

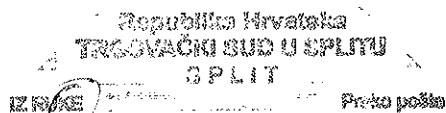
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj: 11. St – 1931/2016

TERMOKLIMA-SINJ d.o.o., SINJ

U stečaju

OIB:34553354670



Predana na poštu elektr. prep. dne 20
POSTA
Broj prijema: R
Priloga: 2
Tiskovna: KM
POŠTOM

Rješenjem Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju od 20. lipnja 2018.g. obustavljena je ovrha i ukinute sve provedene ovršne radnje u ovršnom postupku poslovni broj: Ovr-4661/2017 na nekretninama stečajnog dužnika označenim kao: kat. čestica br. 24/6 zgrada i dvorište površine 589 m2 i kat. čestica 24/13 oranica 29 m2 – sveukupno površine 618 m2, upisane u ZK uložak 2589, K.O. Brnaze. (Rješenje u prilogu).

Molim Vas, da u skladu odredbi Stečajnog zakona donesete rješenje, da se predmetne nekretnine prodaju u stečajnom postupku elektroničnom javnom dražbom po početnoj cijeni od 4.544.128,99 kuna, utvrđenoj rješenjem Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, a na osnovu Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine stambeno-poslovnog objekta od 17. 11. 2016.g. sudskog vještaka i procjenitelja za graditeljstvo Roko Mijanović, iz Splita. (Elaborat u prilogu).

Stečajni upravitelj

Ivo Bučan, dipl. oec.



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U SINJU

Broj: Ovr-4661/2017

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Sinju, po sucu tog suda Željku Gusiću, kao sucu pojedincu, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja CREDO BANKA d. d. "u stečaju" Split, Zrinjsko Frankopanska 58, zastupana po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić, OIB:94141384086, protiv ovršenika: 1. TERMOKLIMA-SINJ. d. o. o., zastupana po stečajnom upravitelju Ivi Bučanu, 2. SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA d. d. Split, Ruđera Boškovića 16, OIB:69326397242, radi ovrhe na nekretnini, dana, 20. lipnja 2018.,

r i j e š i o j e:

I. Obustavlja se ovrha i ukidaju sve provedene ovršne radnje.

II. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu brisanje zabilježbe ovrhe određene rješenjem Općinskog suda u Sinju, br. Ovr-23/13, od 21. siječnja 2013. godine i rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Sinju br. Ovr-93/13 od 29. 04. 2013. godine na nekretnini označenoj kao: - kat. čestica br. 24/6 zgrada i dvorište površine 589 m² i kat. čestica 24/13 oranica 29 m² – sveukupno površine 618 m², upisane u ZK uložak 2589, K. O. Brnaze.

Obrazloženje

Rješenjima o ovrsi Općinskog suda u Sinju, br. Ovr-23/13, od 21. siječnja 2013. godine i br. Ovr-93/13 od 29. 04. 2013. godine određena je ovrha na nekretnini ovršenika označenoj kao: - kat. čestica br. 24/6 zgrada i dvorište površine 589 m² i kat. čestica 24/13 oranica 29 m² – sveukupno površine 618 m², upisane u ZK uložak 2589, K. O. Brnaze.

Zaključkom o prodaji ovog suda br. Ovr-4661/17 od 14. svibnja 2018. godine određena je prodaja nekretnine ovršenika na II. javnoj dražbi za dan, 20. lipanj 2018. godine.

Na drugom ročištu za dražbu nekretnina ovršenika nije prodana jer se nije pojavio nitko kao kupac pa je valjalo ovrhu obustaviti.

Naime, odredbom čl. 102. st. 4. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj: 112/12., 25/13., 93/14, 55/16 – u nastavku: OZ) je propisano da ako se nekretnina ne proda ni na drugom ročištu za dražbu, sud će obustaviti ovrhu.

Na temelju čl. 10. st. 2. i čl. 83. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) odlučeno je kao pod toč. II. izreke ovog rješenja.

Slijedom iznijetog odlučeno je kao u izreci.

U Sinju, 20. lipnja 2018.

Sudac:

Željko Gusić v.r.

Uputa o pravu na žalbu:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 8 dana od dana dostave ovog rješenja, putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DN-a:

1. Ovrhovoditelj CREDO BANKA d. d. "u stečaju" Split, Zrinjsko Frankopanska 58,
2. za ovršenika ad. 1. stečajni upravitelj Ivo Bučan, Mravince, Solin, Don Petra Peroša 6,
3. ovršenik ad. 2. SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA d. d. Split, Rudera Boškovića 16,
4. založni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split, Split,
5. ODO Split, Stalna služba u Sinju, Građansko-upravni odjel,
6. zemljišno knjižni odjel ovog suda, nakon pravomoćnosti.

Za točnosti otpis: pravka-ovl.službenik:



ROKO MIJANOVIĆ

ovlašteni sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

SPLIT, Općinski sud u SPLITU

tel./fax. 021/48 48 48 i 021/48 48 49
STALNI SLUŽBENIK U SINJU

primljeno: neposredno - poštom

OPĆINSKI SUD SINJ

OVR-2836/2015

29. 11. 2016

U Splitu,


studeni

2016.

