

Ref 9

STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ

OIB: 37835605570; adresa: Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar; e-mail: peroskresimir@icloud.com; mob. 098/339-022

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T
05-03-2019

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Posl. Br. 4 St-389/18

Zadar, 4. ožujak, 2019

Predmet za poštu obilježeno, dana _____ 2019.
POŠTA
Broj prijema _____
Datum _____

PREDMET: Dostava elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika

Poštovana,

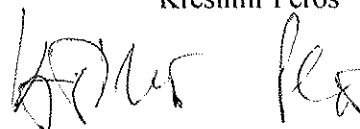
Dostavljam vam elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. 1993/2 upisane u z. ul. 1350 k.o. Hrvace koji se vodi u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu ZK odjel Sinj u vlasništvu stečajnog dužnika BAJA S, d.o.o., Podstrana (Općina Podstrana), Don Petra Cara 21, OIB: 24224518433 izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka u siječnju 2019. godine. Također vam dostavljam aktualnu neslužbenu kopiju ZK izvotka navedene nekretnine.

Budući je zaprimljeno rješenje o prekidu i proglašenju nenadležnosti u ovršnom predmetu Općinskog suda u Splitu SS Sinj koji se vodio pod posl. br. Ovr – 395/2019, a prije toga pod brojem Ovr-54/2013 temeljem kojeg je upisana zabilježba pokretanja prodaje u ovršnom postupku za navedenu nekretninu stekli su se uvjeti za početak postupka prodaje iste u stečajnom postupku.

Predlažem da sud na temelju dostavljenog elaborata odredi ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine nad kojom postoje razlučna prava i započne postupak prodaje imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku.

S poštovanjem,

STEČAJNI UPRAVITELJ
Krešimir Peroš



Prilog:

1. Elaborat o procjeni tržišne vrijednosti
2. ZK izvadak
3. Rješenje o prekidu i nenadležnosti (nepravomoćno)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 03.03.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325635, HRVACE

Broj ZK uložka: 1350

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1016/2015

Aktivne plombe: Z-25046/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1993/2	PAŠNJAK I ZGRADA			1059	
		PAŠNJAK			640	
		ZGRADA			419	
		UKUPNO:			1059	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BAJA S D.O.O., PODSTRANA		
2.1	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-923/13	ZABILJEŽBA
Na temelju Rješenja o ovrsi posl. br. OVR-54/13 od 11. travnja 2013. godine, Općinskog suda u Sinju, zabilježuje se ovrha na č. zem. 1993/2- pašnjak od 640 m2 i zgrada od 419 m2 Z.U. 1350 K.O. Hrvace, vlasništvo BAJA S D.O.O. Podstrana, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja i to glavnice u iznosu od 6.907.294,38 kn, uvećano za zateznu kamatu koja teče od 01.01. 2012. godine do isplate, p stopi određenoj čl. 29 st.2 Zakona o obveznim odnosima, za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, redovne i interkalarne kamate u iznosu od 632.692,57 kn, te troška ovog ovršnog postupka na koji teče zatezne kamata po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, od dana donošenja ovog rješenja o ovrsi, pa do dana konačnog izmirenja obveze, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Credo banka d.d. Split u stečaju iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom u posjed kupcu.		
3.1	Zaprimljeno 07.02.2014. broj Z-183/14	ZABILJEŽBA
Na temelju Rješenja o ovrsi, broj br.Ovr-511/13 od 27.siječnja 2014.godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika BAJA S D.O.O., Podstrana, OIB: 24224518433, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja, HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, na nekretninama koje sastoje od č. zem. 1993/2- pašnjak od 640 m2 i zgrada od 419 m2 Z. U. 1350 K.O. Hrvace, vlasništvo BAJA S D.O.O. Podstrana, kao ovršenika i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 03.01.2011. broj Z-3/11	7.000.000,00 KN	
	<p>Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i pokretnini od 20. prosinca 2010. godine solemniziranog pod brojem Ov. 9566/10 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, uknjižuje se pravo zaloge na teret č.zem.1993/2 - 1 zkt. .U.1350 K:o.Hrvace,vlasništva Baja S d.o.o. Podstrana, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.000.000,00 kuna što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 948.555,63 EUR-a, obračunato po srednjem tečaju HNB-a, time da zaduženje Dužnika po Ugovoru predstavlja iznos utvrđen u eurima, da se sve obveze vraćanja novčanih sredstava po Ugovoru obračunavaju u kunama po prodajnom tečaju Credo banke d.d. split, na dan dospjeća svakog pojedinačnog ugovora zaključenog kao aneks ugovora, u razdoblju od 3 godine, računajući od dana zaključenja navedenog Ugovora o okvirnom zaduženju, koja sredstva bi se sukcesivno odobravalala dužniku po osnovi kredita, garancije, akreditiva i ostalih financijskih poslova, time da bi se za svako pojedinačno odobrenje sredstava zaključio Aneks Ugovoru, kao njegov sastavni dio, kojim bi se odredila kamatna stopa, dinamika korištenja kredita, rokovi za obračun i naplatu kamata, te otplatu duga, tako da bi ukupne tražbine Banke po odobrenim sredstvima, osim iznosa odobrenih novčanih sredstava, odnosno izdatih garancija, obuhvaćale i dospjele kamate po iskorištenim sredstvima, obračunate u skladu sa svakim pojedinačnim Aneksom Ugovora, provizije i druge sporedne tražbine, te zateznu kamatu obračunatu na sve dospjele, a nenaplaćene tražbine, u skladu sa važećom Odlukom Banke, a najmanje u visini zatezne kamate, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, na korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,</p>		
6.			
6.1	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-89/15		ZABILJEŽBA
	<p>Zabilježuje se, odbijanje prijedloga predlagatelja STOŽINA d.o.o. Podstrana, Don Petra Cara 21, OIB: 3989819004, radi upisa zabilježbe spora na č.zem. 1993/2 - Z.U. 1350 Hrvace.</p>		
6.4	Zaprimljeno 19.06.2015. broj Z-1016/15		ZABILJEŽBA
	<p>Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Stožina d.o. o Podstrana na nekretnini označenoj kao č.zem.1993/2 Z.U.1350 K:O. Hrvace, sve pod posl.br.Z-1016/15 do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.03.2019.

