

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl.br: 12. St-657/2016 od 02. 05. 2017. godine

ZUPKA d.o.o. u stečaju, OIB: 04258872466. Imenovani stečajni upravitelj:

STJEPAN KUGLER, Milna 739, 21405 MILNA

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6

21000 S P L I T

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

19-03-2018

Prostori za pečat i potpis
POŠTA MILNA 21405
Brij. primatelja STJEPAN KUGLER
Telefonski broj 01 2414918

OHOT KSP

12.57-657/2016

12. St-657/2016

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 01.12.2017. DO 28.02.2018.

Primio sam Procjembeni elaborat izrđen po sudskom vještaku građevinske struke za nekretnine upisane u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišno knjižni odjel Vrbovsko, koje su upisane u zk.ul. 985 i 2104 Katastarska općina:333484 Vrbovsko. Karlovcu, ZK odjel Vrbovsko, koje su upisane u zk. ul. 985 i 2104 k.o. Vrbovsko. U naravi je to oranica ledinak u ukupnoj površini od 1751 čhv.

Primio sam i Elaborat utvrđenja činjeničnog stanja s davanjem stručnog mišljenja na okolnost tržišne vrijednosti pontona koji su locirani u sjevernom dijelu Brodograđevne industrije Split d.d. na lokaciji horizontalnog navoza. Pismeno sam obavijestio po primitku procjene vrijednosti Brodograđevnu industriju Split d.d. o suglasnosti skupštine vjerovnika o načinu prodaje navedenih pontona. Dana 19.02.2018. god. opunomoćenik je podignuo pošiljku u ime Brodograđevne industrije Split d.d. i do danas nisam dobio nikakovu informaciju.

Nažalost do sada nisam uspio prodati pokretnine koje se nalaze pohranjene u Trilju na imanju ranijeg zz stečajnog dužnika.

Angažiro sam odvjetnika i knjigovodstveni servis kako bismo pravilno utvrdili obvezu dužnika za podmirenje neplaćenog dijela za stan u vlasništvu Frane Galića.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa se sastoji se od:

1. nekretnina upisanih u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišno knjižni odjel Vrbovsko, koje su upisane u zk.ul. 985 i 2104 Katastarska općina:333484 Vrbovsko.
Karlovcu, ZK odjel Vrbovsko, koje su upisane u zk. ul. 985 i 2104 k.o. Vrbovsko
U naravi je to oranica leđinak u ukupnoj površini od 1751 čhv.
Na ovim nekretninama upisana su razlučna prava.
2. Pokretnine i to tri morska - betonska pontona, koja su izgrađena prije 5-6 godina na unajmljenom prostoru Brodograđevne industrije Split d.d.
3. Pokretnine koje se sastoje od cijevne skele od oko 50 m2, neispravne štemalice, dvije građevinske mješalice, tri tesarske sjekire, dva tesarska čekića i dvije neispravne bušilice.
Ove pokretnine fizički se nalaze u Trilju u poslovnom prostoru (zasebnoj građevini) na adresi gdje je ranije poslovao raniji stečajni dužnik
4. Potraživanja od Frane Galića, OIB: 06993975559, Pišćane 16, 21311 Podstrana za kupnju stana suvlasnički dio: 21/100 etažno vlasništvo E-2, stan broj 2, za nepodmireni dio obveze.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZIMATI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Predložiti ću sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prodaji nekretnina i izjašnjavanju o vrijednosti nekretnine procijenjene po sudskom vještaku.

Izraditi ću oglas o prikupljanju javnih ponuda za prodaju tri pontona sa početnom cijenom prema procijeni utvrđenoj po sudskom vještaku. Oglas će biti dostavljen na objavu u Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske web stečaj i Hrvatskoj gospodarskoj komori na objavi prodaja pokretnina u stečaju.

Ponavljati ću oglas o prikupljanju javnih ponuda za prodaju pokretnina imovine (cijevne skele, štemalice, dvije građevinske mješalice i dr..) sa snižavanjem početne cijene.

Ponoviti ću poziv dužniku za mirno podmirenje obveze, a ukoliko ponuda dinamike podmirenja bude neprihvatljiva pokrenuti ćemo prisilnu naplatu.

Milna, 13.03.2018.