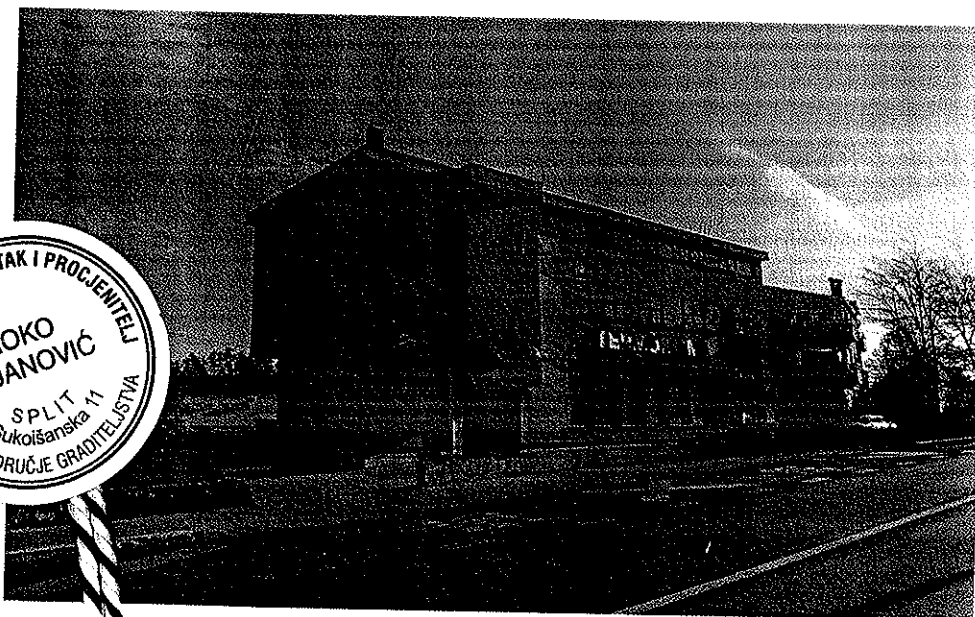
obično-preporučeno na pošti _____

dana _____ R _____

u primj. _____ sa _____ priloga

pristojbe _____ kn Ovlašteni službenik: 

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA**



NEKRETNINA : STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT

LOKACIJA: č.zem. 24/6 i 24/13 k.o. Brnaze, Serdara Tomaševića 6C

PREDLAGATELJ: CREDO BANKA D.D. U STEČAJU

PROTIVNIK: TERMOKLIMA-SINJ D.O.O.

SUDAC: ŽELJKO GUSIĆ

Očevid od: 16.11.2016.

Datum procjene : 17.11.2016.

Izradio:

Roko Mijanović

sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
 - G. 2. Fotozapis
 - G. 3. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD I NPI 111
URUČIO PREDSEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-89/15
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 11. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Službeni glasnik broj: 28/15, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Službeni glasnik broj: 64/08, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

RJEŠENJE

Nadskom procjenitelju Roko Mijanoviću, građanin iz Splita, Nikolićanska 11, vlasniku obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović", koji je imenovan Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnosti.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građanin, iz Splita, Nikolićanska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović" je podnošom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnosti. Imenovan je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te proširio da se naprijed navedeno rješenje odnosi na radni odnos koji sadržava imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnosti.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (Službeni glasnik broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović"

Na temelju članka 11. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Službeni glasnik broj: 28/15, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Službeni glasnik broj: 64/08, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

Imenovan je za stalnog sudskog procjenitelja Roko Mijanović, građanin iz Splita, Nikolićanska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnosti "Agencija Roko Mijanović".



PREDSEDNIK SUDA
Roko Mijanović

POLJAK O PRAVNOM LJUBU

Proti ovom rješenju nije podnesen žalba, stoga je rješenje konačno i izvršno. Zakon o sudovima, te odredbe članka 1. stavak 1. i članka 4. stavak 1. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:

- 1. Roko Mijanović, Nikolićanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa RH
- 3. Ovo Su. ovide

A. UVOD

1. ZADATAK

Nekretnina STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Splitu-Stalna služba u Sinju, dana 16.11.2016.g. Izvršio sam očevid u Sinju i to na č.zem. 24/6 i 24/13 k.o.Brnaze, anagrafske oznake Serdara Tomaševića 6C. Svrha očevida je procjena vrijednosti nekretnina po tržišnim cijenama na današnji dan. Nakon izvršenog očevida, te uzimanja svih potrebnih podataka, kao i fotografiranja lokacije, dajem sljedeću procjenu.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

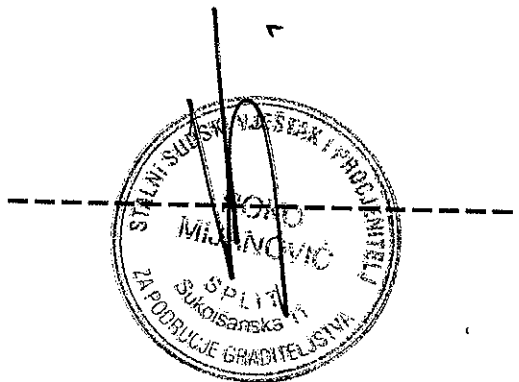
Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

DIREKTOR:
ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 17.11.2016.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT
Lokacija: č.zem. 24/6 i 24/13 k.o. Brnaze, Serdara Tomaševića 6C
Naručitelj: Općinski sud u Splitu - Stalna služba u Sinju
Dan očevida: 16.11.2016.
Dan kakvoće: 15.11.2016.
Dan vrednovanja: 17.11.2016.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Troškovna metoda

Z.K. izvadak: e-izvadak od 17.11.2016.g.
Općinski sud: Split - zemljišnoknjižni odjel Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Brnaze	2589	24/6		Brnaze	24/6	2823	589
Brnaze	2589	24/13		Brnaze	24/13	2869	29

Opis nekretnine: zgrada i dvorište, oranica

Površina čest: 618 m2
Vlasnik: HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT PRETHODNI VLASNIK
TERMOKLIMA-SINJ D.O.O., OIB: 34553354670 POTONJI VLASNIK
Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/02-01/10 od 19.06.2002.g.

