a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br.5814/07-02 od 12.03.2008.g.,uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvamilijunasedamstopedesettisuća eura i nuzgredica,u korist:	2.750.000,00 EUR	
1.	FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA TIVOLSKA CESTA 48 REP. SLOVENIJA		
2.1.	Zaprimljeno 22.rujna 2008. broj Z-12366/08 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br. 5814/07-3 od 15. 09. 2008.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od sedamstopedesettisućaeura uvećano za kamate, provizije i ostale troškove, u korist:	750.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.	FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA,TIVOLSKA CESTA 48		
2.2.	Zaprimljeno 22. rujna 2008. broj Z-12366/08 Vidi glavni uložak Z.U. 6702 K.O. Split		
3.1.	Zaprimljeno 20.07.2012. broj Z-7368/12 Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju Ugovora o osiguranju	450.000,00 EUR	

novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br.5814/07-6, od 10. srpnja 2012. godine i Prijavnog lista, od 27. travnja 2011.godine, Klasa:932-06/11-02/24, koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br.Z-8024/11, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četristopedesettisućaeura, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, specificirane u članku 3. ugovora, u korist:

1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA, TIVOLSKA CESTA 48, REPUBLIKA SLOVENIJA
   OIB: 54553179576

3.2. "SPOREDNI ULOŽAK", za "Glavni uložak" vidi ZU.6702, K.O. SPLIT.

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: **05.12.2013.**

Katastarska općina: **SPLIT** Broj uloška: **14682**
Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**
Aktivne plombe:

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m^2	jutra	čhv	
1.	ZEM 2417/2	VRT	840			
2.	ZEM 2417/4	VRT	797			
3.	ZEM 2417/5	VRT	488			

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 12/144		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O., MBS 060237807 SPLIT, TOLSTOJEVA 32**	
2. UDIO 48/144		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O., MBS 060237807 SPLIT, TOLSTOJEVA 32 OIB: 11083745287**	
3. UDIO 3/9		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O., MBS 060237807 SPLIT, TOLSTOJEVA 32**	
4. UDIO 24/144		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O., MBS 060237807 SPLIT, TOLSTOJEVA 32**	
5. UDIO 12/144		
1.	**DRUŽBA ZA NEKRETNINE D.O.O., MBS 060237807 SPLIT, TOLSTOJEVA 32**	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Pred. 20. srpnja 2012. Z-7368/12 Na teret nekretnina upisanih u listu A, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br.5814/07-6, od 10. srpnja 2012. godine i Prijavnog lista, od 27. travnja 2011.godine, Klasa:932-06/11-02/24, koji se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod br.Z-8024/11, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četristopedesettisućaeura,	450.000,00 EUR	

uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, specificirane u članku 3. ugovora, u korist:		
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA, TIVOLSKA CESTA 48 OIB: 54553179576		
1.2. "SPOREDNI ULOŽAK" za "Glavni uložak" vidi Z.U.6702, K.O. SPLIT.		
1.1. **Na udio pod rednim brojem 4.** Pred. 11. svibnja 2009. Z-4931/09 "GLAVNI ULOŽAK" Na teret č.zem. 2417/2, vlasništva Družbe za nekretnine d.o.o. za 24/144 dijela, a na temelju ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br. 5814/07-5 od 06.05.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunapetstotisuća eura, uvećano za kamate i ostale nuzgredice, u korist:	3.500.000,00 EUR	VIDI "SPOREDNE ULOŠKE" ZU 1573,19923 KO SPLIT
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA TIVOLSLKA CESTA 48, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA OIB: 54553179576		
1.1. **Na udio pod rednim brojem 5.** Pred. 11. svibnja 2009. Z-4931/09 "GLAVNI ULOŽAK" Na teret č.zem. 2417/2, vlasništva Družbe za nekretnine d.o.o. za 12/144 dijela, a na temelju ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br. 5814/07-5 od 06.05.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunapetstotisuća eura, uvećano za kamate i ostale nuzgredice, u korist:	3.500.000,00 EUR	VIDI "SPOREDNE ULOŠKE" ZU 1573,19923 KO SPLIT
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA TIVOLSKA CESTA 48, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA OIB: 54553179576		
1.1. **Na udio pod rednim brojem 3.** Pred.24. prosinca 2008.g. Z-17360/08 Na teret 3/9 dijela č.zem.2417/2, vlasništva Družbe za nekretnine d.o.o. Split, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini, br.5814/07-04, od 15. 12. 2008.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunapetstotisuća eura, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, u korist:	3.500.000,00 EUR	"GLAVNI ULOŽAK"
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA TIVOLSKA CESTA 48, REPUBLIKA SLOVENIJA		
1.1. **Na udio pod rednim brojem 2.** Pred. 11. svibnja 2009. Z-4931/09 "GLAVNI ULOŽAK" Na teret č.zem. 2417/2, vlasništva Družbe za nekretnine d.o.o. za 48/144 dijela, a na temelju ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini br. 5814/07-5 od 06.05.2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunapetstotisuća eura, uvećano za kamate i ostale nuzgredice, u korist:	3.500.000,00 EUR	VIDI "SPOREDNE ULOŠKE" ZU 1573,19923 KO SPLIT
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA TIVOLSKA CESTA 48, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA OIB: 54553179576		
1.1. **Na udio pod rednim brojem 1.** Pred.24. prosinca 2008.g. Z-17360/08 Na teret 12/144 dijela č.zem.2417/2, vlasništva Družbe za nekretnine d.o.o. Split, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretnini, br.5814/07-04, od 15. 12. 2008.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunapetstotisuća eura, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, u korist:	3.500.000,00 EUR	"GLAVNI ULOŽAK"
1. FACTOR BANKA D.D. LJUBLJANA TIVOLSKA CESTA 48, REPUBLIKA SLOVENIJA		

1.2. **Na udio pod rednim brojem 1.**
Označuje se da je "SPOREDNI ULOŽAK" Z.U.1573, K.O. SPLIT

1.2. **Na udio pod rednim brojem 3.**
Označuje se da je "SPOREDNI ULOŽAK" Z.U.1573, K.O.SPLIT

	OSTALA ZEMLJIŠTA	162
13. ZEM 10001/17		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	
14. ZEM 10001/18		41
	ORANICA	41
15. ZEM 10001/2		287
	OSTALA ZEMLJIŠTA	287
16. ZEM 10001/20		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	
17. ZEM 10001/21		61
	OSTALA ZEMLJIŠTA	61
18. ZEM 10001/22		223
	OSTALA ZEMLJIŠTA	223
19. ZEM 10001/23	CESTA, NEPLODNO	35246
	CESTA	28809
	NEPLODNO	6437
20. ZEM 10001/25	DVOR	61
	DVOR	61
21. ZEM 10001/3		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	
22. ZEM 10001/36	PUT	66
23. ZEM 10001/37	PUT	36
24. ZEM 10001/38	PUT	364
25. ZEM 10001/39	CESTA	140
26. ZEM 10001/4	OSTALA ZEMLJIŠTA	
27. ZEM 10001/7		18605
	OSTALA ZEMLJIŠTA	18605
28. ZEM 10001/8		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	
29. ZEM 10001/9	PUT	540
	PUT 540	540
30. ZEM 10002		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	
31. ZEM 10003/1	PAŠNJAK	96
	PAŠNJAK	122
32. ZEM 10003/2	PAŠNJAK	26
33. ZEM 10004		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	
34. ZEM 10005		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	
35. ZEM 10006/1		
	OSTALA ZEMLJIŠTA	