Stečajni upravitelj: Stjepan Kugler

098 96 98 227

stjepan.kugler@st.t-com.hr

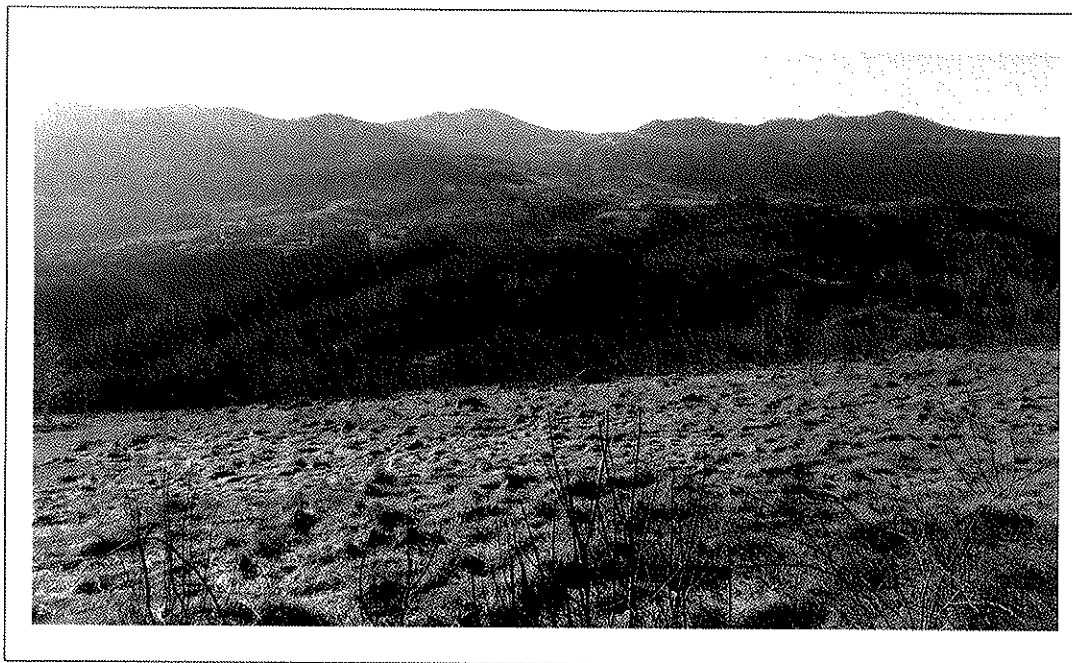
Broj elaborata : P - 01/2018
Vrbovsko, siječanj 2018. godine

- 37

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
ŽUPANIJSKOG SUDA U RIECI
Milivoj Štajduhar, ing. građ.
VRBOVSKO, I. G. Kovačića 49

PROCJEMBENI ELABORAT

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
ŽUPANIJSKOG SUDA U RIECI
Milivoj Štajduhar, ing. građ.
VRBOVSKO, I. G. Kovačića 49



Nekretnina: poljoprivredno zemljište
Lokacija: Hajdine, Vrbovsko
Naručitelj: Stjepan Kugler, Milna, Blataška riva 40
Vlasnik: Zupka d.o.o., Trilj, Put Garduna bb, udio 1/1
Procjenitelj: Milivoj Štajduhar, ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
ŽUPANIJSKOG SUDA U RIECI
Milivoj Štajduhar, ing. građ.
VRBOVSKO, I. G. Kovačića 49

S a d r Ź a j :

1. UVOD

2. OPIS NEKRETNINE

- 2.1. OPĆENITO
- 2.2. UTRŽIVOST NEKRETNINE

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 3.1. POREDBENA METODA
- 3.2. PRIHODOVNA METODA
- 3.3. TROŠKOVNA METODA

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA
VLASNIČKI LISTOVI
POSJEDOVNI LIST
KOPIJA PLANA S GEOPORTALA
KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

Stjepan Kugler, Milna, Blataška riva 40, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine – zemljište u Hajdinama, Vrbovsko** u vlasništvu Zupka d.o.o., Trilj, Put Garduna bb, udio 1/1.

Nekretnina se sastoji od zemljišno-knjižnih čestica broj 3353/1, 3353/2, 3353/3, 3353/4, 3353/5, 3353/6, 3353/7 i 3353/8 k.o. Vrbovsko upisanih u ZK uložak broj 985 i 2104 k.o. Vrbovsko, Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Vrbovsko. Ukupne su površine 1751 čhv ili 6303,60 m² i imaju oznaku oranica i livada Ledinak.

Navedene zemljišno-knjižne čestice upisane su i u posjedovni list broj 1745 k.o. Vrbovsko pri DGU, Područnom uredu za katastar Rijeka, Ispostavi za katastar nekretnina Vrbovsko i prema katastarskim podacima ukupne su površine 6298,00 m².

Predmetne katastarske čestice se nalaze izvan granica građevinskog područja naselja, prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski napuci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

- Prostorni plan uređenja Grada Vrbovskog (Službene novine Primorsko-goranske županije 41/05, 27/10, 31/10, 27/14, 11/15 i 10/16)

Dan vrednovanja : 17.01.2018.