Nekretnina upisana u ZK
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Energocertifikat nije prezentiran
Legalne nekretnine

Godina gradnje: 2003
Zadnja rekonstrukcija: 5-10 godina

Alternativna upotreba: -

Razvoj (dozvole): -

Napomene: -

NKP: (m2)

715,90

Tržišna vrijednost:

605.077,10 €

ili

4.544.128,99 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO



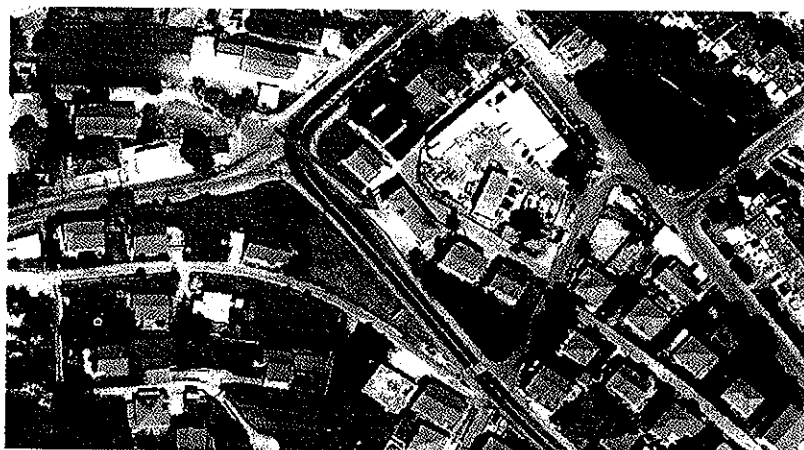
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

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

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

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

MIKRO



Ovdje se radi o stambeno-poslovnom objektu koji se sastoji od garaže u podrumu, poslovnog prostora u prizemlju (prodavaonica klima uređaja), poslovnog prostora na I katu (kozmetički studio) te stana unutar visokog potkrovlja. Nekretnina je locirana uz samu prometnicu u neposrednoj blizini stambenih i poslovnih građevina.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

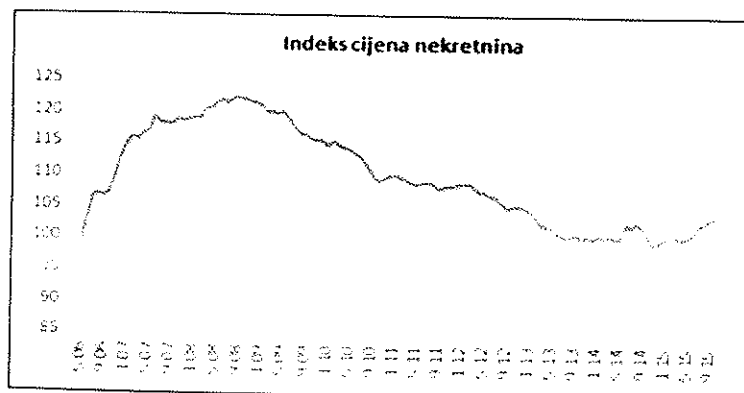
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

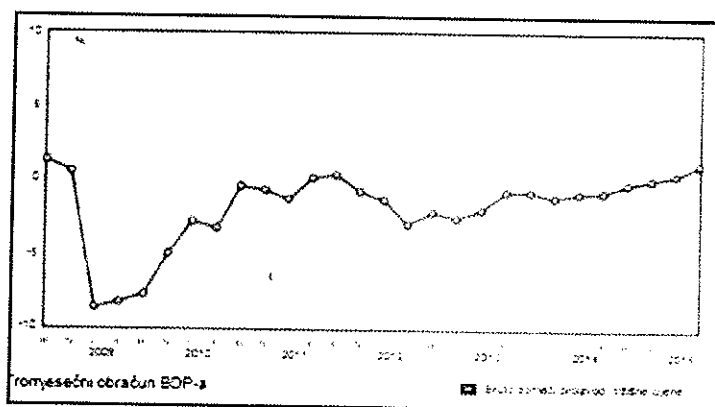
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/index.htm>



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 15.11.2016. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata. Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

2.1. Obiteljska kuća

Godina izgradnje	2003
Godina obnove	-
Katnost	Po+Pr+01+Pk
Temelji	beton
Nosiva konstr.	AB serklaži, blok opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Svjetla visina etaže	3,45 - prosjek
Krovna k. + pokrov	kosi
Limarija	ugrađena
Pročelje	termo žbuka
Vanjska stolarija (prozori)	Al profil, izo staklo
Vanjska stolarija (vrata)	Al profil
Lift	NE
Prostorije	podrum: garaža; prizemlje: poslovni prostor; 01 kat: poslovni prostor; visoko potkrovlje: stan
Pregradni zidovi	opeka+knauf
Obrada zidova	žbuka+boja+keramika
Obrada podova	kamen+keramika+laminat+parket
Unutarnja stolarija	drvena-furnir, Al profil izo staklo, pvc
Grijanje	el.energija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da
Ostalo	
Stanje:	Nekretnina je stara 13 godina, u dobrom stanju, održavana.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT

Brutto korisna površina (BKP)

podrum	=	189,53 m ²
prizemlje	=	189,53 m ²
01 kat	=	203,81 m ²
potkrovlje	=	203,83 m ²
Brutto korisna površina (BKP) =		786,70 m ²

Netto korisna površina (NKP)	786,70	x	0,91	=	715,90 m ²
Volumen objekta (BV)	786,70	x	3,45	=	2.714,12 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) = 786,70 m²