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prik.06.travnja 2004.god.Z.372/04 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem prava zaloga i prava podzaloga od 05.travnja 2004.god. potvrđenog pod brojem OU-135/04 kod javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem.1993/2 - 1 zkt., vlasništva predloženika BAJA S d.o.o.Podstrana, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.400.000,00 kuna uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uz obvezu Dužnika na vraćanje kredita i svih obveza iz kredita u kunama, obračunato po srednjem tečaju HNB za euro na dan uplate, uvećano za pripadajuću kamatu sa ostalim nuzgredicama,u korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	2.400.000,00 KN	
1.2	uknjiženo je pravo podzaloga na teret č.zem.1993/2 - 1 zkt., vlasništva BAJA S d.o.o. Podstrana, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.400.000,00 kuna uvećano za pripadajuću kamatu sa ostalim nuzgredicama,u korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK - ZAGREB	2.400.000,00 KN	
2.			
2.1	Prik.15.ožujka 2006.godine Z-471/06 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hzaložnog prava na nekretninama solemniziranog pod brojem OU-135/06 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita,uknjiženo je pravo zaloga na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.800.000,00 kuna u protuvrijednosti od 245.282,47 EUra- sa nuzgredicama, u korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	245.282,47 EUR	UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI
3.			
3.1	Prik.29.ožujka 2007 godine Z.629/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 1.ožujka 2007 godine ovjerenog pod brojem OV-1111/07 od strane javnog bilježnika Josipa Bradarića,uknjiženo je pravo zaloga na teret 1 zkt.vlasništvo Baja S d.o.o.Podstrana,radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.650.000,00 kn.što na dan zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 360.433,59 EUR-a,s rokom otpalte od 60 mjeseci i ostalim uvjetima kao iz Ugovora o kreditu broj 8510006356,u korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	2.650.000,00 KN	UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-2079/09 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i pokretninama od 13.kolovoza 2008 godine ovjereneog pod OV.7734/08 javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita,uknjiženo je pravo zaloga na teret 1 zkt.vlasništvo predloženika BAJA S d.o.o.Podstrana,radi osiguranja novčane tražbine Banke prema dužniku BAJA S d.o.Podstrana u iznosu od 4.350.000,00 Kn.uz kamatu obračunatu po kamatnoj stopi od 10,00 % godišnje,promjenjivo u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke i ostalim uvjetima kao iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510006967 u korist: CREDO BANKE D.D. SPLIT	4.350.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-2079/09 zabilježena je ovršivost tražbine		
5.			



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U SINJU
Petrovac 3

Broj:OVr-395/2019

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Sinju, po sucu tog suda Željku Gusiću, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari ovrhovoditelja: 1. Credo banka d. d. u stečaju, Zrinjsko-Frankopanska 58, koju zastupa stečajna upraviteljica Ankica Čenić, 2. Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9, protiv ovršenika BAJA S d. o. o., Podstrana, Don Petra Cara 21, OIB:24224518433, kojeg zastupa stečajni upravitelj Krešimir Peroš, radi ovrhe na nekretninama, dana, 26. veljače 2019. godine,

riješio je:

- I. Utvrđuje se prekid postupka.
- II. Ovaj sud oglašava se nenadležnim.
- III. Ustupa se predmet Trgovačkom sudu u Splitu koji vodi stečajni postupak.

Obrazloženje:

Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Sinju određena je ovrha na nekretninama ovršenika radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Splitu br. 14. St-389/2018 od 02. srpnja 2018. godine od 03. veljače 2010. godine otvoren je stečajni postupak na dužnikom SMS d. o. o., Split, ovdje ovršenikom.

Odredbom čl. 169. st. 5. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15 – u nastavku: SZ) je propisano: "Nakon otvaranja stečajnog postupka razlučni vjerovnici nisu ovlašteni pokrenuti postupak ovrhe ili osiguranja". Odredbom st. 6. istog članka SZ je propisano: "Postupci ovrhe i osiguranja iz stavka 5. ovog članka koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka prekidaju se. Prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji

vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku".

Budući da je pred ovim sudom u tijeku ovršni postupak ovrhovoditelja, kao razlučnog vjerovnika, odlučeno je kao u izreci, a temeljem odredbi čl. 169. st. 6. i 7. SZ.

U Sinju, 26. veljače 2019. godine

Sudac:

Željko Gusić v.r.

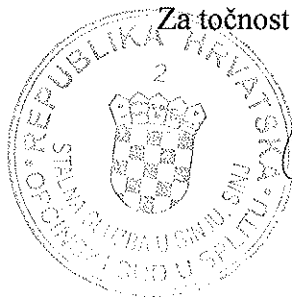
Uputa o pravu na žalbu:

Protiv ovog rješenja stranke imaju pravo žalbe Županijskom sudu u Splitu u roku od 8 dana od dana dostave prijepisa rješenja. Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. ovrhovoditelj Credo banka d. d. u stečaju, Zrinjsko-Frankopanska 58, koju zastupa stečajna upraviteljica Ankica Čenić,
2. ovrhovoditelj Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg
3. za ovršenika stečajni upravitelj Krešimir Peroš, Zadar, Ivana Gundulića 4d,
4. Trgovački sud u Splitu na broj: 14. St-389/2018, nakon pravomoćnosti.