Dan kakvoće: 17.01.2018.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

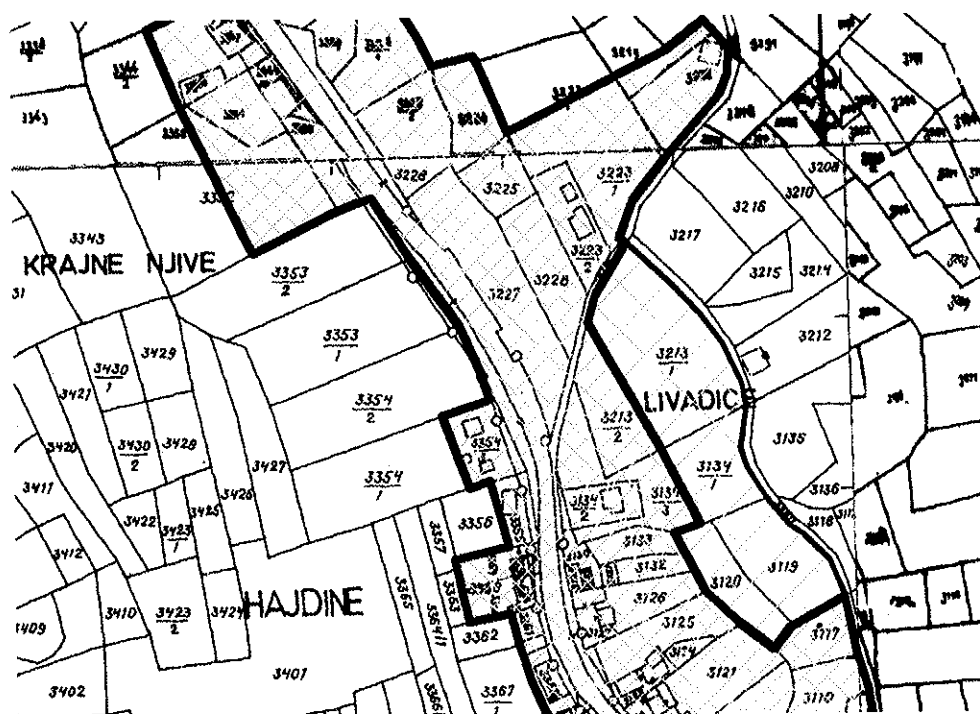
Lokacija:



Status zemljišta prema podacima iz prostornog plana :

Predmetne zemljišne čestice se prema Prostornom planu uređenja Grada Vrbovskog (Službene novine Primorsko-goranske županije 41/05, 27/10, 31/10, 27/14, 11/15 i 10/16) nalaze izvan granica građevinskog područja naselja.

Izvod iz plana:





PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
 GRAD VRBOVSKO
**PROSTORNI PLAN
 UREĐENJA**

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

Naručitelj: Primorsko - goranska županija, Grad Vrbovsko

Izvršitelj: ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje,
 urbanizam i prostorno uređenje

TUMAČ ZNAKOVLJA:

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

	DRŽAVNA GRANICA /OBUHVAAT PPUG-a		GRADSKA GRANICA /OBUHVAAT PPUG-a
	ŽUPANIJSKA GRANICA /OBUHVAAT PPUG-a		GRANICA NASELJA

OSTALE GRANICE

	GRANICA UPUG-a
	GRANICA DPU-a
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO

**PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ UREĐENJE
 POVRŠINE NASELJA**

	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

POVRŠINE IZVAN NASELJA ZA IZDOJENE NAMJENE

	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel, motel - T1, kamp - T2
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA centar za zimске sportove - R1, strelišta - R2, rekreacija - R3, golf - R4, rekreacija i odmor s ugostiteljskim sadržajima - R5
	INFRASTRUKTURNA NAMJENA
	POVRŠINE FARMA
	POVRŠINE UZGAJALIŠTA
	POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA kamenolom - E1
	GROBLJE
	OZNAKA GROBLJA

Grafička obrada: **ADF** ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje,
urbanizam i prostorno uređenje
Karlovac, 29.prosinac 2005.

