

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud : TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa : St-456/2016

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište): SPECTATOR d.o.o. u stečaju, Poljana Tina Ujevića 3/3, 21 000 Split, OIB: 16231268476

Reč W 92
- 45
Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
IZ RUKA
23 -03- 2018
Priloga pošte

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU DO 22.03.2018.GODINE.

Dana 09.01.2018.godine sam od strane ranijeg stečajnog upravitelja gospodina Deana Rahana, poštom zaprimio spis predmetnog stečajnog dužnika Spector d.o.o. u stečaju.

Stečajni dužnik je, a kako to proizlazi iz stanja spisa vlasnik nekretnine označene kao čest. zem. 929/1 Z.U.1215 K.O.Kamen. Sukladno odluci skupštine vjerovnika stečajnog dužnika od dana 13.06.2017.godine, ovdje iskazani stečajni upravitelj je angažirao stalnog sudskog vještaka ing. Mira Glavaša iz Splita, a u svrhu utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine u vlasništvu dužnika, a koja predstavlja stečajnu masu. Imenovani vještak je dana 05.03.2018.godine sačinio „Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine označene kao čest.zem. 929/1 Z.U.1215 K.O.Kamen, iz kojeg je razvidno kako tržišna vrijednost iste nekretnine na dan 02.03.2018.godine iznosi 409.915,00 kuna ili 55.200,00 EUR-a.

DOKAZ: Uvid u citirani procjembeni elaborat, koji se dostavlja u prilogu.

Temeljem navedenog, a sve sukladno odluci skupštine vjerovnika stečajnog dužnika od dana 13.06.2017.godine, stečajni upravitelj je pristupio prodaji iste nekretnine i to prikupljanjem pisanih ponuda pa je u tu svrhu dana 22.03.2018.godine je i objavljen tekst oglasa Prvog poziva za prikupljanjem pisanih ponuda na stranicama Visokog trgovačkog suda RH-e (na stranicama www.sudačka-mreža.hr) gdje je početna cijena ona iz procjene sudskog vještaka, a kod drugog, odnosno narednih oglašavanja u slučaju neuspjele prodaje, postupiti će se sukladno odluci skupštine vjerovnika.

Obzirom kako iz stanja spisa proizlazi kako nije dostavljena poslovna dokumentacija dužnika, te kako stečajnu masu još čine određene zalihe sijena u mjestu Mušaluk, u jednom hangaru, kao i prikolica Schmitz a koja da se navodno nalazi na popravku u Đurđevcu kod „Pjeskarenje Kalinovac d.o.o.“, to je ovdje iskazani stečajni upravitelj preporučenom pošiljkom dana 11.03.2018.godine uputio dopis bivšem z.z.- u stečajnog dužnika Denisu Peteru Karadži iz Stobreča, Cetinska 10, sa zahtjevom za dostavom knjigovodstvene dokumentacije predmetnog stečajnog dužnika, a posebno posljednjom analitičkom „bruto-bilancom“ stečajnog dužnika SPECTATOR d.o.o. u stečaju, Poljana Tina Ujevića 3/3, OIB: 16231268476 sa stanjem koje prethodi danu otvaranja stečajnog postupka, tj. na dan 09.03.2017.godine.

Nadalje, a obzirom kako iz stanja spisa proizlazi kao dužnik ima određene zalihe sijena koje se navodno nalaze „ u Lici“, te prikolicu marke Schmitz koja se navodno nalazi na popravku kod društva Pjeskarenje Kalinovac d.o.o., od istoga sam zatražio tražim da me što prije, a najkasnije u roku od tri (3) od dana zaprimanja ovog dopisa izvijesti gdje se točno nalaze zalihe predmetnoga sijena kako bih istoga mogao preuzeti u posjed, obzirom kako isto predstavlja

stečajnu masu te da me u roku od tri (3) od dana zaprimanja ovog dopisa izvijestite o točnom nazivu, adresi, OIB-u društva kod kojega se navodno nalazi predmetna prikolica na popravku, obzirom kako navodno društvo „Pjeskarenje Kalinovac d.o.o.“, a gdje bi ista prikolica navodno bila na popravku, uopće nije registrirano u sudskom registru.

Istoga sam također pozivao da mi se očitujete o svim evidentiranim stavkama dugotrajne i kratkotrajne imovine evidentiranim u Financijskom izvješću stečajnog dužnika SPECTATOR d.o.o. u stečaju, Poljana Tina Ujevića 3/3, OIB: 16231268476 za 2014.godinu a koje je i javno objavljeno na stranicama FINA-e.