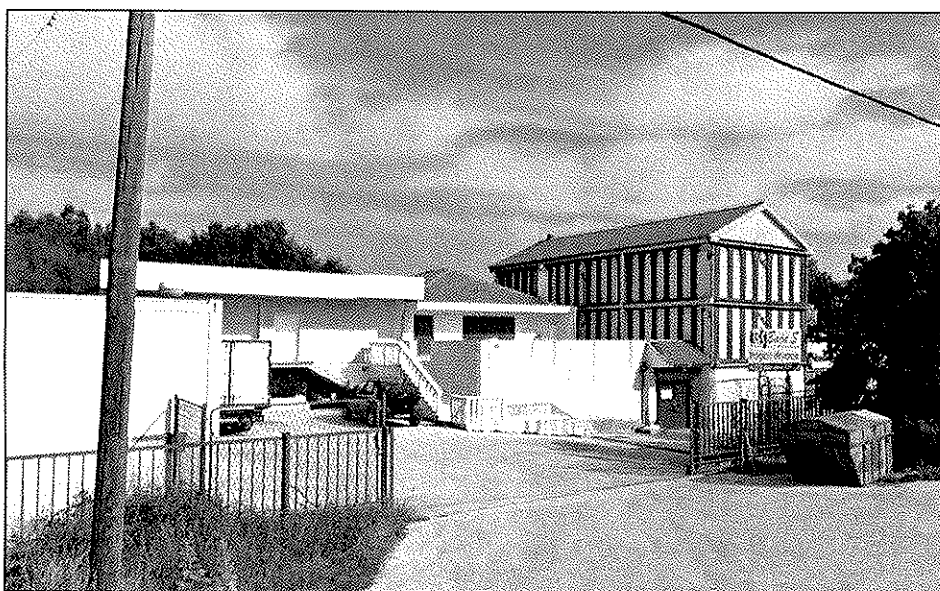
Za točnost otpravka-ovl.službenik:



Anita Cyrlje

REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA

br. pr. 10/2019



NEKRETNINA : **POSLOVNI OBJEKT**

LOKACIJA : **21233 Hrvace, Hrvace 416**

NARUČITELJ : **Gosp. Krešimir Peroš – stečajni upravitelj
BAJA S D.O.O. U STEČAJU**

VLASNIK : **BAJA S D.O.O., PODSTRANA**

SVRHA : **Prodaja u stečajnom postupku**

Split, 29.01.2018.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Prodaja u stečajnom postupku
Naručitelj procjene	Gosp. Krešimir Peroš – stečajni upravitelj BAJA S D.O.O. U STEČAJU
Adresa nekretnine	21233 Hrvace, Hrvace 416
Tip nekretnine	POSLOVNI OBJEKT
katastarska općina	Hrvace
ZK uložak	1350
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	1993/2
površina zemljišta (m²)	1.059,00
Neto korisna površina (m²)	741,25
Brutto razvijena površina (m²)	874,68
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.909.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	256.900,00
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predöčen
Procjenitelj	VEIG EKSPERT d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-40/2018

Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Ft-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra.
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.


Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje

Za točnost otpisane ovlaštena službenica
Katić Giljanović



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

Postupajući po zahtjevu: **Gosp. Krešimir Peroš – stečajni upravitelj**
BAJA S D.O.O. U STEČAJU
u svezi revizije elaborata procjene vrijednosti poslovnog objekta (pogona za proizvodnju i preradu mesa), anagrafske oznake Žuljov potok, Hrvace, na č. zem. 1993/2, zk. ul. 1350; k.o. Hrvace, izrađenog po sudskom vještaku Roko Mijanović, od 04.12.2006. godine i revizije elaborata izrađene po tvrtki VEIG EKSPERT d.o.o. od 28.02.2011.:

svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**
nekretnine: **POSLOVNI OBJEKT**
na lokaciji: **21233 Hrvace, Hrvace 416**
dan kakvoće: 29.01.2018.
dan vrednovanja: 29.01.2018.

Opis nekretnine:

Predmet revizije tj. procjene je poslovni objekat (pogona za proizvodnju i preradu mesa), izgrađen na č.zem. 1993/2 k.o. Hrvace. Predmetni objekt izgrađen je u skladu sa Građevinskim dozvolama Klasa: UP/I-361-03/98-03/28, Urbroj: 2181-04/6-98-4 od 03.03.1998. god. Naknadno je sa južne strane objekta izgrađen anex bez građevinske dozvole. Isti se može ukloniti bez posljedica na legalan objekt kao i na tehnološki proces. Rečeni anex nije sastavni dio ove revizije procjene. Građevini se pristupa neposredno s javne površine koja je u naravi asfaltirana i komunalno opremljena gradska ulica.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

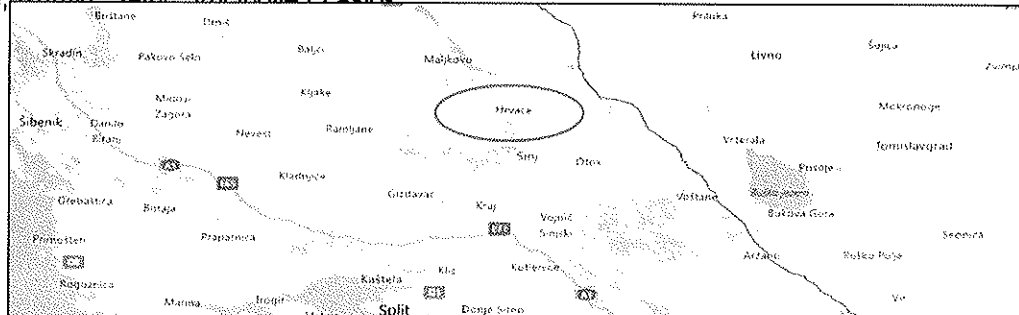
Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

Položaj grada / općine

Hrvace su općina u Hrvatskoj. U podnožju šumovitih brežuljaka na rubu Hrvatačkog polja uz cestu Sinj – Knin smjestilo se mjesto Hrvace. Hrvace se nalaze u sjeverozapadnom djelu Splitsko-dalmatinske županije i Cetinske krajine. Župu Hrvace (400m n/v) čine sela Hrvace i Rumin. U sastavu općini je 11 naselja (stanje 2006), to su: Dabar, Donji Bitelić, Gornji Bitelić, Hrvace, Laktac, Maljkovo, Potravlje, ~~Rumin, Satrić, Vučinolje i Zasink~~.