Županija PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Jednica lokalne samouprave GRAD VRBOVSKO	
Naziv prostornog plana PROSTORNI PLAN UREĐENJA	
Naziv kartografskog prikaza HAJDINE PRESIKA VRBOVSKO GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - V3 HAMBARIŠTE STUDICA	
Broj kartografskog prikaza 4.22.	Mjerilo kartografskog prikaza 1 : 5 000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru <small>Štambeni novine Primorsko - goranske županije , broj 18/98</small>	
Odbor predstavničkog tijela o donošenju plana: <small>Štambeni novine Primorsko - goranske županije , broj 4 V/05</small>	
Javna rasprava (datum objave): <small>Novi list 09.05.2004.</small>	Javni urči odobren: <small>17.04.2004. - 17.04.2004.</small>
Pечат tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba: Neneko Žagar, dipl.oec. <small>ime, prezime i potpis</small>
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 30/94, 65/98, 61/00, 32/02, 100/04) Suglasnost Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Japostava Vrbovsko (Klasa: 550-05-05-0102, Urbroj: 2170-57-05-4 od 15.prosinca 2005.godine)	
Pravna osoba koja je izradila plan: ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje, urbanizam i prostorno uređenje, Karlovac	
Pечат pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Odgovorna osoba: Vladimir Petrović, dipl.inž.arh. <small>ime, prezime i potpis</small>
Koordinatori plana: Brankica Petrović, dipl.inž.arh.	
Slični tim u izradi plana: Brankica Petrović, dipl.inž.arh. mr.sc.Tonko Radica, prof.geograf Vladimir Petrović, dipl.inž.arh. Vlatka Borota, dipl.inž.arh. Jadranko Gojanović, dipl.inž.građ.	
Pечат predstavničkog tijela: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Slavko Medved, inž. <small>ime, prezime i potpis</small>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvješćem o javnoj raspravi: <small>ime, prezime i potpis</small>	Pечат nadležnog tijela: M.P.

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Općenito

Predmetno zemljište ima prema podatku iz vlasničkog lista kulturu oranica i livada, što je i u naravi, a smješteno je neposredno uz državnu cestu Zagreb - Rijeka.

2.2. Utrživost nekretnine

Predmetne parcele nisu građevinske parcele, pa je njihova ocjena utrživosti osrednja za poljoprivrednu namjenu, jer je u neposrednoj blizini građevinskog područja naselja i obiteljskih kuća.

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojćih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

3.2. PRIHODOVNA METODA

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

3.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnine služit ćemo se sa dostupnim podacima: podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po poredbenoj metodi.

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA – određuje se poredbenom metodom

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

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Za potrebe ovog vještačenja obavljen je uvid u e-Nekretnine, a radi pribave potrebnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta na bliskim i sličnim lokacijama i za zemljišta sličnih karakteristika kao što su parcele koja su predmetom procjene.

USPOREDBA 1

Katalog

- ☒ Srednji registar prostornih jedinica
 - ☒ Granice županija
 - ☒ Granice gradova i općina
 - ☒ Granice naselja
- ☒ Digitalni katastarski plan
 - ☒ Katastarske općine
 - ☒ Čestice
 - ☒ Zgrade
- ☒ Zbirka kupoprodajnih cijena
 - ☒ Stan/apartman
 - ☒ Stambeni objekt (kuća)
 - ☒ Poslovne zgrade
 - ☒ Poslovni prostor
 - ☒ Gospodarske zgrade
 - ☒ Nekretnosti za povremeni bora
 - ☒ Garaža
 - ☒ Parkirno-garažno mjesto
 - ☒ Parkirno mjesto
 - ☒ Razliite nekretnosti
 - ☒ Ostalo
 - ☒ Ruševine
 - ☒ Građevinsko zemljište
 - ☒ Poljoprivredno zemljište
 - ☒ Šumsko zemljište
 - ☒ Prirodno neplodno zemljište

Podaci o nekretnosti

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	415333
Datum pregleda	16.1.2018.
Vrsta nekretnosti	PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PH (PU)	2692900
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	250,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KM)	
Vrijednost nekretnosti (KM)	4.000,00
Datum ugovora	12.10.2012
Status podatka	Preuzeto od PU

Vrbosko 3353/1

USPOREDBA 2

Katalog

- ☒ Srednji registar prostornih jedinica
 - ☒ Granice županija
 - ☒ Granice gradova i općina
 - ☒ Granice naselja
- ☒ Digitalni katastarski plan
 - ☒ Katastarske općine
 - ☒ Zgrade
- ☒ Zbirka kupoprodajnih cijena
 - ☒ Stan/apartman
 - ☒ Stambeni objekt (kuća)
 - ☒ Poslovne zgrade
 - ☒ Poslovni prostor
 - ☒ Gospodarske zgrade
 - ☒ Nekretnosti za povremeni bora
 - ☒ Garaža
 - ☒ Parkirno-garažno mjesto
 - ☒ Parkirno mjesto
 - ☒ Razliite nekretnosti
 - ☒ Ostalo
 - ☒ Ruševine
 - ☒ Građevinsko zemljište
 - ☒ Poljoprivredno zemljište
 - ☒ Šumsko zemljište
 - ☒ Prirodno neplodno zemljište

Podaci o nekretnosti

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	735356
Datum pregleda	16.1.2018.
Vrsta nekretnosti	PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PH (PU)	3609921
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	503,71
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KM)	
Vrijednost nekretnosti (KM)	9.500,00
Datum ugovora	26.07.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Vrbosko 3353/1