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1.	**JAVNO DOBRO**	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Pred. 17. veljače 1999.g. Z-1266/99 Zabilježuje se da za upis zgrade (površine 41 m2) i dijela zgrade (površine 38m2) sagrađenih na dijelu č.zem.10180/21 i za dio zgrade (površine 21 m2) sagrađene na dijelu č.zem.10180/22 nisu priložene lokacijska, građevna i uporabna dozvola.	
2.1.	Pred. 03. ožujka 2004.g. Z-2380/04 Na temelju prijedloga Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, br. Klase: UP-I-944-17/04-01/07, Urbroj:2181-05/07-04-2 od 2. ožujka 2004.g., zabilježuje se pokretanja postupka nepotpunog izvlaštenja dijela zemljiša označnog kao č.zem. 9978/7 i to površine 1 m2 ustanovljavanjem prava služnosti i privremenog uzimanja u posjed zemljišta u površini od 99 m2 u svrhu izgradnje sustava kanalizacije za integralni projekt zaštite Kaštelanskog zaljeva.	ZABILJEŽBA
3.1.	Pred. 11. prosinca 2007. Z-15791/07 Na temelju prijedloga rješenja o utvrđivanju granice lučkog područja luke posbne namjene Splitsko dalmatinske županije, Upravnog odjela za pomorstvo, Povjerenstva za granice pomorskog dobra od dana 21. svibnja 2007.g. br. kl: 934-01/07-01/34, zabilježuje se postupak za određivanje granice pomorskog dobra glede čest. zem. 10378.	
4.1.	Pred. 8. kolovoza 2011. Z-8717/11 Zabilježuje se prikazanje žalbe RH- OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U SPLITU, izjavljene protiv rješenja ovog suda poslovni broj Z-5381/09.	ZABILJEŽBA
5.1.	Pred. 19. travnja 2013. godine Z-4518/13 Zabilježuje se prikazanje žalbe Republike Hrvatske na rješenje ovog suda br. Z-9731/07, a glede čest. zem. 10399.	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zabilježuje se da kod upisa kuće na č. zem. 9989/92 nije priložena uporabna dozvola.		
2.1.	Na teret č. zem. 10006/13 (Z-1180/97) uknjiženo je pravo služnosti polaganja kabela u korist:		
1.	HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D. SPLIT		
3.1.	Zabilježuje se da kod upisa dijela zgrade na č. zem. 10024/7 nije priložena uporabna dozvola.		
4.1.	Zabilježuje se da kod upisa nadstrešnice na č. zem. 10024/28 nije priložena lokacijska, građevna i uporabna dozvola.		
5.1.	Zabilježuje se da je upis dijela kuće i garaže na č. zem. 10029/21 izvršen bez svih dozvola.		
6.1.	Pred. 13. prosinca 2002.g. Z-10072/02 Na temelju Rješenja RH, Splitsko dalmatinska županija , Ured za imovinsko pravne poslove klasa:UP-I-944-05/00-01/32 "Split, 27. prosinca 2000.g.", uknjižuje se pravo služnosti radi postavljanja i održavanja cjevovoda kanalizacijskog sustava, a na teret č.zem.10180/21 u površini od 1 m2, č.zem.10180/4 u površini od 31 m2, č.zem.10180/5 u površini od 830 m2, č.zem.10016/4 u površini od 228 m2, č.zem.10180/2 u površini od 158 m2, č.zem. 10016/5 u površini od 297 m2, i č.zem.10013/3 u površini od 192 m2, u korist:		
1.	VODOVOD I KANALIZACIJA D.O.O. SPLIT		
7.1.	Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01 -04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, a na teret čest. zgr. 957/6, 1519/1, 1766, 1845, 1863, 1871, 1878, 2009/1, 2069, 2070, 2195/2, 2202, čest. zem. 9190/1, 9190/2, 9881/2, 9920/2, 10018/2,		

NIKŠA

1. L. PERLOVIĆ
2. Ž. BAŠIĆ
3. A. SANTRO
4. A. KRŽELJ

GRAD SPLIT, Obala kneza Branimira 17, Split, OIB 78755598868 kojeg zastupa gradonačelnik Željko Kerum (u daljnjem tekstu Grad Split) sjedne strane

i

Družba za nekretnine d.o.o. Split, Tolstojeva 32., OIB:11083745287, koju zastupa direktor Boris Milevoj (u daljnjem tekstu Investitor)

sklapaju slijedeći

SPORAZUM

o reguliranju međusobnih prava i obveza vezanih za izgradnju stambeno-poslovnog naselja na Brniku-Kila i pristupne prometnice

Grad Split i Investitor utvrđuju:

I.