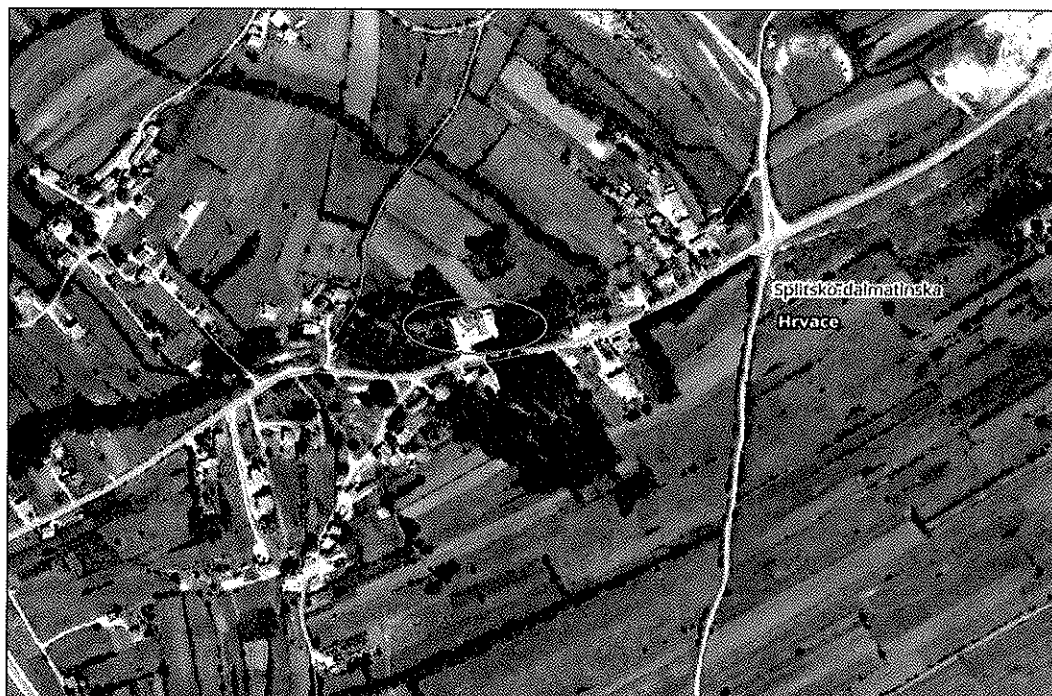
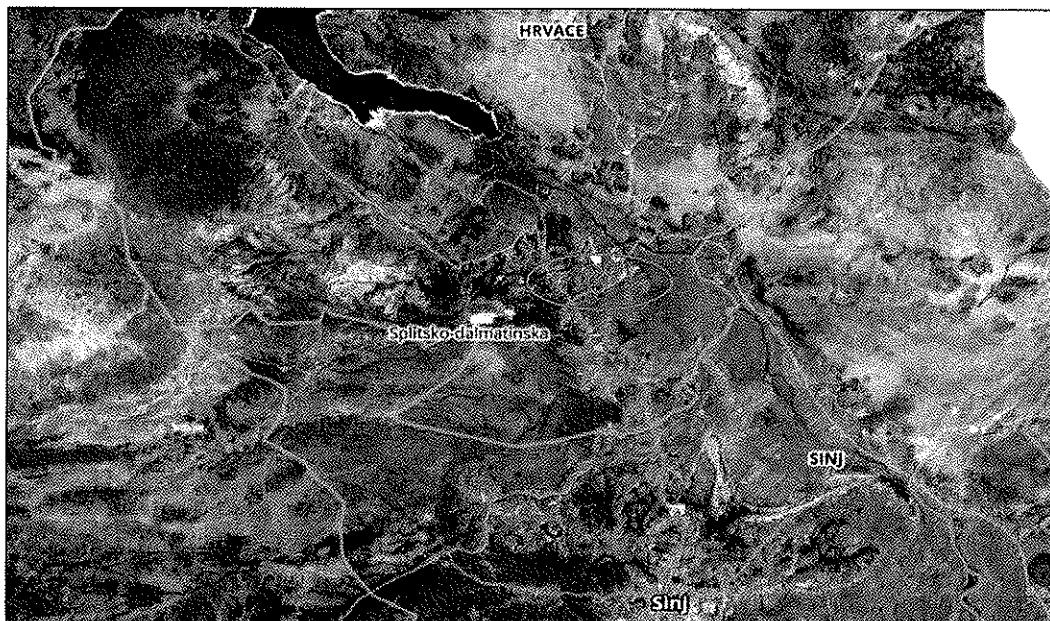


5. MIKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

Položaj u gradu / naselju

Poslovni objekt je lociran u naselju Hrvace, u istočnom dijelu, pretežno stambenom. Anagrafska oznaka nekretnine je Hrvace 416, Hrvace. Mikro okolicu čine individualni obiteljski objekti te neizgrađena zemljišta. Prometna povezanost je dobra. Kolni i pješački pristup građevini ostvaruje se neposredno s javne površine koja je u naravi asfaltirana i komunalno opremljena proemtnica.

Parkiranje je omogućeno u dvorištu predmetnog objekta.



U e - prerinu katastarskog plana ucrtane su k.č. 1993 k.o. Hrvace.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e- izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sinju, ZK Odjel Sinj

k.o. Hrvace

ZK ul. 1350

podul. -

č.zem. 1993/2

datum: 29.01.2019.