Netto građevinska površina (NGP) = 715,90 m²

Volumen objekta (BV) 2.714,12 m³

4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

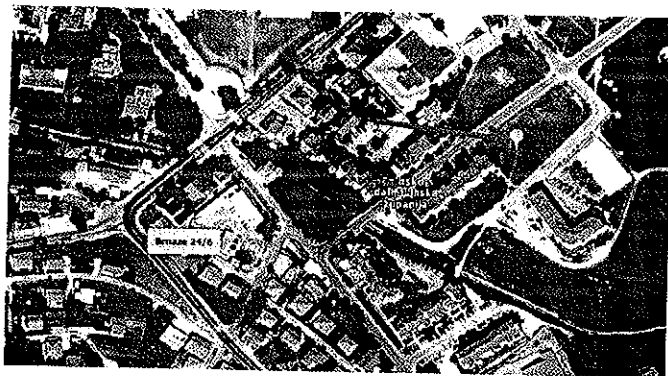
5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

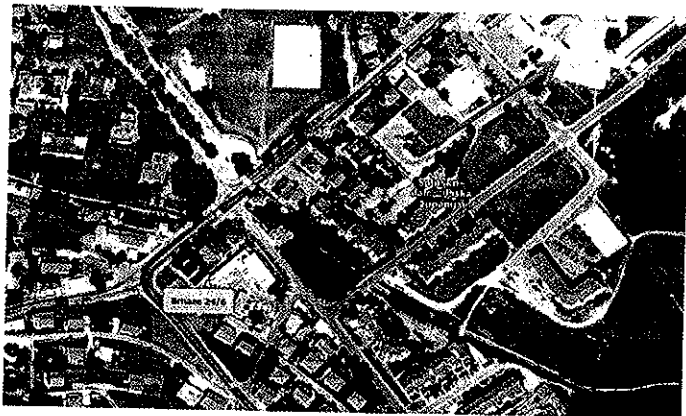
Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 3281 m². Kupoprodaja je obavljena 22.08.2016. iznos od 378.135,67 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)



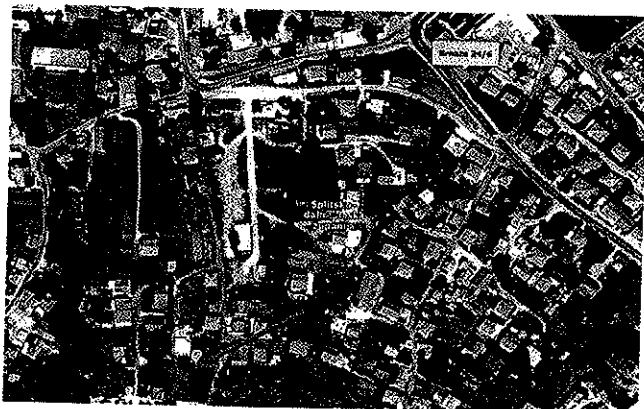
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 432 m². Kupoprodaja je obavljena 24.06.2016. iznos od 12.655,13 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Sinju. Zemljište je površine 577 m². Kupoprodaja je obavljena 24.04.2014. iznos od 30.407,64 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili Informacijskim sustavom prostornog uređenja (e-nekretnine)



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 618 m2

Pgz = m2

PODACI O
NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
Lokacija	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
Nekretnina	grad zem	grad zem	grad zem	grad zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2016	22.8.2016	24.6.2016	24.4.2014
Površina (m2)	618	3.281	432	577
Cijena po m2	-	115,3	29,3	52,7

Protok vremena	2Q2016	3Q2016	2Q2016	2Q2014
DZS indeksi cijena nekretnina	91,71	91,71	91,71	95,71
Vremensko usklađenje	-	0,0%	0,0%	-4,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	115,3	29,3	50,5

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		115,25	29,29	50,50
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,10	1,1	1,1	1,1
Koef. za preračunavanje KP	1,05	1,05	1,05	1,05
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	115,33	29,29	50,53

Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra	lošija	lošija	lošija
	-	10%	10%	10%

Veličina (-20% do +20%)	618	3.281	432	577
	-	15%	0%	0%

Oblik (-20% do 20%)	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
	-	0%	0%	0%

Topografija (-20% do 20%)	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
	-	0%	0%	0%

Namjena (-20% do +20%)	M1	M1	D	S
	-	0%	10%	0%

Infrastruktura (-20% do +20%)	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	25%	20%	10%
Korigirana vrijednost po m2	78,30	144,2	35,1	55,6

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 618 m2
Vrijednost po m2 78,30 €/m2
Tržišna vrijednost 48.388,11 €

15.3.2

INDEKS CIJENA I STANOVNI NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE NEPOSREDOVANJE

Indeksi su izračunati na temelju podataka izjavljenih u izvješćima o transakcijama.

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Indeks

Godina

Ind

5.3. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	618	m2	Cz =	78,30	€/m2Pz	VZ =	48.388 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	2.714,12	m3	Kd =	3,6	€/m3BV	Kd =	9.771 €
			Kv =	1,33	€/m3BV	Kv =	3.610 €
Priključci							
BGP =	786,70	m2	Cp =	5	€/m2BGP	Kp =	3.934 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =						65.702 €	
Nova vrijednost objekta STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT							
NGP =	715,90	m2	Cizg =	800	€/m2NGP	NV =	572.718 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	800	€/m2NGP		
Godina procjene	2016	Godina izgradnje	2003	Starost (G) =	13	Trajnost OVK =	120
FK matrica	A – Lokacija/tržište		B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis	dobra lokacija		vrlo dobra infrastruktura		nema oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)	3		2		1		
Relativna starost (G/OVK) =		11%	Odabrani FK =		2	Predvidivi ostatak OVK u %	
						73%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.)						90	
Zamjenska starost zgrade (god.)						30	
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis						25,0%	
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						429.538 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje % od NV							
						4,0%	22.909 €
Okoliš % od NV							
						1,0%	5.727 €
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						523.876 €	
Koeficijenti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF	
0,05	0,05	-0,20	0,20	0,00	1,05	1,16	
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF						605.077 €	

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 715,90 m2
 Vrijednost po m2 845,20 €/m2
 Tržišna vrijednost 605.077,10 €