DOKAZ: Uvid u citirani dopis od dana 11.03.2018.godine upućen preporučenom pošiljkom bivšem z.z.-u stečajnog dužnika gospodinu Denisu Peteru Karadži iz Stobreča, Cetinska 10.

Međutim, do dana sastavljanja ovog izvješća od imenovanog nisam zaprimio bilo kakvo očitovanje u tom pravcu.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu stečajnog dužnika čini nekretnine označene kao čest. zem. 929/1 Z.U.1215 K.O.Kamen čija tržišna vrijednost na dan 02.03.2018.godine prema procjembenom elaboratu sudskog vještaka ing. Mira Glavaša iznosi 409.915,00 kuna ili 55.200,00 EUR-a.

Iz stanja spisa nadalje proizlazi kako je dužnik vlasnik određene zalihe sijena koje se navodno nalaze „u Lici“ u mjestu Mušaluk kao i prikolice marke Schmitz koja da se navodno nalazi na popravku kod društva Pjeskarenje Kalinovac d.o.o., to sam od bivšeg z.z.-a stečajnog dužnika tražio očitovanje u tom pravcu kao i pojašnjenje, a kako je to ranije već navedeno, no isti se nije očitovao o traženom.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u naredom razdoblju do 22.06.2018.godine.

1. Nastaviti će se sa postupkom unovčenja imovine stečajnog dužnika, i to upravo nekretnine označene kao čest. zem. 929/1 Z.U.1215 K.O.Kamen, sve sukladno odluci skupštine vjerovnika od dana 13.06.2017.godine.

2. Nadalje, predlaže se bivšeg da od bivših ovlaštenih osoba za zastupanje stečajnog dužnika i to Denisa Petra Karadže iz Stobreča, Cetinska 10, OIB: 59071903236 te Jurice Rubića iz Splita, Poljana Tina Ujevića 3, OIB: 26697014836 pod prijetnjom odredbi iz čl.177. i 178. i 180. Stečajnog zakona zatraži pismeno očitovanje uz dostavu odgovarajućih dokaza na slijedeće okolnosti :

Na što se konkretno odnosi svaka slijedećih stavki evidentiranih u Godišnjem financijskom izvješću dužnika za 2014.godinu, i to redom kako slijedi:

1) na koju imovinu (točna zemljišnoknjižna i katastarska oznaka odnosno naziv) se konkretno odnosi stavka Dugotrajne materijalne imovine koja u istom izvješću knjižena u iznosu od 1.096.395,00 kuna?

2) na što se konkretno odnosi stavka „zalihe“ a koja je u istom izvješću knjižena u iznosu od 859.601,00 kuna i gdje se točno nalaze iste zalihe?

- 3) na koja točno potraživanja se točno odnosi stavka „potraživanja“ a koja su u istom izvješću knjižena u iznosu od 782.591,00 kuna, te jesu li ista u međuvremenu utužena?
4) na što se konkretno odnosi stavka Kratkotrajne financijske imovine koja je u istom izvješću knjižena u iznosu od 213.375,00 kuna?

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

SPLIT, 22.03.2018.G.

Ank Gabelica

**DENIS-PETER KARADŽA**

Cetinska 10

21 311 STOBREČ

OIB: 59071903236

Poštovani,

Obraćam Vam se kao stečajni upravitelj koji je imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, pod posl.br. 12 St-456/2016 od dana 05.prosinca 2016.godine stečajnim upraviteljem nad stečajnim dužnikom SPECTATOR d.o.o. u stečaju, Poljana Tina Ujevića 3/3, OIB: 16231268476.

DOKAZ: Uvid u presliku citiranog rješenja, kojeg Vam dostavljam u prilogu.

Kao stečajni upravitelj sam u zakonskoj obvezi prikupiti sve podatke o imovini koja ulazi u stečajnu masu iza stečajnog dužnika, kao i poduzeti potrebne radnje radi unovčenja stečajne mase u smislu odredbe čl. 133, a u svezi čl. 298. Stečajnog zakona.