Posjedovnica A
PRVI ODJELJAK

upisano je:

1. 1993/2

PAŠNJAK

ZGRADA

površine 640 m²

površine 419 m²

ukupno: 1.059 m²

Vlastovnica B

upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

- BAJA S D.O.O., PODSTRANA

prema izvratku u prilogu

Teretovnica C

upisano je:

Teret prema ZK izvratku u privitku procjene!

6.2. Katastar

e- Izvod iz Geoportala

od: 29.01.2019.

e- Prijepis posjedovnog lista broj 1073

od: 29.01.2019.

k.č. 1993/2 čini ZGRADA
PAŠNJAK

419 m²

640 m²

1.059 m²

6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Napomena: Predmetna kat. Čestica 1993/2 k.o. Hrvace nije provedena tj. formirana u grafičkom dijelu operata.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima neposredni pristup s javne površine koja je u naravi asfaltirana i komunalno opremljena cesta.

Napomene o nekretnini

Predmetna revizija je izrađena na temelju procjene po sudskom vještaku Roko Mijanović, od 04.12.2006. godine i reviziji elaborata izrađene po tvrtki VEIG EKSPERT d.o.o. od 28.02.2011.; bez izlaska na teren.

Legalitet nekretnine

Sukladno navodima u prethodnoj procjeni, predmetni objekt izgrađen je u skladu sa Građevinskim dozvolama Klasa: UP/I-361-03/98-03/28, Urbroj: 2181-04/6-98-4 od 03.03.1998. god. Naknadno je sa južne strane objekta izgrađen anex bez građevinske dozvole. Isti se može ukloniti bez posljedica na legalan objekt kao i na tehnološki proces. Rečeni anex nije sastavni dio ove revizije procjene.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji moguće je upisati pozitivnu zabilježbu u zemljišnu knjigu prilaganjem konačnog akta o uporabi građevine.

7. OPIS NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

7.1. Iskaz površina

POSLOVNI OBJEKT	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
					kb = 1,18		
prizemlje	509,63	1,00	509,63	1,00	601,36	3,30	1.984,50
kat	231,62	1,00	231,62	1,00	273,31	3,30	901,93
SVEUKUPNO :	741,25		741,25		874,68		2.886,43

BRP = 874,68 m²

NKP = 741,25 m²

V = 2.886,43 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr + 1
- prosječna godina izgradnje:	1998
- temelji:	armirano-betonski
- nosiva konstrukcija:	armirano-betonski
- međukatna konstrukcija:	ab ploča
- pregradni zidovi:	opeka
- krov i pokrov:	kosi ab, crijep
- pročelje:	ožbukano i obojano
- svijetla visina prostorija:	cca 2,90 m
- obrada podova:	-
- obrada unutarnjih zidova:	-
- obrada unutarnjih stropova:	-
- fasadni otvori:	-
- unutarnja stolarija:	-
- grijanje:	-
- ventilacija:	-
- sanitarna oprema:	-
- stanje:	-
- napomena:	-

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Stambeni objekti |

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Pogon |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne |
| - Mišljenje | - |

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (čl. 68 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, Općina Hrvace spada u III. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procijenjenoj vrijednosti.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 67 st. 5, 6 i čl. 68 Pravilnika)

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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 uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje 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

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je 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.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda sukladno čl. 53 st. 4 Pravilnika.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta (e- nekretnine)

Poredba 1: Hrvace

Opis zemljišta: Usporedno zemljište se nalazi u Hrvacama u blizini predmetnog zemljišta, površine 6.000,00 m². Godina prodaje 2017. za 60.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1
mjera korištenja zemljišta:	-
veličina zemljišta:	6.000,00 (m2)
cijena:	10,00 €/m2 60.000,00 (€)
datum:	01/2017

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		941823
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3555296
Vrsta ugovora		KP - Kupoprodaja
Površina u prometu		6.000,00
Vrijednost nekretnosti (KUP)		451.780,32
Datum ugovora		18.01.2017
Status podatka		Preuzeto od PU
Cjenovni blok		HRVACE - ORANIČA - PARK
Prethodna namjena cjenovnog bloka		P15 - ORANIČA

Poredba 2: Hrvace

Opis zemljišta: Usporedno zemljište se nalazi u Hrvacama u blizini predmetnog zemljišta, površine 232,00 m². Godina prodaje 2016. za 2.300,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1
mjera korištenja zemljišta:	-
veličina zemljišta:	232,00 (m2)
cijena:	9,91 €/m2 2.300,00 (€)
datum:	06/2016

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		377590
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3413995
Vrsta ugovora		KP - Kupoprodaja
Površina u prometu		232,00
Vrijednost nekretnosti (KUP)		17.279,29
Datum ugovora		30.06.2016
Status podatka		Provedena evaluacija
Cjenovni blok		HRVACE - ORANIČA - PARK
Prethodna namjena cjenovnog bloka		P15 - ORANIČA

Poredba 3: Karakašica

Opis zemljišta: Usporedno zemljište se nalazi u Karakašici na sličnom mikrolokalitetu kao predmetno zemljište, površine 689,00 m². Godina prodaje 2018. za 9.100,00 €.