1. da Investitor namjerava pristupiti izgradnji 9(devet) stambenih objekata i 2(dva) poslovna objekata na predjelu Brnik- Kila u Splitu za koje će platiti komunalni doprinos prema važećoj Odluci o komunalnom doprinosu jednokratnom uplatom;

2. da je radi uređenja građevinskih čestica na kojima Investitor namjerava graditi predmetne stambene i poslovne objekte potrebno izgraditi pristupnu prometnicu do istih te da su Grad Split i Investitor složni u tome da se ista izgradi,

3. da je Investitor o svom trošku i bez povrata sredstava nabavio idejni projekt Pristupne prometnice stambeno-poslovnoj zoni na predjelu Brnik oznake T.D. 56-10 kojega je izradio Projektni biro Damjanić d.o.o. projektant Ružica Meter Raguzin te da je Grad Split ishodio lokacijsku dozvolu za izgradnju kolno-pješačke pristupne prometnice (duljine 260m) stambeno-poslovnoj zoni na području Brnika k.o. Split s pripadajućom infrastrukturom Klasa: UP/I 350-05/10/0261 koja je postala pravomoćna dana 10.01.2011.;

4. da je Investitor o svom trošku i bez povrata sredstava izradio Glavni projekt i parcelacijski elaborat temeljem kojega je ishođena Potvrda glavnog projekta KLASA: 361-03/11-01/00130 od 16.11.2011. za izgradnju Pristupne prometnice stambeno-poslovnoj zoni na predjelu Brnik s pripadajućim instalacijama;

5. da je Grad Split Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u 2012. god. planirao izgradnju Pristupne prometnice stambeno-poslovnoj zoni na predjelu Brnik s pripadajućim instalacijama;

Polazeći od utvrdenog strane potpisnice ovog Sporazuma dogovaraju slijedeće:

Članak 1.

Ovim sporazumom Grad Split i Investitor reguliraju međusobna prava i obveze vezane za izgradnju stambeno-poslovnog naselja na Brniku-Kila i Pristupne prometnice stambeno-poslovnoj zoni na predjelu Brnik s pripadajućim instalacijama(u daljnjem tekstu-Pristupna prometnica).

Članak 2.

Investitor će temeljem potvrđenog parcelacijskog elaborata rješavati imovinsko pravne odnose vezane za nekretnine na trasi Pristupne prometnice .

Investitor će zaključiti s vlasnicima nekretnina ugovore podobne za uknjižbu prava vlasništva.

Grad Split će pred nadležnim tijelom pokrenuti postupke izvlaštenja za one nekretnine na trasi Pristupne prometnice u pogledu kojih Investitor ne bude mogao riješiti imovinsko pravne odnose.

Investitor će predujmiti potrebna sredstva za pokretanje postupka izvlaštenja.

Grad Split ne odgovara za rokove završetka postupka izvlaštenja.

Članak 3.

Grad Split će od Investitora otkupiti nekretnine na trasi Pristupne prometnice. slobodne od bilo kojih tereta po cijeni određenoj procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo Franje Veiga.

Grad Split i Investitor će po zaključenju ovog Sporazuma zaključiti ugovor o kupoprodaji nekretnina u vlasništvu Investitora na trasi Pristupne prometnice (slobodne od bilo kojih tereta) kojim će se ugovoriti ovlaštenje Gradu Splitu da se, odmah po zaključenju istog uknjiži kao vlasnik predmetnih nekretnina te da se iste predaju u posjed Grada Splita.

Nakon ishođene pravomoćne lokacijske dozvole kojom bi se dokazalo da je udio dijela čest. zem. 10001/9 k.o. Split koji ulazi u građevinsku parcelu Investitora stambenih građevina br.5.,br. 10 i br. 11 manji od 20%, Grad Split će po zahtjevu Investitora a radi formiranja građevinskih parcela stambenih građevina br.5, br.10 i br. 11 provesti postupak ukidanja statusa javnog dobra nerazvrstane prometnice, dijela čest. zem. 10001/9 k.o.Split, a potom i postupak prodaje zemljišta Investitoru, a sve u skladu s člankom. 103.Zakona o cestama (NN 84/11) i člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo Franje Veiga.

Ukoliko se realizira otkup dijela čest. zem. 10001/9 k.o. Split iz stavka 3.ovog članka ,Grad Split će plaćanje otkupne cijene predmetne nekretnine izvršiti prebijanjem s iznosom prodajne cijene nekretnina iz stavka 1. ovog članka.
U tom slučaju Grad Split će nakon prijeboja međusobnih potraživanja temeljem kupoprodaje gore navedenih nekretnina izvršiti plaćanje eventualne razlike otkupne cijene nekretnina iz stavka 1. ovog članka po uplati komunalnog doprinosa koji je Investitor dužan platiti Gradu Splitu ali ne više od iznosa komunalnog doprinosa.