FK matrica	A - Lokacija/tržište			B - zgrada općenito			C - stanje zgrade		
	1. Opsevnost i prikladnost lokacije	2. Opsevnost i prikladnost lokacije	3. Opsevnost i prikladnost lokacije	1. Opsevnost i prikladnost lokacije	2. Opsevnost i prikladnost lokacije	3. Opsevnost i prikladnost lokacije	1. Opsevnost i prikladnost lokacije	2. Opsevnost i prikladnost lokacije	3. Opsevnost i prikladnost lokacije
1	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije
2	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije
3	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije
4	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije
5	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije	Opsevnost i prikladnost lokacije

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT
na adresi: č.zem. 24/6 i 24/13 k.o. Brnaze, Serdara Tomaševića 6C
naručitelja: Općinski sud u Splitu - Stalna služba u Sinju

Mišljenja smo da je na dan 17.11.2016

- Tržišna vrijednost (TV) :

605.077,10 €

ili

4.544.128,99 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,51 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

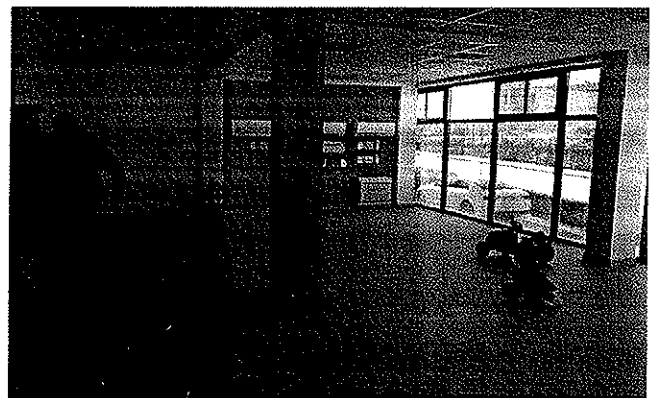
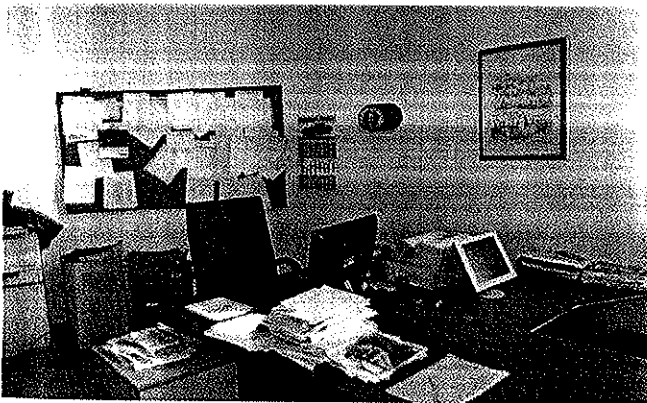
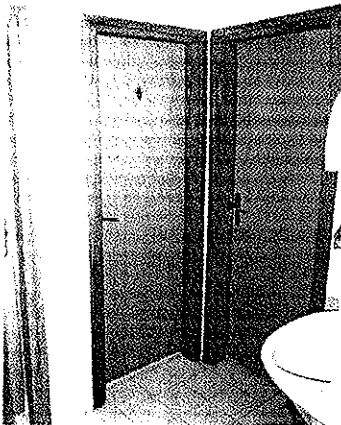
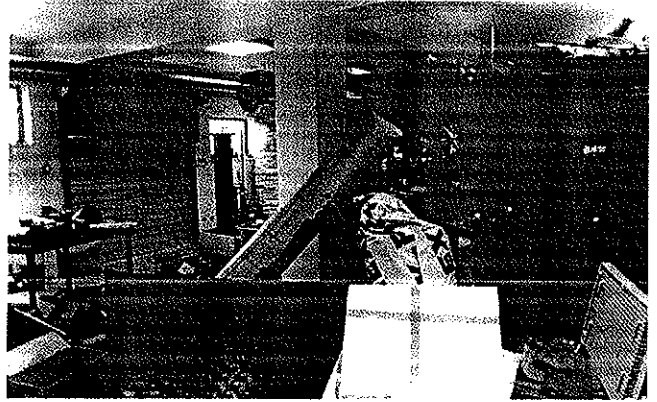
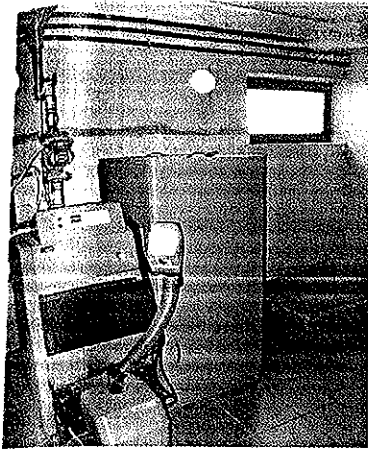