Obilježja:

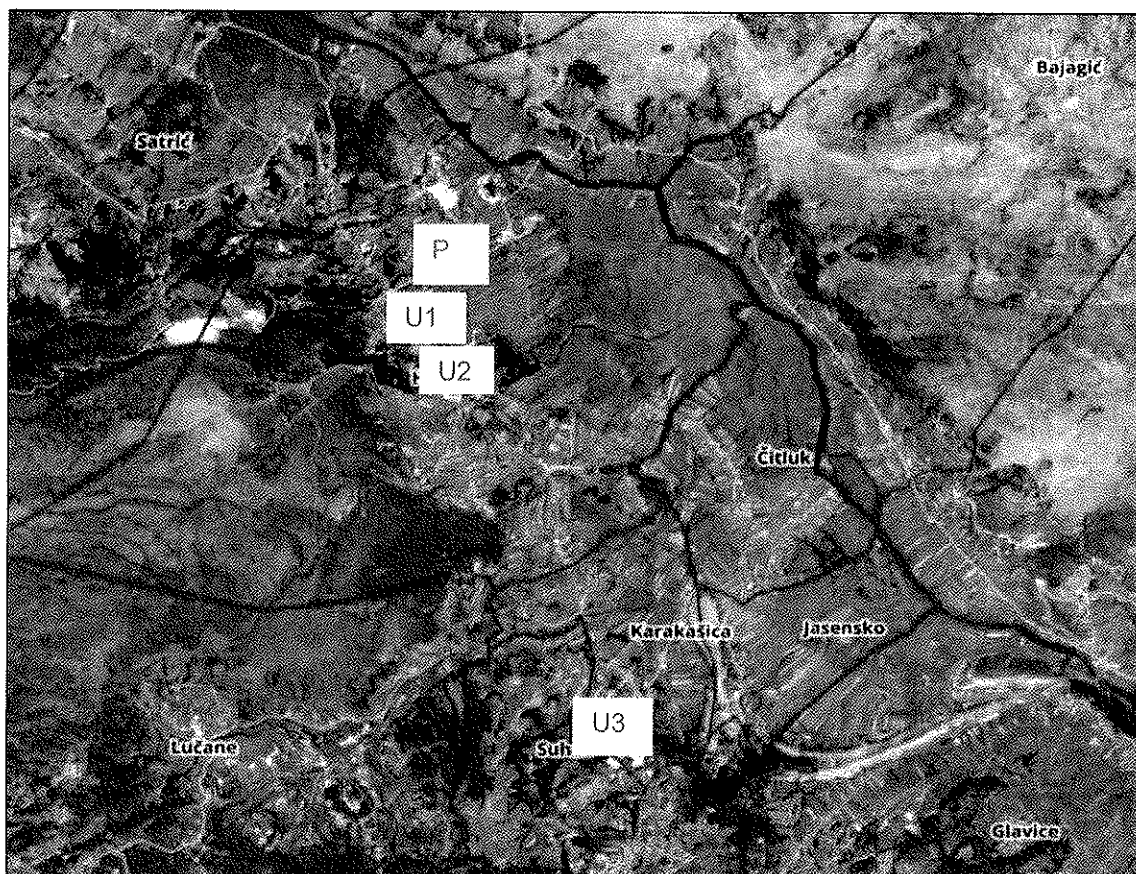
kategorija:	1
mjera korištenja zemljišta:	-
veličina zemljišta:	689,00 (m2)
cijena:	13,21 €/m2 9.100,00 (€)
datum:	05/2018

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		992952
Vrsta nekretnosti		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3855278
Vrsta ugovora		KP - Kupoprodaja
Površina u prometu		689,00
Vrijednost nekretnosti (KUP)		67.000,00
Datum ugovora		14.05.2018
Status podatka		Preuzeto od PU
Cjenovni blok		SNJ - OSOBITO VRIJEDNO
Prethodna namjena cjenovnog bloka		OSOBITO VRIJEDNO

LOKACIJA I MIKRO OKRUŽENJE PREDMETNE I POREDBENIH NEKRETNINA

U - lokacija usporednih nekretnina

P - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko izjednačenje

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
Croatian Bureau of Statistics

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New buildings	postojeci stambeni objekti Existing buildings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko obala Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,26	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

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Hrvace	Hrvace	Karakašica		
Datum transakcije:	01/2017	06/2016	05/2018		
Površina (m2) :	6.000,00	232,00	689,00		
Prodajna vrijednost (€):	60.000	2.300	9.100		
Cijena (€/m2) :	10,00	9,91	13,21		
Cijena (kn/m2) :	74	74	98		
Indeks / dan transakcije:	95,53	100,52	98,94		
Indeks / dan vrednovanja:	100,51	100,51	100,51		
Korekcijski faktor:	1,05	1,00	1,02		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	78,17	73,65	99,69		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Mjera korištenja (Kis-max):	-				
Veličina (m2):	1.059,00				
Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Hrvace	Hrvace	Karakašica		
Međuvrem. izjednač. cijena:	78,17	73,65	99,69		
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti puta (čl. 8 st. 4 Pravilnika)					
Služnost puta:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Koeficijent za preračunavanje vrijednost služnosti vodova (čl. 8 st. 5 Pravilnika)					
Služnost vodova:	nema	nema	nema		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (nema podataka o eventualnoj služnosti)					
Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (čl. 9 st. 3)					
Kategorija zemljišta:	1	1	1		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je jednake kategorije)					
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamjećen)					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamjećen)					
Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (čl. 20 st. 1 Pravilnika)					
Mjera korištenja (Kis-max):	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (zemljište je građevinski konzumirano)					
Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina (čl. 22 st. 2 Pravilnika)					
Vrsta nesamost. površine:	-	-	-		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika) - veličina					
Veličina (m2):	6.000,0	232,0	689,0		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					

Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika) - položajna obilježja					
Položajna obilježja:	slična	slična	slična		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
Obrazloženje: Koeficijent nije korišten					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	78,17	73,65	99,69		

STATISTIKA					
Prosjek:	83,84				
Odstupanja od prosjeka:	-5,66	-10,19	15,85		
Kvadrat odstupanja:	32,09	103,76	251,26		
suma	387,10				
Standardno odstupanje:	11,36	13,55%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	22,72				
Odstupanja od prosjeka:	-6,76%	-12,15%	18,91%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	83,84				
Prosječna vrijednost (€/m ²):	11,28				
Vrijednost nekretnine (kn)	88.784,68				
Vrijednost nekretnine (eur)	11.949,49				