Ukoliko Investitor ne bi ishodio pravomoćnu lokacijsku dozvolu i da ne dođe do prodaje zemljišta iz stavka 3. ovog članka Grad Split će plaćanje otkupne cijene nekretnina iz stavka 1 ovog članka izvršiti po uplati komunalnog doprinosa koji je Investitor dužan platiti Gradu Splitu ali ne više od iznosa komunalnog doprinosa.

Članak 4.

Investitor se obvezuje bespovratno financirati izgradnju Pristupne prometnice. prema Potvrdi glavnog projekta KLASA: 361-03/11-01/00130 od 16.11.2011. i istu donirati i predati Gradu Splitu odmah po ishođenju uporabne dozvole.
Procijenjena vrijednost radova iznosi 4.300.000,00 kn.

Članak 5.

Grad Split će provesti postupak nabave usluge stručnog nadzora nad izvođenjem radova.

Vršenje usluge stručnog nadzora na izgradnji prometnice financirat će Grad Split

Članak 6.

Stranke su suglasne da će se Investitoru izdati akt za građenje objekata stambeno-poslovnog naselja Brnik-Kila koji imaju pristup sa Pristupne prometnice nakon što Investitor na Pristupnoj prometnici izvede radove stupnja dovršenosti do postavljanja asfaltnog sloja te ako se ispune uvjeti iz čl. 125. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Članak 7.

Sva prava i obveze koji proizlaze iz ovog Sporazuma regulirat će se pojedinačnim ugovorima.

Članak 8.

Investitor se odriče prava potraživati naknadu za eventualnu štetu koja bi mogla proizaći iz ovog Sporazuma.

Članak 9.

Sve sporove koji eventualno proizađu iz ovog Sporazuma strane će prvenstveno rješavati sporazumno, a ako u tome ne uspiju, priznaju nadležnost stvarno nadležnog suda u Splitu.

Članak 10.

Sporazumne strane su neposredno upoznate sa sadržajem ovog Sporazuma, pročitale su ga i razumjele, na isti nemaju primjedbi, te u znak prihvaćanja svih prava i obveza koje iz njega proizlaze, po ovlaštenim osobama ga potpisuju.

Članak 11.

Ovaj Sporazum završava člankom 11, sastavljen je u 8(osam) originalnih primjeraka, od kojih 5 (pet) zadržava Grad Split, a 3 (tri) Investitor.

Za DRUŽBA ZA NEKRETNINE d.o.o.

Direktor:

Boris Milevoj

DRUŽBA ZA NEKRETNINE d.o.o.
Zagreb

Za GRAD SPLIT

Gradonačelnik

Željko Kerum

Republika Hrvatska
GRAD SPLIT
GRADONAČELNIK
SPLITSKO-DALMATINSKA

BROJ: 2181/01-01-12-1
Split, 18.07. 2012.godine

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i građevinskih poboljšica – prodaja zemljišta radi formiranja građ. parcele

Č: ZEM: **10001/9;**
K.O. Split

POSJEDNIK-VLASNIK : grad Split,

NARUČITELJ: URED DRŽAVNE UPRAVE U
SPLITSKO - DALMATINSKOJ ŽUPANIJI
Služba za imovinsko- pravne poslove, izgradnju i geodeziju
Odsjek za imovinskopravne poslove - Split

IZRADILA: stalni sudski vještak za graditeljstvo

građ.ing. Antonija Vidjak
Antonija Vidjak, ing.grad.
sudski vještak za graditeljstvo
Split, Mostarska 27
tel/fax: (021) 50 95 75
mob. 098/36 00 32

Split, prosinac 2013. god.

1. UVODNE NAPOMENE

Prema nalogu Ureda državne uprave Splitsko-Dalmatinske županije, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, Klasa: 340-03/08-01/73, Urbroj: 2181/01-16-02/13-13-71 od 20.11.2013 god. zatražena je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta radi prodaje zemljišta, a u svrhu formiranja građevinske parcele.