USPOREDBA 3

Katalog

- ☒ Središnji registar prostornih jedinica
 - ☒ Granice šupanja
 - ☒ Granice gradova i općina
 - ☒ Granice naselja
- ☒ Digitalni katastarski plan
 - ☒ Katastarske općine
 - ☒ Zgrade
- ☒ Zbirka kupoprodajnih cijena
 - ☒ Stan/apartman
 - ☒ Stambeni objekt (kuća)
 - ☒ Poslovne zgrade
 - ☒ Poslovni prostor
 - ☒ Gospodarske zgrade
 - ☒ Nekretnosti za povremeni boravak
 - ☒ Garaže
 - ☒ Parkirno-garažno mjesto
 - ☒ Parkirno mjesto
 - ☒ Razdžbete nekretnosti
 - ☒ Ostalo
 - ☒ Ruševine
 - ☒ Građevinsko zemljište
 - ☒ Poljoprivredno zemljište
 - ☒ Šumsko zemljište
 - ☒ Privredno neplodno zemljište

Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	791875
Datum pregleda	10.1.2018.
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)	3678218
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.197,69
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KH)	18.000,00
Vrijednost nekretnine (KH)	02.11.2017
Datum ugovora	Preuzeto od PU
Status podatka	

Tablica:

Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice m2	ID nekretnine (porezni broj)	Vrijednost nekretnine iz ugovora kn/m2
12.10.2012.	250,00	2692900	16,00
26.07.2017.	503,71	3609921	18,86
02.11.2017.	1197,69	3678218	15,03

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. 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.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku :

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Trimesekj		Indeks (Q 2015 = 100) ¹⁾		Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾		Indeks (Q 2015 = 100) ³⁾		Indeks (Q 2015 = 100) ⁴⁾	
Year		Quarter		Total		New dwellings		Existing dwellings		City of Zagreb	
2008.		Q1		123.19	121.72	125.23	133.43	115.02	117.53		
		Q2		124.01	123.49	125.45	133.74	117.34	118.43		
		Q3		126.34	126.03	127.07	134.23	122.04	118.15		
		Q4		123.02	121.27	125.24	129.44	118.98	117.85		
2009.		Q1		122.58	123.02	123.01	129.27	117.28	119.14		
		Q2		118.48	122.15	117.18	124.07	114.67	114.55		
		Q3		116.37	120.83	114.53	120.41	114.11	112.90		
		Q4		114.28	115.53	114.50	120.11	111.40	107.88		
2010.		Q1		112.07	113.93	111.76	115.02	109.80	109.82		
		Q2		110.49	110.20	111.04	111.14	110.70	109.99		
		Q3		109.52	109.83	110.83	112.10	107.88	108.83		
		Q4		109.80	110.67	110.38	111.26	109.89	108.00		
2011.		Q1		108.81	109.30	109.56	110.21	108.42	107.76		
		Q2		110.53	112.99	109.90	111.58	111.23	107.86		
		Q3		111.31	113.91	110.58	113.02	111.32	108.85		
		Q4		111.99	116.00	110.28	113.88	111.82	109.84		
2012.		Q1		111.38	115.41	109.59	112.82	111.29	109.99		
		Q2		109.88	114.16	107.95	110.41	110.02	108.98		
		Q3		109.00	112.83	107.50	109.44	109.21	108.87		
		Q4		105.40	108.60	104.12	107.31	104.43	104.82		
2013.		Q1		105.28	110.72	102.89	105.31	105.73	103.80		
		Q2		104.83	108.07	103.19	103.18	105.24	104.98		
		Q3		104.87	109.24	103.05	103.19	106.09	101.84		
		Q4		103.63	107.39	102.01	102.38	104.13	104.00		
2014.		Q1		102.94	105.29	101.86	102.04	103.28	103.24		
		Q2		103.82	106.19	102.83	102.23	104.71	103.47		
		Q3		103.00	107.84	100.87	102.29	102.89	105.04		
		Q4		102.14	106.86	100.07	102.17	102.80	99.43		
2015.		Q1		101.05	100.87	101.12	101.82	101.00	100.20		
		Q2		99.13	98.87	99.33	99.84	98.47	100.50		
		Q3		99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14		
		Q4		99.95	99.48	100.18	98.82	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	99.81	100.33	100.82		
		Q3		101.31	96.87	102.30	101.86	101.80	97.74		
		Q4		100.75	94.84	101.97	100.58	101.39	98.26		
2017.		Q1		100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53		
		Q2		104.55	95.71	108.17	102.69	106.88	100.93		

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Kupoprodajna cijena kn/m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m2
16,00	12.10.2012.	104,62	100,93	0,97	15,52
18,86	26.07.2017.	100,93	100,93	1,00	18,86
15,03	02.11.2017.	100,93	100,93	1,00	15,03

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, te razlike u obilježjima kakvoće.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje za poljoprivredno zemljište se ne provodi iz razloga što Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) nisu definirani parametri za poljoprivredna zemljišta.