9.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Starost građevine	21
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)
Održivi vijek korištenja (granice)	30-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	2,0
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	35,00%
OOVK (%)	48
OOVK (god)	28,80
Zamjenska starost zgrade	31,20
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	52,00%

Elementi izračuna		VRIJEDNOST (kn)
Zemljište		88.784,68
ZGRADA		
BRP građevine	874,68 m ²	1 eur = 7,43 kn
BV građevine	2.886,43 m ³	
Jedinična cijena izgradnje građevine		3.500,00 kn/m ²
*** Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja", na cijenu je obračunat PDV		
Koeficijent dovršenosti:		1,00
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:		3.061.362,50 kn
Umanjenje vrijednosti		
Starost građevine		21
Održivi vijek korištenja		60
Relativna starost		35,00%
Obračunska površina (BRP) m ²		874,68
OOVK (%)		48
OOVK (god)		28,80
Zamjenska starost zgrade		31,20
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		52,00%
Preostala vrijednost zgrade		1.469.454,00
UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	10,00 kn / m ³	28.864,28
Vodni doprinos	8,44 kn / m ³	24.361,45
Troškovi komunalnih priključaka		59.000,00
Tehnička dokumentacija		91.840,88
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)		61.227,25
Ukupni troškovi		265.293,85
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		1.469.454,00
Vrijednost zemljišta		88.784,68
Uzgredni troškovi		265.293,85
Troškovi vanjskog uređenja		85.000,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nelegalnog dijela objekta / usklađenje s građ. dozvolom		0,00
Troškovna vrijednost nekretnine		1.908.532,53

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je kao prosječna vrijednost tri realizirane kupoprodajne cijene objekata tog tipa na sličnim lokacijama:

Koeficijent za prilagodbu = 1,00 *Nije korišten.*
(čl. 25 Pravilnika)

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.908.532,53
ZAOKRUŽENO (kn):	1.909.000

Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	256.868,44
ZAOKRUŽENO (eur):	256.900

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 i čl. 68 Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

POSLOVNI OBJEKT

na lokaciji:

21233 Hrvace, Hrvace 416

na dan kakvoće: 29.01.2018.

na dan vrednovanja: 29.01.2018.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :

7,43 kn

zaokruženo

1.909.000,00 Kn

256.900,00 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

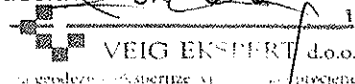
Procjenu izradio:

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
procjenu nekretnina



VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.



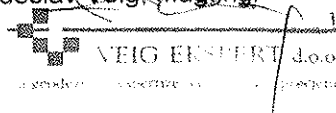
11. UPORABA DOKUMENTA (čl. 67 st. 5, 6 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu provođenja stečajnog postupka i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

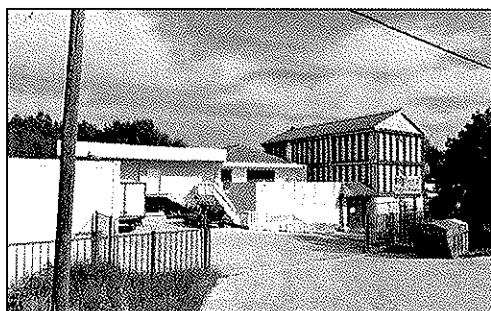
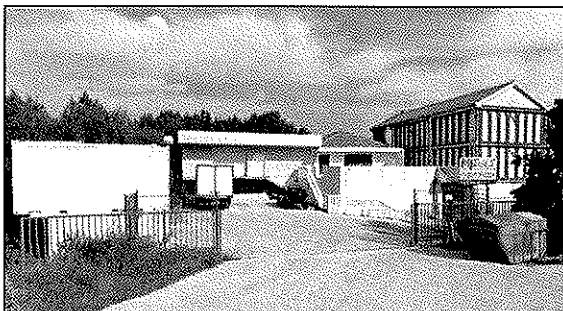
VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.



12. PRILOZI (čl. 68 Pravilnika)

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SENJ
Stanje na dan: 29.01.2019. 00:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325635, HRVACE

Broj ZK uložka: 1350

Broj zadužnog dnevnika: Z-1016/2015
Aktivne plombe: Z-25046/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1993/2	PAŠNJAK I ZGRADA			1059	
		PAŠNJAK			640	
		ZGRADA			419	
		UKUPNO:			1059	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BAJA S D.O.O., PODSTRANA		
2.1	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-923/13 Na temelju Rješenja o ovrhi posl. br. OVR-54/13 od 11. travnja 2013. godine, Općinskog suda u Sinju, zabilježuje se ovrha na č. zem. 1993/2- pašnjak od 640 m ² i zgrada od 419 m ² Z.U. 1350 K.O. Hrvace, vlasništvo BAJA S D.O.O. Podstrana, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja i to glavnice u iznosu od 6.907.294,38 kn, uvećano za zateznu kamatu koja teče od 01.01. 2012. godine do isplate, p stopi određenoj čl. 29 st.2 Zakona o obveznim odnosima, za svako polugodište uvećanjem ekontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, redovne i interkalarne kamate u iznosu od 632.692,57 kn, te troška ovog ovršnog postupka na koji teče zatezne kamata po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem ekontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, od dana donošenja ovog rješenja o ovrhi, pa do dana konačnog izmirenja obveze, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnosti njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Credo banka d.d. Split u stečaju iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom u posjed kupcu.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 07.02.2014. broj Z-183/14 Na temelju Rješenja o ovrhi, broj br. Ovr-511/13 od 27. siječnja 2014. godine, Općinskog suda u Sinju, na nekretninama ovršenika BAJA S D.O.O., Podstrana, OIB: 24224518433, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja, HRVATSKE BANKE ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, na nekretninama koje čine č. zem. 1993/2- pašnjak od 640 m ² i zgrada od 419 m ² Z.U. 1350 K.O. Hrvace, vlasništvo BAJA S D.O.O. Podstrana, kao ovršenika i to utvrđenjem vrijednosti nekretnosti njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