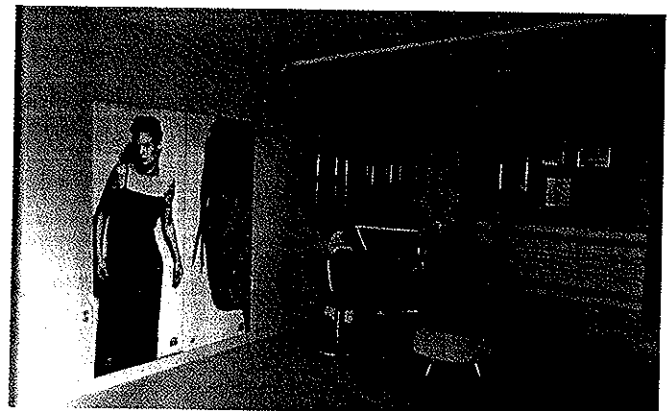
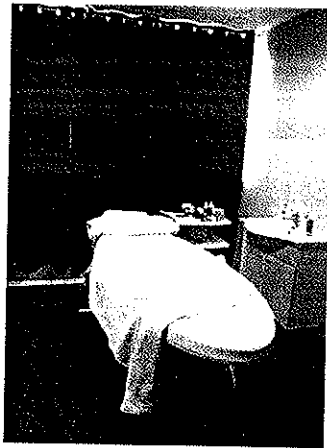
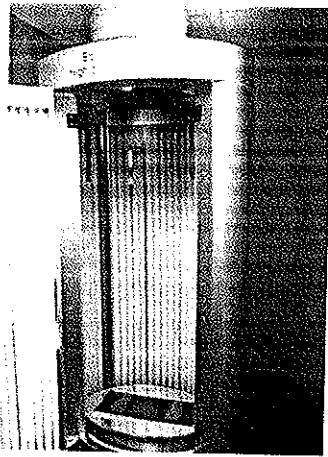
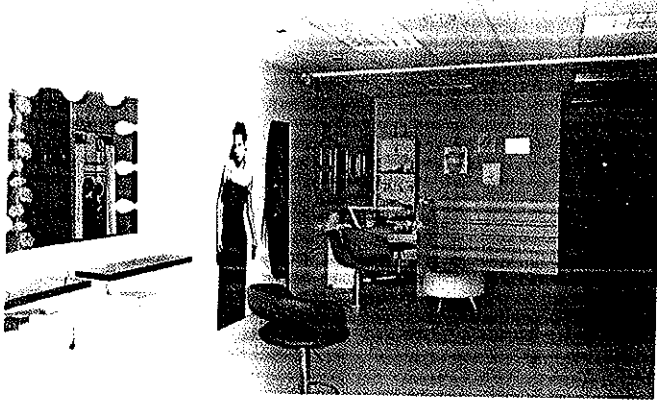
U Splitu 17.11.2016.

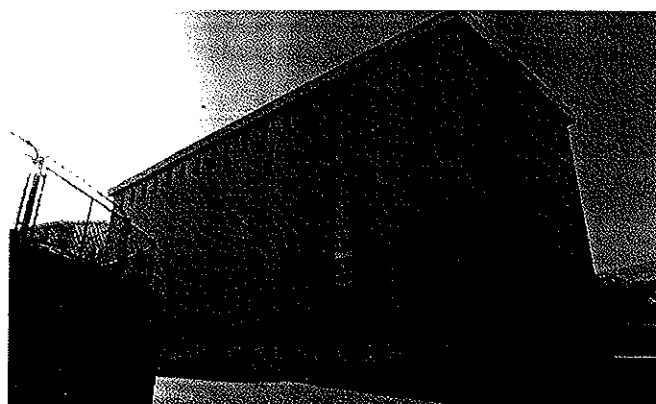
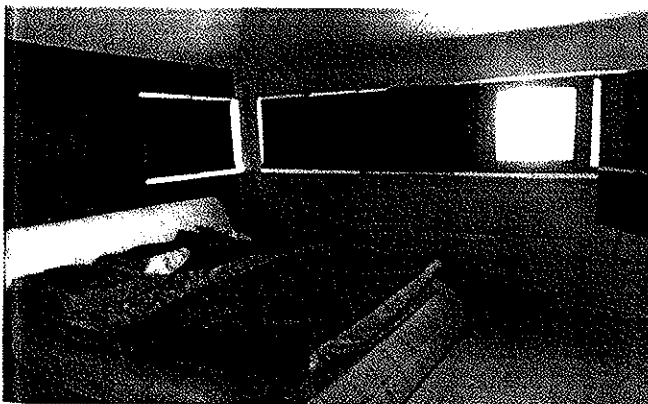
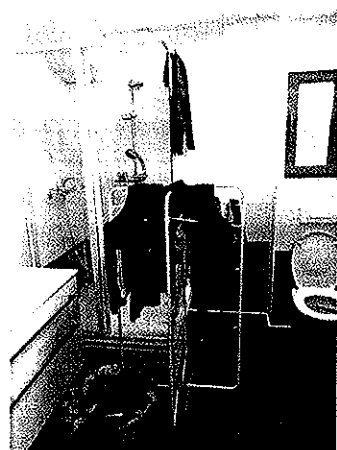
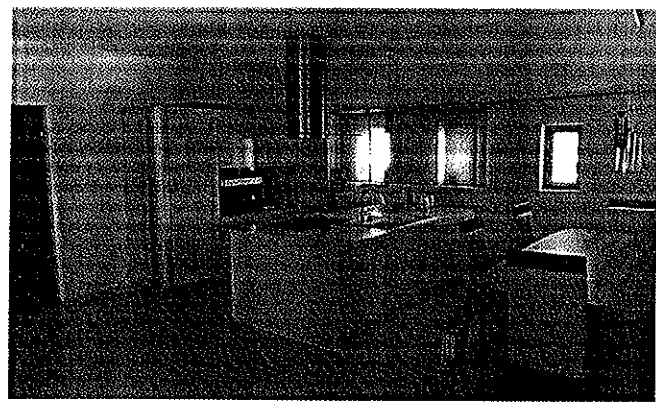
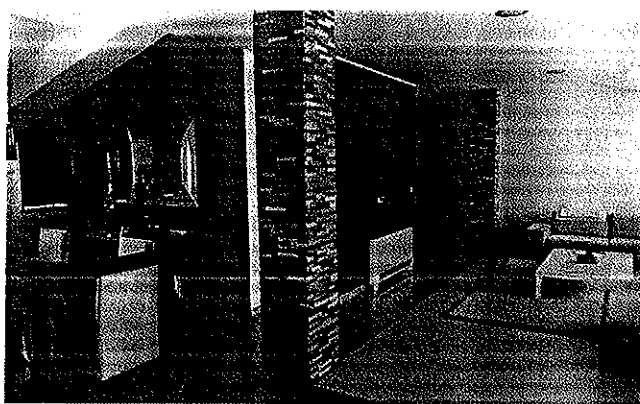
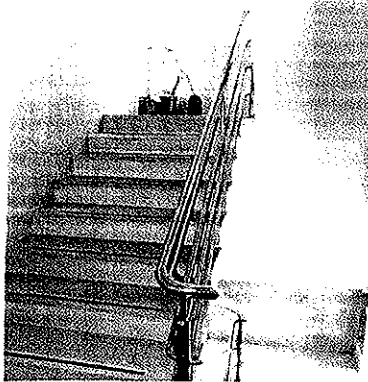
G. PRILOZI