Procjena je napravljena na temelju izvršenog očevida dana 03.12.2013 godine i na osnovu svih prikupljenih potrebnih podataka.

Lokacija: č. zem.: **10001/9 K.O. Split**

2. NALAZ

Predmetna nekretnina označena kao č.z. 10001/9 k.o. Split nalazi se na području Kile. Radi se o građevinskom zemljištu koje se prodaje u svrhu formiranja građevinske parcele. Neposredan okoliš je izgrađen.

Po upisu u katastarski operat zemljište je put, a u naravi je zapušteno zemljište. Konfiguracija terena je relativno ravna. Odvodnja oborinskih voda terenom. Infrastrukturni priključci su u neposrednoj blizini.

3. PROCJENA

3.1 Procjena vrijednosti metodom tržišnog uspoređivanja

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na osnovu podataka o cijenama koje postižu nekretnine sličnih svojstava na istoj ili sličnoj lokaciji u uobičajenom pravnom prometu.

Uspoređivane nekretnine u pravilu se razlikuju od promatrane pa je potrebno izvršiti prilagodbu usporedbom njihovih svojstava da bi se mogla utvrditi cijena koju bi imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao promatrana. Najvažniji utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine imaju lokacija, veličina i oblik parcele infrastruktura, zona i sl.

Za potrebe ove procjene analizirane su cijene iz kupoprodajnih ugovora nekretnina i prometa nekretninama, koje se nalaze na istoj ili sličnoj lokaciji kao procjenjivana.

- vrijednost zemljišta

1,00 m² x 1.570,00 kn/m² ..... **1.570,00 kn**

3.2 Procjena vrijednosti troškovnom metodom

Troškovna metoda procjene nekretnina bazira se na pretpostavci da je cijena nekretnine koja se procjenjuje jednaka cijeni izgradnje nekretnine jednakih karakteristika i kvalitete aktualne u vrijeme određivanja.

Vrijednost nekretnine dobije se tako da se procijenjenoj vrijednosti zemljišta pribroje troškovi izgradnje umanjeni zbog starosti ili pogoršanja stanja iz bilo kojeg razloga.

Predmet procjene je građevinsko zemljište i ova metoda nije primjenjena.

3.3 Procjena vrijednosti metodom kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocjeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u sljedečoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogučavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogučnosti za investiranje. Ukoliko sae pravilno primkeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod.

Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije-izravne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Procjenjivana nekretnina ne može generirati kapitalizacijom dobiti tako da nije primjenjena ova metoda procjenjivanja nekretnine.

4. STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o nekretnini i utvrđivanje cijene koja se može postići na tržištu.

Primjenjene metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim pokazateljima vrijednosti:

METODA PROCJENE	POKAZATELJ	PONDER	VAGANI PROSJEK
Troškovna metoda	nije korištena	0 %	0,00 kn
Metoda tržišnog uspoređivanja	1.570,00 kn	100 %	1.570,00 kn
Kapitalizacija dobiti	nije korištena	0 %	0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:		**100 %**	**1.570,00 kn**

Na osnovu prethodno navedenog mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine označene kao č.z. 10001/9 k.o. Split, u mjesecu prosinac 2013 god. iznosi:

1,00 m² = 1.570,00 kn

Napomena: Vrijednost poljoprivrednih kultura nije predmet ovog nalaza i mišljenja.

izradila:
građ.ing.Antonija Vidjak
sudski vještak za graditeljstvo

Antonija Vidjak, ing.grad.
sudski vještak za graditeljstvo
Split, Mostarska 27
tel/fax. (021) 50 95 75
mob. 098/36 00 32

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i građevinskih poboljšica na kojem je predviđena izgradnja prometnice

Č: ZEM: **2417/5;**
K.O. Split

POSJEDNIK-VLASNIK : Družba za nekretnine d.o.o. Split

NARUČITELJ: URED DRŽAVNE UPRAVE U
SPLITSKO - DALMATINSKOJ ŽUPANIJI
Služba za imovinsko- pravne poslove, izgradnju i geodeziju
Odsjek za imovinskopravne poslove - Split

IZRADILA: stalni sudski vještak za graditeljstvo

građ.ing. Antonija Vidjak

Antonija Vidjak, ing.grad.
sudski vještak za graditeljstvo
Split, Mostarska 27
tel/fax. (021) 50 95 75
mob. 098/36 00 32

Split, prosinac 2013. god.