Prema gornjim tabelarnim prikazima i izračunima određena je prosječna kupoprodajna cijena (medijan) u iznosu od :

$$(15,52 + 18,86 + 15,03) / 3 = 16,47 \text{ kn / m}^2$$

Zaokružena vrijednost iznosi 17,00 kn / m²

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja.

Izračun vrijednosti zemljišta

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost zemljišta (oznaka TVZ) iznosi :

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m ²)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost kn/m ²	vrijednost zemljišta kn
3353/1, 3353/2, 3353/3, 3353/4, 3353/5, 3353/6, 3353/7, 3353/8	985 2104	oranica livada	6303,60	1751	17,00	107.161,20
					UKUPNO:	107.161,20

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 17. siječnja 2018. godine:

tečajna lista HNB 1 € = 7,44 kn

Tv = 107.161,20 kn

Tv = 14.403,39 €

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **zemljište u Hajdinama, Vrbovsko** u vlasništvu Zupka d.o.o., Trilj, Put Garduna bb, udio 1/1, iznosi :

107.000,00 kn

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnine na predmetnom tržištu.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

ELABORAT IZRADIO

MILIVOJ ŠTAJDUHAR, ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
ŽUPANIJSKOG SUDA U RIMECI
Milivoj Štajduhar, ing. građ.
VRBOVSKO, t. G. Kovačića 49

U Vrbovskom, 17. siječnja 2017.

8. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

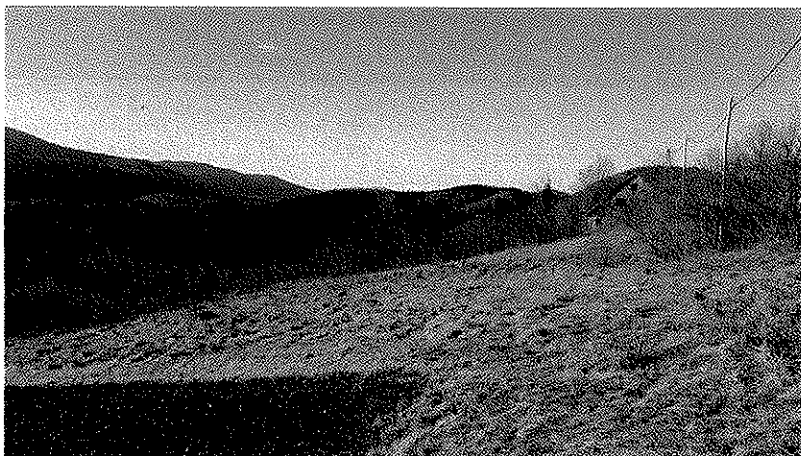
VLASNIČKI LISTOVI

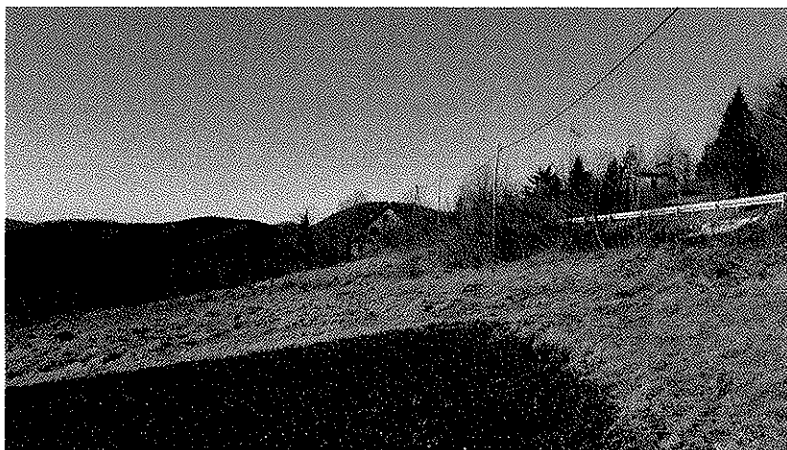
POSJEDOVNI LIST

KOPIJA PLANA S GEOPORTALA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA







NESLUŽBENA KOPIJA

LIKA HRVATSKA

okl sud u Karlovcu

POSJEDOVNIŠNI ODJEL VRBOVSKO

na dan: 15.01.2018. 23:43

Verificirani ZK uložak

vrsta općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uložka: 985

starijeg dnevnika: Z-5042/2017

plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1353/1	ORANICA I LIVADA LEDINAK		328		
1353/6	ORANICA LEDINAK		141		
	UKUPNO:		469		

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
monički dio: 1/1	
KA D.O.O., TRILJ, PUT GARDUNA BB	
Zaprimljeno 09.05.2017.g. pod brojem Z-5042/2017	na 4 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ: 12. ST-657/2016 02.05.2017, nad dužnikom ZUPKA d.o.o., OIB: 04258872466, iz Trilj, put Garduna bb.	