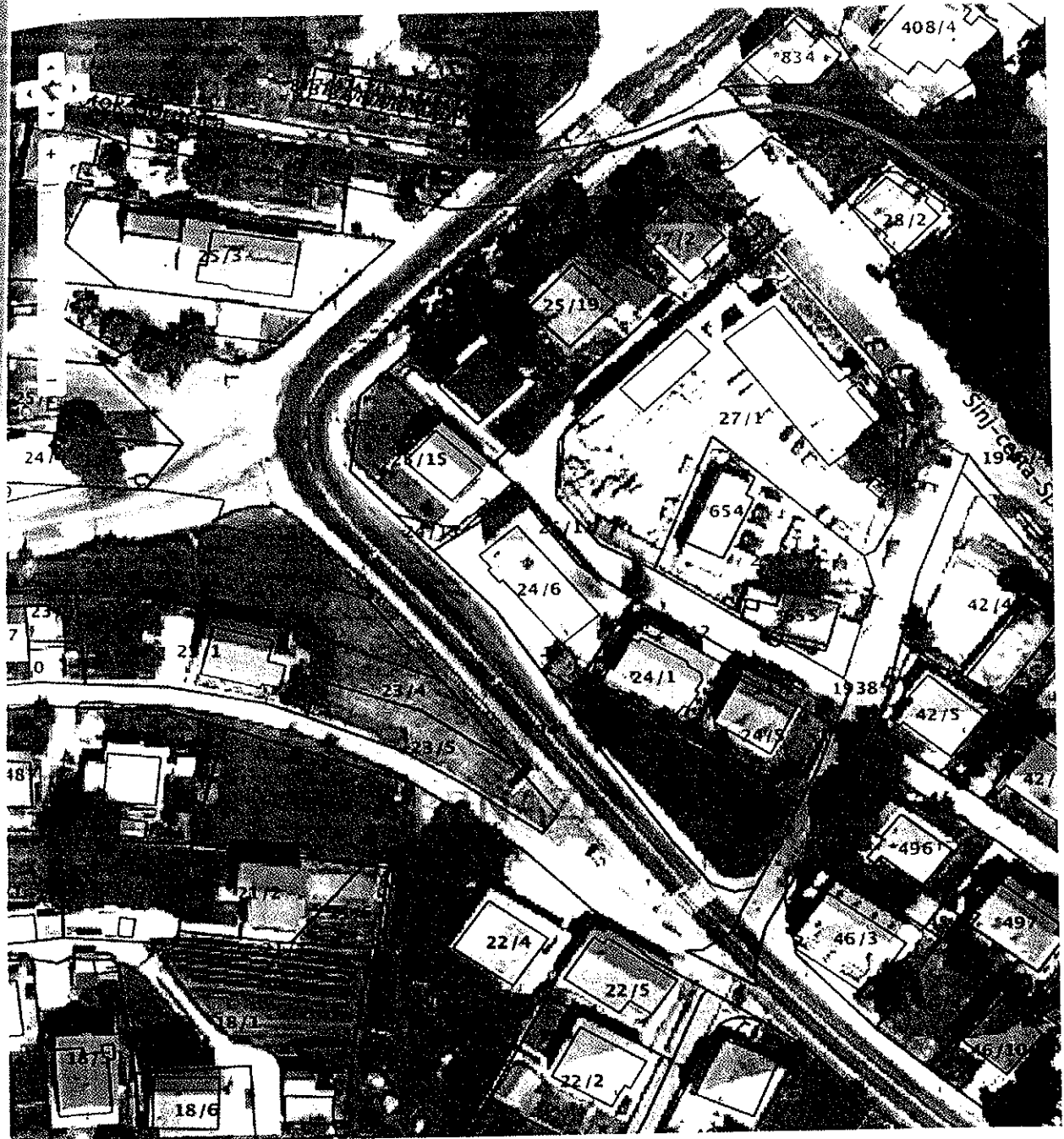
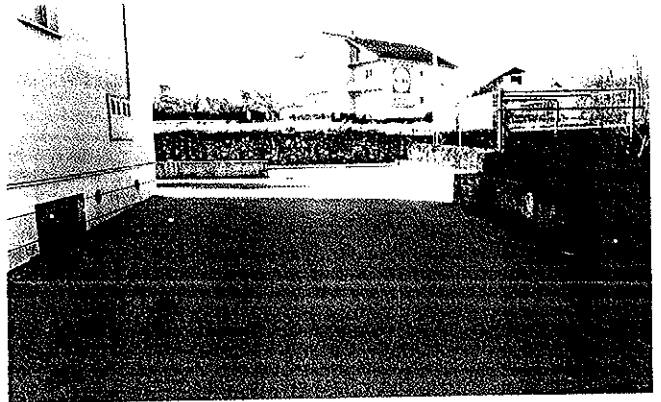
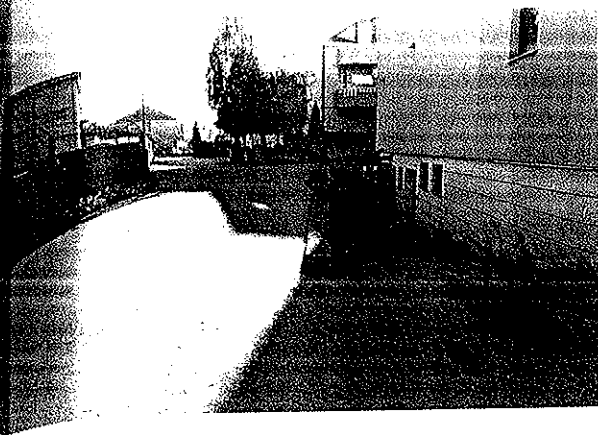
PRILOG 1