1. UVODNE NAPOMENE

Prema nalogu Ureda državne uprave Splitsko-Dalmatinske županije, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, Klasa: 340-03/08-01/73, Urbroj: 2181/01-16-02/13-13-71 od 20.11.2013 god. zatražena je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta radi otkupa zemljišta, a u svrhu izgradnje prometnice

Procjena je napravljena na temelju izvršenog očevida dana 03.12.2013 godine i na osnovu svih prikupljenih potrebnih podataka.

Lokacija: č. zem.: **2417/5 K.O. Split**

2. NALAZ

Predmetna nekretnina označena kao č.z. 2417/5 k.o. Split nalazi se na području Kile. Radi se o građevinskom zemljištu na kojem je predviđena izgradnja prometnice. Neposredan okoliš je izgrađen.

Po upisu u katastarski operat zemljište je vrt, a u naravi je izvršen zemljani iskop za saobračajnicu.

Konfiguracija terena je u nagibu. Infrastrukturni priključci su u neposrednoj blizini. Površina zemljišta je 488,00 m².

3. PROCJENA

3.1 Procjena vrijednosti metodom tržišnog uspoređivanja

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na osnovu podataka o cijenama koje postižu nekretnine sličnih svojstava na istoj ili sličnoj lokaciji u uobičajenom pravnom prometu.

Uspoređivane nekretnine u pravilu se razlikuju od promatrane pa je potrebno izvršiti prilagodbu usporedbom njihovih svojstava da bi se mogla utvrditi cijena koju bi imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao promatrana. Najvažniji utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine imaju lokacija, veličina i oblik parcele infrastruktura, zona i sl.

Za potrebe ove procjene analizirane su cijene iz kupoprodajnih ugovora nekretnina i prometa nekretninama, koje se nalaze na istoj ili sličnoj lokaciji kao procjenjivana.

- vrijednost zemljišta

488,00 m² x 1.100,00 kn/m² ..... **536.800,00 kn**

3.2 Procjena vrijednosti troškovnom metodom

Troškovna metoda procjene nekretnina bazira se na pretpostavci da je cijena nekretnine koja se procjenjuje jednaka cijeni izgradnje nekretnine jednakih karakteristika i kvalitete aktualne u vrijeme određivanja.

Vrijednost nekretnine dobije se tako da se procijenjenoj vrijednosti zemljišta pribroje troškovi izgradnje umanjeni zbog starosti ili pogoršanja stanja iz bilo kojeg razloga.

Predmet procjene je građevinsko zemljište i ova metoda nije primjenjena.

3.3 Procjena vrijednosti metodom kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budučnosti. Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocjeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u sljedečoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogučavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogučnosti za investiranje. Ukoliko sae pravilno primkeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod.

Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije-izravne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Procjenjivana nekretnina ne može generirati kapitalizacijom dobiti tako da nije primjenjena ova metoda procjenjivanja nekretnine.

4. STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o nekretnini i utvrđivanje cijene koja se može postići na tržištu.

Primjenjene metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim pokazateljima vrijednosti:

METODA PROCJENE	POKAZATELJ	PONDER	VAGANI PROSJEK
Troškovna metoda	nije korištena	0 %	0,00 kn
Metoda tržišnog uspoređivanja	536.800,00 kn	100 %	536.800,00 kn
Kapitalizacija dobiti	nije korištena	0 %	0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:		**100 %**	**536.800,00 kn**

Na osnovu prethodno navedenog mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine označene kao č.z. 2417/5 k.o. Split, u mjesecu prosinac 2013 god. iznosi:

536.800,00 kn

Napomena: Vrijednost poljoprivrednih kultura nije predmet ovog nalaza i mišljenja.

izradila:
građ.ing.Antonija Vidjak
sudski vještak za graditeljstvo

Antonija Vidjak, ing.grad.
sudski vještak za graditeljstvo
Split, Mostarska 27
tel/fax. (021) 50 95 75
mob. 098/36 00 32