29.01.2019. 15:26:01

Stranica 1

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pril. 06. travnja 2004. god. Z-372/04 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem prava zalogu i prava podzalogu od 05. travnja 2004. god. potvrđenog pod brojem OU-135/04 kod javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, uknjižuje se pravo zalogu na teret č.zem. 1993/2 - 1 zkt., vlasništva predloženika BAJA S.d.o.o. Podstrana, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.400.000,00 kuna uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uz obvezu Dužnika na vraćanje kredita i svih obveza iz kredita u kunama, obračunato po srednjem tečaju HNB za euro na dan uplate, uvećano za pripadajuću kamatu sa ostalim nužgedicama, u korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	2.400.000,00 KN	
1.2	uknjiženo je pravo podzalogu na teret č.zem. 1993/2 - 1 zkt., vlasništva BAJA S.d.o.o. Podstrana, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.400.000,00 kuna uvećano za pripadajuću kamatu sa ostalim nužgedicama, u korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK - ZAGREB	2.400.000,00 KN	
2.			
2.1	Pril. 15. ožujka 2006. godine Z-471/06 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipotekarnog prava na nekretnostima i pokretnostima od 1. ožujka 2006. godine potvrđenog pod brojem OU-135/06 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. vlasništva BAJA S.d.o.o. Podstrana, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.800.000,00 kuna u protivvrijednosti od 245.382,47 EUR-a sa nužgedicama, u korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	245.382,47 EUR	UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI
3.			
3.1	Pril. 29. ožujka 2007. godine Z-629/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti od 1. ožujka 2007. godine potvrđenog pod brojem OV-1111/07 od strane javnog bilježnika Josipa Bradarića, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. vlasništva BAJA S.d.o.o. Podstrana, radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.650.000,00 kn što na dan zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 360.433,59 EUR-a, s rokom otplate od 60 mjeseci i ostalim uvjetima kao iz Ugovora o kreditu broj 8510006356, u korist: CREDO BANKA D.D.SPLIT, SPLIT,	2.650.000,00 KN	UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-2079/09 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti i pokretnostima od 13. kolovoza 2008. godine potvrđenog pod OV-7734/08 javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, uknjiženo je pravo zalogu na teret 1 zkt. vlasništva predloženika BAJA S.d.o.o. Podstrana, radi osiguranja novčane tražbine Banke prema dužniku BAJA S.d.o.o. Podstrana u iznosu od 4.350.000,00 Kn, uz kamatu obračunatu po kamatnoj stopi od 10,00 % godišnje, promjenjivo u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke i ostalim uvjetima kao iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510006967 u korist: CREDO BANKE D.D. SPLIT	4.350.000,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 09.12.2009. broj Z-2079/09 zabilježena je ovršivost tražbine		
5.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 03.01.2011. broj Z-3/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti i pokretnosti od 20. prosinca 2010. godine solemniziranog pod brojem Ovr: 9566/10 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem.1993/2 - 1 zkt. U.1350 K.O.Hrvace,vlasništva Baja S d.o.o. Podstrana,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.000.000,00 kuna što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 948.555,63 EUR-a,obračunato po srednjem tečaju HNB-a,tune da zaduženje Dužnika po Ugovoru predstavlja iznos utvrdjen u eurima,da se sve obveze vraćanja novčanih sredstava po Ugovoru obračunavaju u kunama po prodajnom tečaju Credo banke d.d. split, na dan dospijeća svakog pojedinačnog ugovora zaključenog kao anekt. ugovora, u razdoblju od 3 godine,računajući od dana zaključenja navedenog Ugovora o okvirnom zaduženju,koja sredstva bi se sukcesivno odobravalala dužniku po osnovi kredita,garancije,akreditiva i ostalih financijskih poslova,tune da bi se za svako pojedinačno odobrenje sredstava zaključio Anekt. Ugovor,kao njegov zastavni dio,kojim bi se odredila kamatna stopa,dinamika korištenja kredita,rokovi za obračun i naplatu kamata,te otplatu duga,tako da bi ukupne tražbine Banke po odobrenim sredstvima, osim iznosa odobrenih novčanih sredstava,odnosno izdatih garancija, obuhvaćale i dospjele kamate po iskorštenim sredstvima,obračunate u skladu sa svakom pojedinačnim Anektom Ugovora, provizije i druge oporedne tražbine, te zateznu kamatu obračunatu na sve dospjele, a nenaplaćene tražbine, u skladu sa važećom Odlukom Banke, a najmanje u visini zatezne kamate, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, na konat. CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,	7.000.000,00 KN	
6.			
6.1	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-89/15 Zabilježuje se. odbijanje prijedloga predlagatelja STOŽINA d.o.o. Podstrana,Don Petra Cara 21. OIB. 3989819004, radi upisa zabilježbe spora na č.zem. 1993/2 - Z.U. 1350 Hrvace		ZABILJEŽBA
6.4	Zaprimljeno 19.06.2015. broj Z-1016/15 Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Stožina d.o.o Podstrana na nekretnosti označenoj kao č.zem.1993/2 Z.U.1350 K.O. Hrvace, sve pod posl.bil.Z-1016/15 do pravomoćnog okončanja postupka povodom žalbe.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.01.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SENJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.01.2019 00:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HRVACE (Mbr. 325635)

Posjedovni list: 1073

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"BAJA S" D.O.O. PODSTRANA, NEPOZNATA, PODSTRANA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1993/2	OGRADA	1059	17		
			ZGRADA	419			
			PAŠNJAK	640			
Ukupna površina katastarskih čestica				1059			

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