Stoga Vas kao ovlaštenu osobu (prema izvatku iz sudskog registra) predmetnog stečajnog dužnika ovim putem pozivam da mi u roku o tri (3) dana dostavite knjigovodstvenu dokumentaciju predmetnog stečajnog dužnika, a posebno posljednju analitičku „bruto-bilancu“ stečajnog dužnika SPECTATOR d.o.o. u stečaju, Poljana Tina Ujevića 3/3, OIB: 16231268476 sa stanjem koje prethodi danu otvaranja stečajnog postupka, tj. na dan 09.03.2017.godine.

Također, ukoliko raspolazete slijedećom dokumentacijom predmetnog stečajnog dužnika, molim da mi ju dostavite, i to:

- pisano izvješće o finansijsko-gospodarskom stanju dužnika u dva primjerka,
- popis imovine i obveza dužnika prema čl. 17. Stečajnog zakona (NN 71/15, dalje u tekstu SZ) u dva primjerka koji sastoji se od naznake:
 1. nekretnina i pokretnina dužnika,
 2. imovinskih prava dužnika na tuđim stvarima,
 3. novčanih i nenovčanih tražbina dužnika,
 4. drugih prava koja čine imovinu dužnika,
 5. novčanih sredstava na računima,
 6. druge imovine dužnika,
 7. obveza dužnika unesenih u njegove poslovne knjige,
 8. drugih novčanih i nenovčanih obveza dužnika,
 9. razlučnih prava na imovini dužnika,
 10. izlučnih prava,
 11. prosječnih mjesečnih troškova redovnoga poslovanja dužnika u posljednjih godinu dana,
 12. postupaka pred sudovima ili javnopravnim tijelima u kojima je dužnik stranka i visinu ili opis tražbine koja je predmet postupka,

u kojem popisu imovine i obveza se moraju navesti podaci o pravnoj i činjeničnoj osnovi u odnosu na svaki dio imovine i obveza, te o dokazima, osobito ispravama, kojima se oni mogu potkrijepiti i potvrditi da su navedeni podaci točni i potpuni i da ništa od imovine i obveza nije zatajeno.

Obzirom kako iz stanja spisa proizlazi kao dužnik ima određene zalihe sijena koje se navodno nalaze „u Lici“, te prikolicu marke Schmitz koja se navodno nalazi na popravku kod društva Pjeskarenje Kalinovac d.o.o., tražim da mi što prije, a najkasnije u roku od tri (3) od dana zaprimanja ovog dopisa izvijestite gdje se točno nalaze zalihe predmetnoga sijena kako bih istoga mogao preuzeti u posjed, obzirom kako isto predstavlja stečajnu masu. Također, tražim da mi u roku od tri (3) od dana zaprimanja ovog dopisa izvijestite o točnom nazivu, adresi, OIB-u društva kod kojega se navodno nalazi predmetna prikolica na popravku, obzirom kako navodno društvo „Pjeskarenje Kalinovac d.o.o.“, a gdje bi ista prikolica navodno bila na popravku, uopće nije registrirano u sudskom registru.

Također Vas pozivam da mi se očitujete o svim evidentiranim stavkama dugotrajne i kratkotrajne imovine evidentiranim u Financijskom izvješću stečajnog dužnika SPECTATOR d.o.o. u stečaju, Poljana Tina Ujevića 3/3, OIB: 16231268476 za 2014.godinu a koje je i javno objavljeno na stranicama FINA-e.

Ovim putem Vam skrećem pozornost kako, sukladno odredbama Stečajnog zakona, za davanje neistinitoga ili nepotpunoga popisa imovine i obveza, odgovarate kao za davanje lažnoga iskaza u postupku pred sudom, da je dužni sudu dati sve potrebne podatke koji se odnose na predmetni stečajni postupak, te da ispunjenjem propisanih pretpostavki možete biti odgovorni vjerovnicima osobno za naknadu štete koju bi im prouzročili uskratom davanja ili davanjem netočnih ili nepotpunih podataka, obavijesti, izvješća, izjava ili popisa, te na kaznenu odgovornost za davanje netočnih ili nepotpunih podataka, obavijesti, izvješća, izjava ili popisa kao za davanje lažnog iskaza u sudskom postupku, te da Vas Stečajni sudac može i novčano kazniti novčanom kaznom ako unatoč nalogu suda odbijate dati potrebne obavijesti i suradnju.

U Splitu, 12.03.2018.godine.

Sa štovanjem, stečajni upravitelj,
odvjetnik Ante Gabelica.