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Zaprimljeno 25.11.2010. broj Z-668/10 Na temelju Ugovora o zajmu od 20.07.2010.g., potvrđenog po javnom bilježniku Teu Karabotić-Milovac, Split, Kavanjinova 4 dana 20.07.2010.g. pod brojem OV-5591/10 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A radi osiguranja tražbine predlagatelja u iznosu od 5.400,00 Eura (slovima pettisućčetristo Eura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan isplate zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od dospijeća pa do isplate za korist: KROLO DARKO, OIB: 61323085774, SPLIT, JUNIJA PALMOTIĆA 1	5.400,00 EUR	
Zaprimljeno 25.11.2010. broj Z-669/10 Na temelju Ugovora o zajmu od 20.07.2010.g., potvrđenog po javnom bilježniku Teu Karabotić-Milovac, Split, Kavanjinova 4 dana 20.07.2010.g. pod brojem OV-5594/10 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, a radi osiguranja tražbine predlagatelja u iznosu od 30.000,00 Eura (slovima tridesettisuća Eura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan isplate zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od dospijeća pa do isplate za korist: KROLO DARKO, OIB: 61323085774, SPLIT, JUNIJA PALMOTIĆA 1	30.000,00 EUR	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

arska općina: 333484, VRBOVSKO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 985

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Zaprimljeno 25.11.2010. broj Z-669/10 Na temelju Ugovora o zajmu od 20.07.2010.g., potvrđenog po javnom bilježniku Teu Karabotić-Milovac, Split, Kavanjinova 4 dana 20.07.2010.g. pod brojem OV-5594/10 zabilježuje se zabrana otuđenja i raspolaganja nekretnina upisanih u A.		
		ZABILJEŽBA

Uije se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu

POSJEDOVNIŠKI ODJEL VRBOVSKO

Dana dan: 15.01.2018. 23:43

Verificirani ZK uložak

Općinska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uložka: 2104

Broj dnevnika: Z-5042/2017

Plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
3353/2	ORANICA LEDINAK		294		Pripis iz uložka 985
3353/3	ORANICA LEDINAK		311		Pripis iz uložka 985
3353/4	ORANICA LEDINAK		188		Pripis iz uložka 985
3353/5	ORANICA LEDINAK		160		Pripis iz uložka 985
3353/7	ORANICA LEDINAK		132		Pripis iz uložka 985
3353/8	ORANICA LEDINAK		197		Pripis iz uložka 985
	UKUPNO:		1282		

B

Vlastovnica

Broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1/1 ZUPKA D.O.O., TRILJ, PUT GARDUNA BB	
2	Zaprimljeno 09.05.2017.g. pod brojem Z-5042/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ: 12. ST-657/2016 02.05.2017, nad dužnikom ZUPKA d.o.o., OIB: 04258872466, iz Trilj, put Garduna bb.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Broj	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Zaprimljeno 02.10.2015. broj Z-396/15 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.09.2015.g., potvrđenog po javnom bilježniku Anti Zlokić iz Splita, Velebitska 26 dana 29.09.2015.g. pod brojem OV-15849/15 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 216.572,03 kn s nuzgredicama za korist:	216.572,03 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

matstarska općina: 333484, VRBOVSKO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2104

C Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	MULTIMODIS D.O.O., OIB: 82580684752, KAŠTEL STARI, FRANJE TUĐMANA 926/A		#

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

na dan: 15.01.2018. 23:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

katastarska općina: VRBOVSKO (Mbr. 333484)