FOTOGRAFIJE









PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ
Stanje na dan: 16.11.2016. 23:36

Katastarska općina: 325490, BRNAZE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1168/2013
Aktivne plombe: Z-466/2016

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2589

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	24/6	ZGRADA I DVORIŠTE			589	
		ZGRADA			196	
		DVORIŠTE			393	
2.	24/13	ORANICA			29	
		UKUPNO:			618	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HVB SPLITSKA BANKA D.D.SPLIT		
2.1	Prik. 27. svibnja 2005. godine Z. 612/05 Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju prijenosom vlasništva br. 79856/05 solemniziranog kod javnog bilježnika Vladimira delonge iz Sinja, pod OU- 60/05, uknjižuje se pravo vlasništva 1. zkt. na ime HVB Splitske banke d.d. Split, kao prethodni vlasnik, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 160.000,00 EUR-a i 170.000,00 CHF sa nuzgredicama, te istodobno kao potonji vlasnik, a sve nakon podmirbe tražbine, sa imena: TERMOKLIMA-SINJ D.O.O., OIB: 34553354670, SINJ, SERDARA TOMAŠEVIĆA	PRETHODNI VLASNIK POTONJI VLASNIK
3.1	Prik. 10 ožujka 2006 god. Z. 411/06 Na temelju Dodatka broj 3 Ugovora o kreditu broj 18/04 od 01. ožujka 2006 godine, solemniziranog pod brojem OU-29/06 od strane J.B. Vladimira Delonge iz Sinja, zabilježuje se daljnja tražbina na teret 1 zkt. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 500.000,00 KN sa nuzgredicama, u korist: HVB Splitska banka d.d. Split	ZABILJEŽBA
4.1	Prik. 6. srpnja 2007 god. Z. 1147/07 Na temelju Dodatka broj 5 Ugovora o kreditu broj 18/04 od 4. srpnja 2007 godine, solemniziranog pod brojem OV-5598/07 od strane J.B. Vladimira Delonge iz Sinja, zabilježuje se daljnja tražbina na teret 1 zkt. radi uvećanja novčane tražbine iznosu od 500.000,00 KN sa nuzgredicama na ime: Societe Generale Splitska banka d.d. Split	ZABILJEŽBA
5.2	zabilježeno je odricanje od daljnjeg zalaganja i opterećenja nekretnina za vrijeme trajanja naprijed navedene osigurane tražbine	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 28.01.2013. broj Z-211/13 zabilježuje se odbijanje prijedloga ovrhovoditelja Credo banka d.d. u stečaju, Split za upis zabilježbe ovrhe na teret č. zem. 24/6 - zgrada i dvorište od 589 m2 , zem. 24/13 - oranica od 29 m2 Z.u. 2589 K.O. Brnaze	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 14.06.2013. broj Z-1168/13 Na temelju , Rješenja o ovrsi, br. OVR - 93/13 od 29.travnja 2013. godine, Općinskog suda u Sinju , na nekretninama, fiducijarnog vlasnika HVB SPLITSKE BANKE D.D. Split , koje se sastoje od č.zem. 24/6 - zgrada od 196 m2 i dvorište od 393 m2 i zem. 24/13 - oranica od 29 m2 - Z.U. 2589 K.O. Brnaze, zabilježuje se ovrha,od strane ovrhovoditelja Credo banke d.d. u stečaju, OIB: 94141384086, na nekretninama ovršenika, fiducijarnog vlasnika HVB SPLITSKE BANKE d.d. Split, utvrđenjem vrijednosti , njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnina, te predajom u posjed kupcu.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 20.04.2011. broj Z-862/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 20.travnja 2011.godine solemniziranog pod posl.br.Ov-3369/11 od strane javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita,uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem. 24/6-zgrada od 196 m2 i dvorište od 393 m2 i č.zem.24/13 - oranica od 29 m2 - 1 zkt. Z. U.2589 K.O.Brnaze,radi osiguranja novčane tražbine u iznosu koji ne prelazi 500.000,00 kn.što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 67.926,53 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 dospijeca svakog pojedinačnog ugovora zaključenog kao Aneks Ugovoru,u razdoblju od 2 godine, računajući od dana zaključenja navedenog Ugovora o okvirnom zaduženju,koja sredstva bi se sukcesivno odobravalu 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 izdanih 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 dospjele, a nenaplaćene tražbine, u skladu s važećom Odlukom Banke, a najmanje u visini zakonske zatezne kamate, na korist: CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,	500.000,00 KN	
1.2	Uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-2401/11 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 15.studenoga 2011.godine solemniziranog pod brojem Ov-15943/11 od strane javnog bilježnika Zrinke Milić-Štrkalj iz Splita ,uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem.24/6 - zgrada od 196 m2 i dvorište od 393 m2 i č.zem.24/13 - oranica od 29 m2 - 1 zkt. Z.U.2589 K.O.Brnaze, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 474.700,82 kune s rokom dospijeca 30.rujna 2012.godine, te ostalim nuzgredicama iz Sporazuma, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA,POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT, SPLIT	474.700,82 KN	

PRILOG 3

ZAKONI

- * 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 sudovima (NN 28/13)
- * 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)
- * 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 energetsom 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
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15