Miro Glavaš, inž.građ.
Split, A.B.Šimića 29
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Br4 Su-539/2015--1, od 11.05.2016.g
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
mob. 098 602 300, miroglavas1@gmail.com

97

1)

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINE: ZEMLJIŠTE

Kat.čest.zem: 929/1 k.o. Kamen

NARUČITELJ: „SPECTATOR“ d.o.o. u stečaju
Split, Poljana Tina Ujevića 3/3

IZRADIO:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Stalni sudski procjenitelj

MIRO GLAVAŠ, ing.građ.

Split, 05.03.2018.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-539/2015-1

Split, 11. svibnja 2016. godine

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

RJEŠENJE

Ispravlja se rješenje ovog suda broj 4 Su-539/2015 od dana 29. lipnja 2015. godine, tako da sada glasi:

Miro Glavaš, ing.građ., iz Splita, A.B.Šimića 29, OIB: 93778598354, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-539/2015 dana 05. veljače 2015. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-539/2015 od dana 05. veljače 2015. godine Miro Glavaš, iz Splita, A.B.Šimića 29, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 29. ožujka 2016. godine vještak je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatska strukovna udruga eksperata i sudskih vještaka dala je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 11. svibnja 2016. godine


PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, a žalba se podnosi ovom sudu u dva primjerka.

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

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica

 Katja Giljanović



SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	
2. UVOD.....	3
2.1. ZADATAK.....	3
2.2. PODACI O OČEVIDU I DOSTAVLJENOJ DOKUMENTACIJI.....	4
3. NALAZ.....	4
3.1. LOKACIJA.....	4
3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA.....	5
3.2.1. KATASTAR.....	5
3.3. GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTE – OPISI I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE.....	6
3.3.1. OPIS ZATEČENOG STANJA.....	6
3.3.2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA.....	6
3.4. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	7
4. PROCJENA.....	8
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA.....	8
4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	9
4.2.1. OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA.....	9
4.2.2. POREDBENE NEKRETNINE.....	9
4.2.3. PRILAGODBA VRIJEDNOSTI.....	11
4.2.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM.....	13
4.2.5. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA.....	14
5. POPIS PRIMJENIH PROPISA, STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA.....	15
6. IZJAVA PROCJENITELJA.....	16

2. UVOD

Zahtjev:

Prema nalogu naručitelja stečajnog upravitelja- dužnika „SPECTATOR“ d.o.o. izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na Kamenu. Predmetna nekretnina označena je u katastarskom operatu i to kao: kat.čest.zem. 929/1, k.o. Kamen

Naručitelj:

Stečajni upravitelj dužnika „SPECTATOR“ d.o.o. u stečaju, OIB:16231268476, Ante Gabelica Split, R. Boškovića 7/125, OIB:68765596631

Nekretnina:

Poljoprivredno zemljište na predjelu Kamen u Splitu, oznake čest.zem. 929/1, upisano u Z.U. 1215, k.o. Kamen

Svrha procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

Datum pregleda nekretnine:

02.03.2018.

Dan kakvoće:

02..03.2018.

Dan vrednovanja:

02.03.2018.

Procjenitelj:

Miro Glavaš, ing građ, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
A.B. Šimića 29, Split

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:

409.915,00 kn ili 55.200,00 €

Tečaj 1 € = 7,425562 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Splitu, 05. ožujka 2018. godine

2.1. ZADATAK

Od strane naručitelja: stečajnog upravitelja dužnika „SPECTATOR“ d.o.o. izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na Kamenu. Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na današnji dan u zatečenom stanju, a sve na temelju očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te na temelju vlastitih iskustava. Predmetna nekretnina označena je u katastarskom operatu i to: kat.čest.zem. 929/1, k.o. Kamen.

-zemljište - šuma

k.č.z. 929/1 površine 2.827,00 m²

UKUPNO:

2.827,00 m²

2.2. PODACI O OČEVIDU I DOSTAVLJENOJ DOKUMENTACIJI

Očevid na predmetnoj nekretnini obavio sam 02.03.2018.godine, kada sam izvršio pregled, izmjeru i fotografiranje nekretnine. Detaljni opis i karakteristike nekretnine su u prilogu.

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINA


Predmetna nekretnina nalazi se u predjelu Kamen - Split



3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

3.2.1. KATASTAR

Podatak o katastarskoj čestici

Zgr	Broj k č	Broj PL	Broj D L	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade naziv zgrade kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	1133	1465	7	SINOVČUŠA	2827	<input type="checkbox"/>
		1465		ŠUMA	2827	

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAHEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1465

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SPECTATOR D.O.O.SPLIT, POLJANA T.UJEVIĆA 3/3, SPLIT (VLASNIK)	16231268476

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1133	SINOVČUŠA	2827	7		
			ŠUMA	2827			
Ukupna površina katastarskih čestica				2827			



3.3. ZEMLJIŠTE – OPIS I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

3.3.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Parcela se nalazi zoni koju obuhvata GPU Grada Splita „Z5“ zaštitno i pejzažno zelenilo:

Predmet procjene je zemljište i to:

-zemljište - šuma k.č.z. 929/1 površine 2.827,00 m²

UKUPNO: 2.827,00 m²

3.3.2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Zemljište je upisano i ima uredan legitimitet.

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 04.03.2018. 22:44

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9578/2017
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1215

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 929/1	ŠUMA			2827	
		UKUPNO:			2827	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 SPECTATOR D.O.O., OIB: 16231268476, SPLIT, POLJANA TINA UJEVIĆA 3/3		MBS: 060233075
1.2 Zaprimitelno 16.03.2017.g. pod brojem Z-9578/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSL. BR. 12. ST-456/2016 10.03.2017, nad dužnikom Spectator d.o.o., Split, Poljana Tina Ujevića 3/3, OIB: 16231268476.		na 1 (1.1)

C Teretovnica

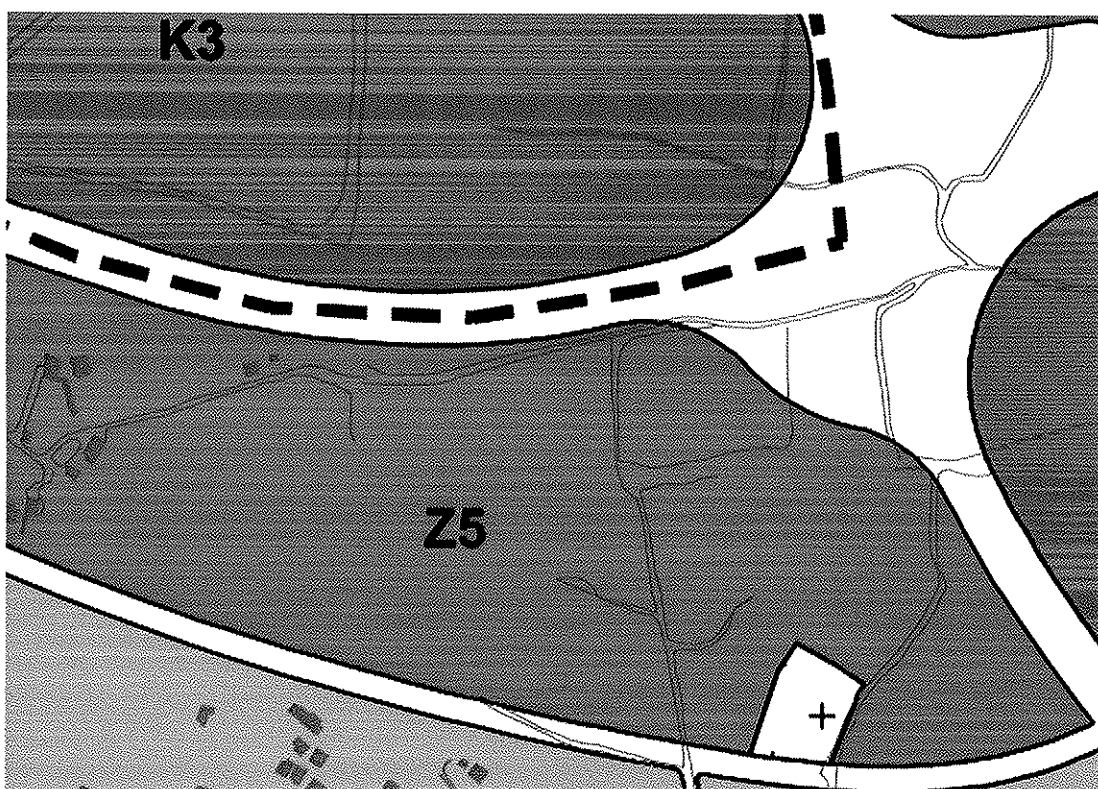
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.03.2018.

3.3.4.1. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Predmetna čestica zemlje nalazi se u Z5 zoni Generalnog Urbanističkog Plana Grada Splita, koje je definirano kao zaštitno pejzažno zelenilo.

Zaštitno i pejzažno zelenilo – Z5 je pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša (nestabilne padine, tradicijski krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka, zaštita spomenika kulture - Dioklecijanov vodovod i druge zaštitne zone). Unutar zona zaštitnog i pejzažnog zelenila mogu se graditi i manje građevine javne i društvene namjene, ugostiteljske i rekreacijske namjene kada je to određeno urbanim pravilima ove odluke ili detaljnijim planovima.



4. PROCJENA

4.1. IZBOR I METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena temeljem izmjere i uvidom u vlasničku dokumentaciju. .
Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine i na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina odabrane su POREDBENA metoda – za procjenu vrijednosti zemljišta, PRIHODOVNA metoda – za procjenu vrijednosti poslovnih građevina i TROŠKOVNA metoda – za procjenu vrijednosti stambenih građevina i vanjskog uređenja.

POREDBENA METODA

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (traansakcije) poredbenih nekretnina, čiji je predmet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Za izradu procjene vrijednosti zemljišta korištene su dostupne poredbene nekretnine na lokalitetima najbližim procjenjenoj čestici zemlje.

TROŠKOVNA METODA

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrđuje se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Za predmetno područje - zona, izabrao sam najpribližnije nekretnine koje su istih ili vrlo sličnih karakteristika, na procjenjivanom području.

4.2.2. POREDBENE NEKRETNINE - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

USPOREDBA 1

Šumsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	446707	
Datum pregleda	5.3.2018.	
Vrsta nekretnine	SZ - Šumsko zemljište	
ID PN (PU)	2995326	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.849,50	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	381.667,75	
Datum ugovora	10.04.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	

USPOREDBA 2

Šumsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	447331	
Datum pregleda	17.3.2018.	
Vrsta nekretnine	SZ - Šumsko zemljište	
ID PN (PU)	3164227	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	513,00	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	76.438,98	
Datum ugovora	30.03.2015	
Status podatka	Preuzeto od PU	

USPOREDBA 3

Šumsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		449485
Datum pregleda		5.3.2018.
Vrsta nekretnine		ŠZ - Šumsko zemljište
ID PN (PU)		3248294
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		504,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		70.000,00
Datum ugovora		28.07.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

USPOREDBA 4

Šumsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		780852
Datum pregleda		17.3.2018.
Vrsta nekretnine		ŠZ - Šumsko zemljište
ID PN (PU)		3136333
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		205,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		21.000,00
Datum ugovora		09.02.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

4.2.3.PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su četiri oglašena zemljišta približno istih karakteristika i u neposrednoj blizini predmetnih nekretnin

Izračun vrijednosti zemljišta pomoću hedonističkih indeksa HNB-a

4.2.3.PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kao poredbene nekretnine korištena su četiri oglašena zemljišta približno istih karakteristika i u neposrednoj blizini predmetnih nekretnin

Izračun vrijednosti zemljišta pomoću hedonističkih indeksa HNB-a

Tablica J3: Indeksi cijena nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20

	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20

	Lokacija naselje	Katastar ska općina	Površina katastarsk e čestice m ²	Kupoprodajna –oglašena cijena kn/m ²	Datum – ugovora- oglasa	Bazni indeks na dan oglasa (A)	Bazni indeks na dan vrednov anja (B)	Korekcij ski faktor (B/A)	Međuvre menski izjednače na cijena kn/m ²
1	Mravinci	Solin	1.849,5	381.667,75	04/14	104,71	105,46	1,007	207,8
2	Mravinci	Solin	513,00	76.438,98	03/15	101,00	105,46	1,044	155,5
3	G.Podstr.	Podstr.	504,00	70.000,00	07/15	101,80	105,46	1,036	143,9
4	Žrnovn.	Žrnovn	205,00	21.000,00	02/15	101,00	105,46	1,044	106,9
	PROSJEK								153,5
									155,00

4.2.4.PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

	procjenjivana nekretnina	usporedba 1	usporedba 2	Usporedba 3	usporedba 4
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Kupoprod.oglaše. cijena kn/m ²		206,36	149,00	138,88	102,43
površina m ²	2.827,00	1.849,50	513,00	504,00	205,00
kupoprodajna cijena kn/m ²		381.667,75	76.438,98	70.000,00	21.000,00
EKONOMSKI ASPEKTI					
vrsta transakcije		ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
prilagodba		0,95	0,95	1,00	1,00
prilagod. kupoprodajcije.kn/m ²		196,04	141,55	138,88	102,43
datum transakcije		04/14	03/15	05/17	02/15
rilagod prema tržišni uvjetima		0,95	1,00	1,00	1,00
prilagodekupoprodacijenkn/m ²		186,24	141,55	138,88	102,43
vlasnička prava		knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagodekupoprodajcijen kn/m ²		186,24	141,55	138,88	102,43
FIZIČKI ASPEKTI					
oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
prilagodba		1,00	0,95	1,00	1,05
prilagodekupoprod cijen kn/m ²		186,24	134,47	138,88	107,55
pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
prilagodba		0,95	1,00	1,00	1,00
prilagodekupoprod cijen kn/m ²		176,92	134,47	138,88	107,55
namjena	ZP	S	S	S	S
prilagodba		1,00	0,95	1,00	1,05
prilagodekupoprod cijena kn/m ²		176,92	127,75	138,88	112,93
površina m ²	2.827,00	1.849,50	513,00	504,00	205,00
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilago kupoprodaj cijen kn/m ²		216,68	127,75	138,88	112,93
mikrolokacija	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
prilagodba		0,95	1,00	1,00	1,00
prilagođ kupoprod cijen kn/m ²		168,08	127,75	138,88	112,93
komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji	postoji
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilago kupoprodaj cijen kn/m ²		168,08	127,75	138,88	112,93
konfiguracija terena	kosa	kosa	kosa	kosa	kosa
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođ kupoprodaj cij kn/m ²		168,08	127,75	138,88	112,93
zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema	nema
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,05
prilagođ kupoprod cij kn/m ²		168,08	127,75	138,88	118,58
indikator vrijednosti kn/m ²		170,00	130,00	140,00	120,00
uskladena vrijednost kn/m ²	560,00	170,00	130,00	140,00	120,00
odabrana vrijed.zemlj. kn/m ²	140,00				

-POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (155,00 + 140,00) /2 = 145,00 kn/m²

4.2.5. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č.z. 929/1

Procijenjena vrijednost zemljišta od 185,00 kn/m² odnosi se na naprijed navedenu česticu zemlje

Procijenjena vrijednost:

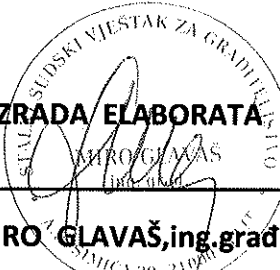
$$2.827,00 \text{ m}^2 \times 145,00 \text{ kn/m}^2 = 409.915,00 \text{ kn}$$

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

409.915,00 kn ili 55.200,00 €

Srednji tečaj HNB na dan 02.03.2018.godine 1€ = 7,425562 kn

Procjembeni elaborat je izrađen u četiri istovjetana primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.


IZRADA ELABORATA
MIRO GLAVAŠ, ing. građ.
Stalni sudski procjenitelj

Split, 05.03.2018.

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVOR PODATAKA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Zakon o zemljišnim knjigama
Zakon o komunalnom gospodarstvu
Zakon o prostornom uređenju i gradnji
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
Uredba o visini vodnoga doprinosa
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od Porezne uprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata
Bilten HNB-a
GUP Grada Splita

6. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga izrade ovog Procjembenog elaborata o visini tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina od strane ovog vještaka – procjenitelja je obavljena sukladno priznatim procjembenim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se, Zakonom i Pravilnikom kao propisane regulative i svim ostalim dostupnim podacima pri čemu vjerujem u njihovu točnost.
3. Kod izrade ovog Procjembenog elaborata nisam ni u kojem slučaju bio zainteresiran za predmet iste, te nisam pristran prema Naručitelju kojeg se tiče procjena nekretnine.
4. Naknada za izradu ovog Procjembenog elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnina ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi dostavljeni, a same sam nekretnine osobno pregledao, izvršio potrebne izmjere i fotografirao.
6. Ovaj Procjembeni elaborat je načinjen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam odgovarajuću stručnu spremu (građevinski inženjer) i imam status stalnog sudskog vještaka u graditeljstvu i stalnog sudskog procjenitelja nekretnina.