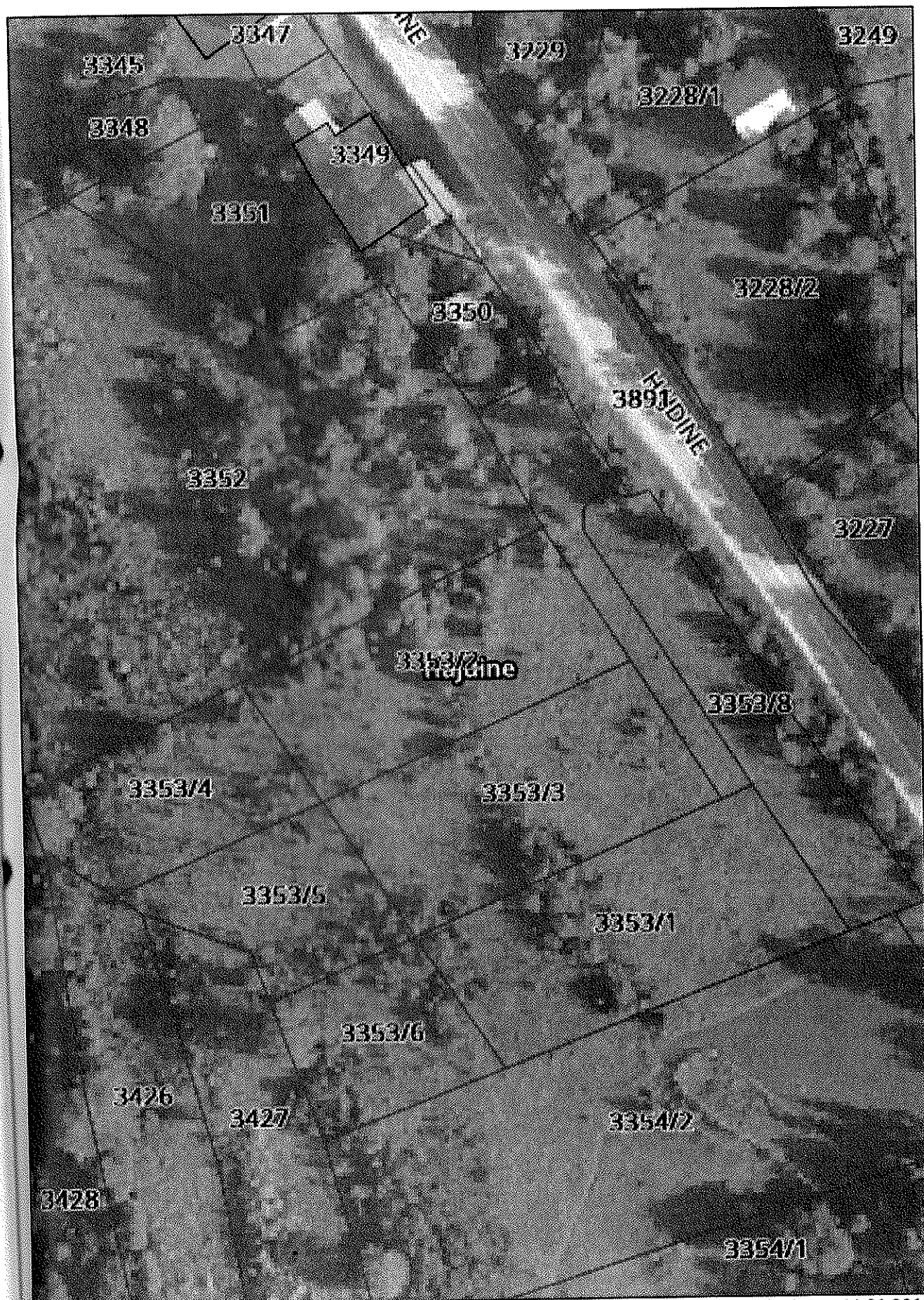
Posjedovni list: 1745

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZUPKA DOO, PUT GARDUNA, TRILJ	

Podaci o katastarskim česticama

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
3353/1	LEDINAK	1180	12		
	ORANICA	1180			
3353/2	LEDINAK	1057	12		
	ORANICA	1057			
3353/3	LEDINAK	1119	12		
	ORANICA	1119			
3353/4	LEDINAK	676	12		
	ORANICA	676			
3353/5	LEDINAK	575	12		
	ORANICA	575			
3353/6	LEDINAK	507	12		
	ORANICA	507			
3353/7	LEDINAK	475	12		
	ORANICA	475			
3353/8	LEDINAK	709	12		
	ORANICA	709			
Ukupna površina katastarskih čestica		6298			

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





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su 178/2013
U Karlovcu, 11. prosinca 2017.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15 i 82/15), čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14 i 123/15) i čl. 1 i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (NN 64/98 i 88/08) 11. prosinca 2017.

riješio je

Mijenja se rješenje Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-178/2013 od 02. ožujka 2017. tako da se isto dopunjuje te sada glasi: Milivoj Štajduhar, ing. građevine iz Vrbovskog, Senjsko 176, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Milivoj Štajduhar rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu ponovno je imenovan za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva rješenjem 4 Su 178/2013 od 2. ožujka 2017. na vrijeme od 4 godine.

Kako je imenovani podnio zahtjev za dopunom rješenja radi obavljanja poslova procjene nekretnina, a uvidom u spis utvrđeno je da su za to ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 12. st. 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 1. i 4. pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješiti kao u izreci.



Dostavljeno:

1. Milivoj Štajduhar, Vrbovsko, Senjsko 176
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis