

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-210/16.
Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-350/2015, mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 28. ožujka 2019.

Oznaka elaborata: OE: 14/2019 - VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: VERITAS TRADE d.o.o. u stečaju
OIB: 28562084950
Radna zona Prisike 1
21 203 Donji Muć

Namjena: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi prodaje nekretnina u stečajnom postupku.

Nekretnine: 1. Suvlasnički dio: 129/800 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
1. dijela povezanog s GARAŽNIM PROSTOROM oznake GP na etaži podruma, koji se sastoji od:

- parkirnog mjesta P1 ukupne površine 15,42 m²;
- parkirnog mjesta P2 ukupne površine 11,80 m²;
- parkirnog mjesta P3 ukupne površine 11,81 m²;
- parkirnog mjesta P4 ukupne površine 12,16 m²;
- parkirnog mjesta P5 ukupne površine 11,48 m²;
- parkirnog mjesta P6 ukupne površine 11,48 m²;
- parkirnog mjesta P7 ukupne površine 12,22 m²;
- parkirnog mjesta P8 ukupne površine 11,87 m²;
- parkirnog mjesta P9 ukupne površine 11,35 m²;
- parkirnog mjesta P10 ukupne površine 9,67 m²;
- parkirnog mjesta P11 ukupne površine 9,80 m².

Objekt se nalazi na čest.zem. 4017/3, ZU 21158 K.O. Split, suvlasnički udio redni broj: 1 (k.č.z. 3553/2 K.O. Split).

Vlasnik: 129/800 „VERITAS TRADE“ d.o.o., OIB: 28562084950, Muć, Prisike b.b.

Posjednik: 129/800 „VERITAS TRADE“ d.o.o., Vukovarska 27, Split (vlasnik)

Nadnevak očevida: 25. ožujka 2019. god.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2020. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 21158 K.O. Split, suvlasnički udio redni broj: 1, stanje na dan 26.03.2019. g.

Sadašnja uporaba: Garažna mjesta.

OBSTINATIO d.o.o.
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

MLADEN ŠKOMRLJ
dipl.ing.građ.
SPLIT

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU (OBSTINATIO d.o.o.)	str. 3
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU (Mladen Škomrlj)	str. 5
3. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA	str. 6
4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	str. 8
5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	str. 9
6. ZAKLJUČAK	str. 14
7. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 15
8. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 16
9. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 17
10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (čest.zem. 4017/3, Z.U. 21158, K.O. Split; Suvlasnički udio redni broj: 1)	str. 21
11. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 17243 K.O. Split)	str. 24

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU (OBSTINATIO d.o.o.)



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

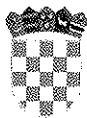
POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU (Mladen Škomrlj)



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-350/2015

Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

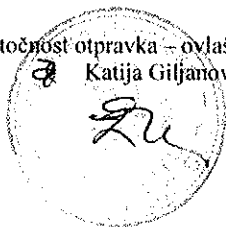
PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

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

DNA:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik
Katija Giljanović



3. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

3.1. Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti navedenih nekretnina radi prodaje nekretnina u stečajnom postupku, s nadnevkom od 28. ožujka 2019. godine.

3.2. Dan kakvoće je 28. ožujka 2019. godine.

3.3. Dan vrednovanja je 28. ožujka 2019. godine.

3.4. Opis predmetnih nekretnina:

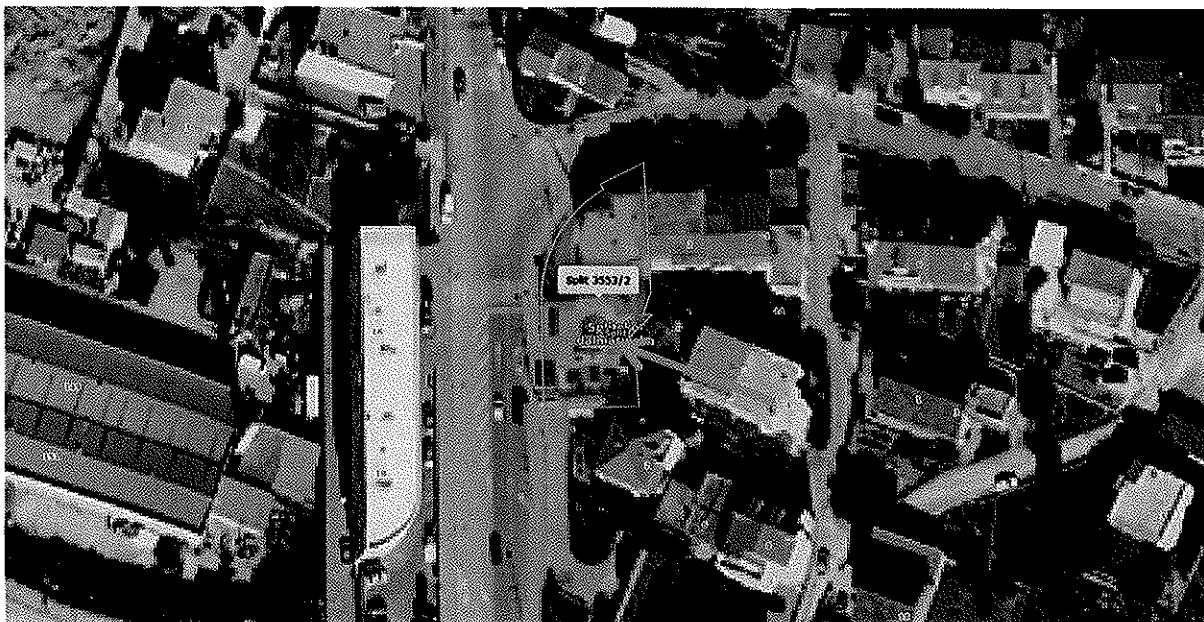
- Parkirno mjesto P1, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 15,42 m²;
- Parkirno mjesto P2, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 11,80 m²;
- Parkirno mjesto P3, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 11,81 m²;
- Parkirno mjesto P4, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 12,16 m²;
- Parkirno mjesto P5, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 11,48 m²;
- Parkirno mjesto P6, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 11,48 m²;
- Parkirno mjesto P7, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 12,22 m²;
- Parkirno mjesto P8, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 11,87 m²;
- Parkirno mjesto P9, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 11,35 m²;
- Parkirno mjesto P10, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 9,67 m²;
- Parkirno mjesto P11, koje se nalazi u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, koje se sastoji od jedinstvenog prostora ukupne površine 9,80 m².

Objekt se nalazi na čest.zem. 4017/3, ZU 21158 K.O. Split, suvlasnički udio redni broj: 1 (k.č.z. 3553/2 K.O. Split).

3.5. Prostorna identifikacija prema položaju

3.5.1. Opis lokacije:

Predmet ove procjene čine parkirna mjesta koja se nalaze u podzemnoj garaži, oznake GP na etaži podruma, anagrafske oznake Mejaši 2A, Split. Objekt se nalazi na čest.zem. 4017/3, ZU 21158 K.O. Split, suvlasnički udio redni broj: 1 (k.č.z. 3553/2 K.O. Split). Administrativno se nalazi unutar Grada Splita, u gradskom predjelu Mejaši. Lokacija je dobro prometno povezana s ostatkom Grada Splita.



Slika 1: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)



Slika 2: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)

3.6. Neto površina:

Garažni prostor u podrumu:

Red.br.	Prostorija	Površina (m ²)	Koeficijent	NP (m ²)
1.	Parkirno mjesto P1	15,42		15,42
2.	Parkirno mjesto P2	11,80		11,80
3.	Parkirno mjesto P3	11,81		11,81
4.	Parkirno mjesto P4	12,16		12,16
5.	Parkirno mjesto P5	11,48		11,48
6.	Parkirno mjesto P6	11,48		11,48
7.	Parkirno mjesto P7	12,22		12,22
8.	Parkirno mjesto P8	11,87		11,87
9.	Parkirno mjesto P9	11,35		11,35
10.	Parkirno mjesto P10	9,67		9,67
11.	Parkirno mjesto P11	9,80		9,80
Ukupno:		129,06		129,06

Do podataka o površinama došao sam uvidom u Izvadak iz Zemljišne knjige, broj ZK uložka 21158, suvlasnički udio redni broj: 1 K.O. Split, stanje na dan 26.03 2019. g.

4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedne lokacije.

Obrazloženje za odabir poredbene metode: Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnina uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Do usporednih podataka za garaže došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih nekretnina na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“. Uzeo sam u obzir procijenjeno vrijeme gradnje objekta, tada uobičajeni način gradnje te činjenicu da su predmetne nekretnine smještene u gradskom naselju.

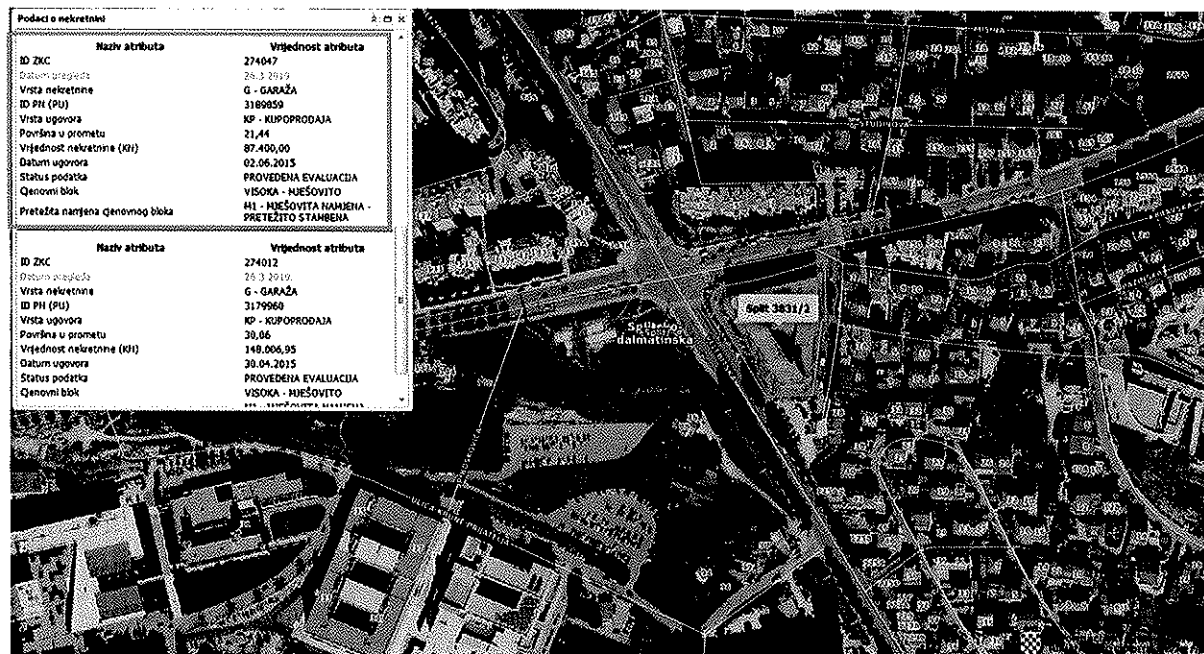
5.1. Tehnički opis

a) Konstrukcija i materijali:

KATNOST:	Podrum
GODINA IZGRADNJE:	Novija gradnja (2011. godina)
TEMELJI:	Armirano - betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armirano - betonska
KROV:	Ravna armirano – betonska ploča
POSEBNE NAPOMENE:	Predmetne se garaže nalaze unutar gradskog naselja, u gradskoj četvrti Mejaši

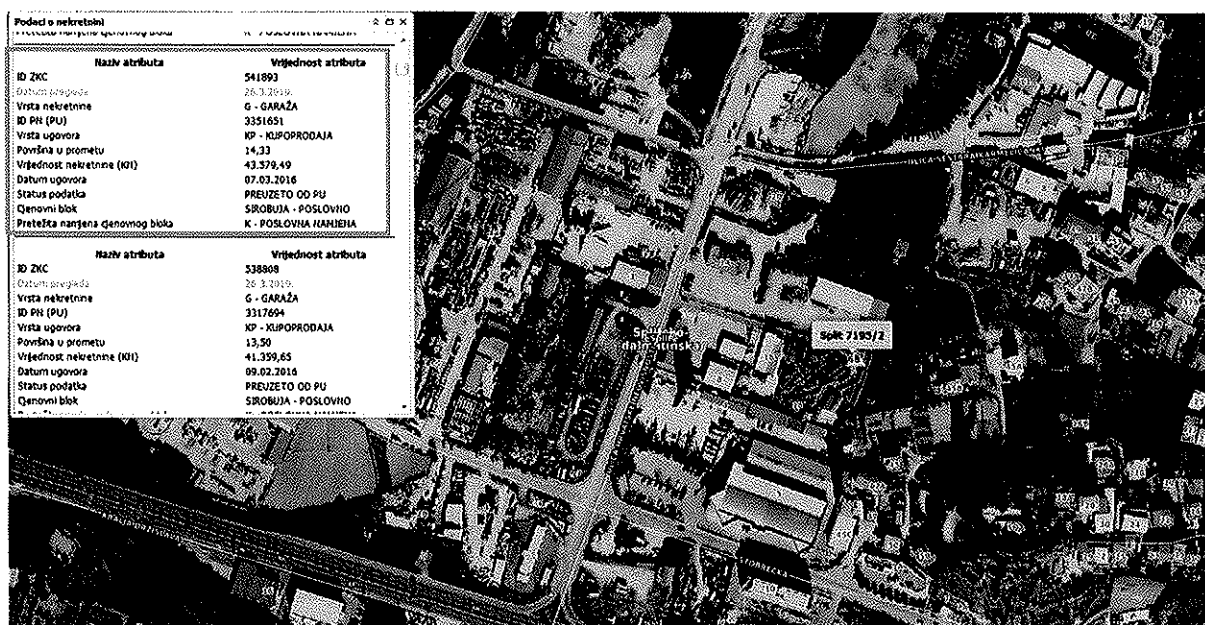
5.2. Usporedni podaci za garaže iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „E-nekretnine“)

1.



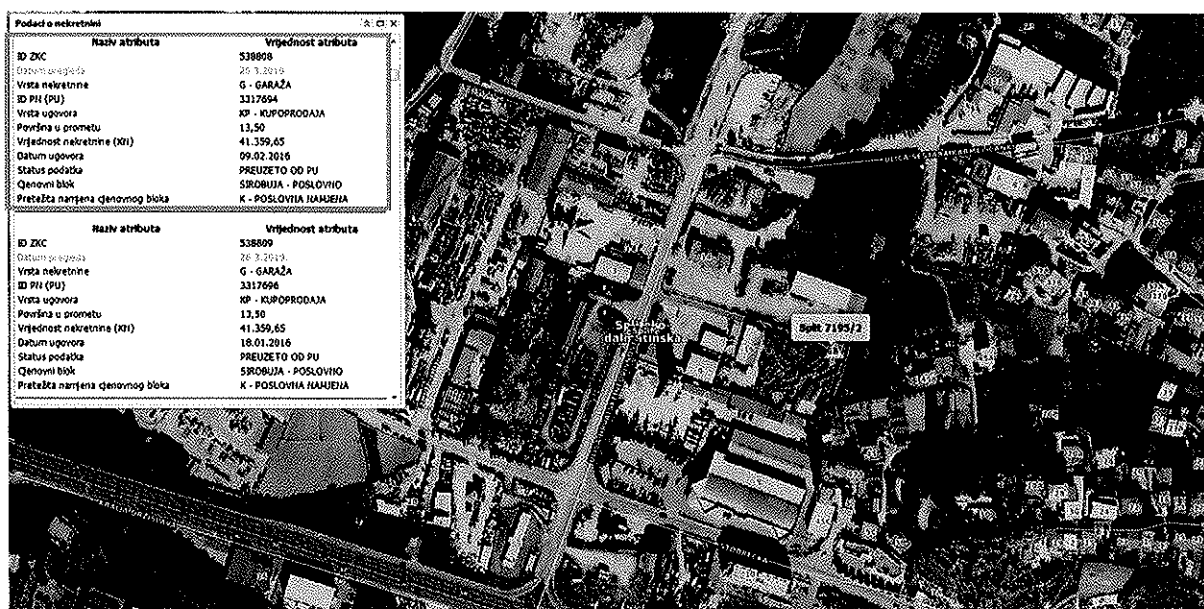
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 02.06.2015. godine, k.č.z. 3831/2 K.O. Split. Radi se o garažnom mjestu unutar zgrade, ukupne površine u prometu $21,44 \text{ m}^2$. Ukupna ugovorena cijena je 87.400,00 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine prostora iznosi $4.076,49 \text{ kn/m}^2$. Poredbena se nekretnina nalazi cca 1,3 km jugozapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 2Q2015. godine iznosi 98,47 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od $4.644,89 \text{ kn/m}^2$ (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 5.3. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne i procjenjivane nekretnine kao što je lokacija (interkvalitativno izjednačenje), možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **$4.644,89 \text{ kn/m}^2$** .

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 07.03.2016. godine, k.č.z. 7195/2 K.O. Split. Radi se o garažnom mjestu unutar zgrade, ukupne površine u prometu $14,33 \text{ m}^2$. Ukupna ugovorena cijena je 43.579,49 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine prostora iznosi $3.041,14 \text{ kn/m}^2$. Poredbena se nekretnina nalazi cca 1,7 km jugoistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 1Q2016. godine iznosi 101,77 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od $3.352,81 \text{ kn/m}^2$ (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 5.3. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne i procjenjivane nekretnine kao što je lokacija (interkvalitativno izjednačenje), možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **$3.352,81 \text{ kn/m}^2$** .

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 09.02.2016. godine, k.č.z. 7195/2 K.O. Split. Radi se o garažnom mjestu unutar zgrade, ukupne površine u prometu 13,50 m². Ukupna ugovorena cijena je 41.359,65 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine prostora iznosi 3.063,68 kn/m². Poredbena se nekretnina nalazi cca 1,7 km jugoistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 1Q2016. godine iznosi 101,77 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 3.377,66 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 5.3. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne i procjenjivane nekretnine kao što je lokacija (interkvalitativno izjednačenje), možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **3.377,66 kn/m²**.

5.3. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 3831/2	Split	21,44	4.076,49	2.6.2015.	98,47	112,20	1,139	4.644,89
2.	k.č.z. 7195/2	Split	14,33	3.041,14	7.3.2016.	101,77	112,20	1,102	3.352,81
3.	k.č.z. 7195/2	Split	13,50	3.063,68	9.2.2016.	101,77	112,20	1,102	3.377,66

*korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2018.

5.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 3831/2	Split	21,44	4.076,49	4.644,89	4.644,89	22,50	853,10	727.779,61
2.	k.č.z. 7195/2	Split	14,33	3.041,14	3.352,81	3.352,81	-11,58	-438,98	192.703,44
3.	k.č.z. 7195/2	Split	13,50	3.063,68	3.377,66	3.377,66	-10,92	-414,13	171.503,66
						Prosjek:	3.791,79		
						Standardno odstupanje (±):	603,32		
						Pravilo dva-sigma (±):	1.206,64		
Tržišna vrijednost garaže $Tv_{garaža}$ (kn/m²):									3.791,79

Prema ovom izračunu, procijenjena prosječna tržišna vrijednost parkirnog mjesta nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja iznosi: $Tv_{garaža} = 3.791,79 \text{ kn/m}^2$.

Dakle, sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P1 iznosi $3.791,79 \times 15,42 = 58.469,40 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 58.500,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P2 iznosi $3.791,79 \times 11,80 = 44.743,12 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 44.700,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P3 iznosi $3.791,79 \times 11,81 = 44.781,04 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 44.800,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P4 iznosi $3.791,79 \times 12,16 = 46.108,17 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 46.100,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P5 iznosi $3.791,79 \times 11,48 = 43.529,75 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 43.500,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P6 iznosi $3.791,79 \times 11,48 = 43.529,75 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 43.500,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P7 iznosi $3.791,79 \times 12,22 = 46.335,67 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 46.300,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P8 iznosi $3.791,79 \times 11,87 = 45.008,55 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 45.000,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P9 iznosi $3.791,79 \times 11,35 = 43.036,82 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 43.000,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P10 iznosi $3.791,79 \times 9,67 = 36.666,61 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 36.700,00 kn; sveukupna vrijednost parkirnog mjesta P11 iznosi $3.791,79 \times 9,80 = 37.159,54 \text{ kn}$, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 37.200,00 kn.

6. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – parkirnih mjesta u podzemnoj garaži na čest.zem. 4017/3, ZU 21158 K.O. Split, suvlasnički udio redni broj: 1 (k.č.z. 3553/2 K.O. Split) na dan 28. rujna 2018. iznosi:

Red.br.	Prostorija	Površina (m ²)	Vrijednost (kn/m ²)	UKUPNA VRIJEDNOST ZAKRUŽENO (kn)
1.	Parkirno mjesto P1	15,42	3.791,79	58.500,00
2.	Parkirno mjesto P2	11,80	3.791,79	44.700,00
3.	Parkirno mjesto P3	11,81	3.791,79	44.800,00
4.	Parkirno mjesto P4	12,16	3.791,79	46.100,00
5.	Parkirno mjesto P5	11,48	3.791,79	43.500,00
6.	Parkirno mjesto P6	11,48	3.791,79	43.500,00
7.	Parkirno mjesto P7	12,22	3.791,79	46.300,00
8.	Parkirno mjesto P8	11,87	3.791,79	45.000,00
9.	Parkirno mjesto P9	11,35	3.791,79	43.000,00
10.	Parkirno mjesto P10	9,67	3.791,79	36.700,00
11.	Parkirno mjesto P11	9,80	3.791,79	37.200,00
Ukupno:		129,06		489.300,00

Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

Procjena je otisnuta u tri (3) istovjetna primjerka od kojih dva (2) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 28. ožujka 2019. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.grad.



7. IZJAVA PROCJENITELJA:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

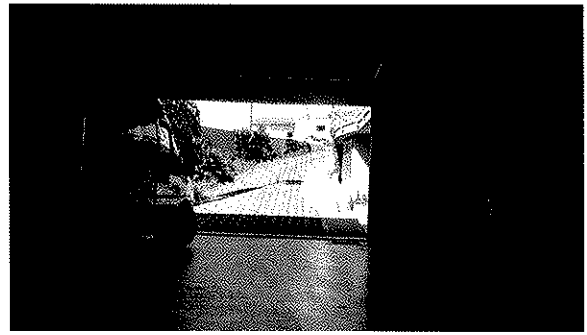
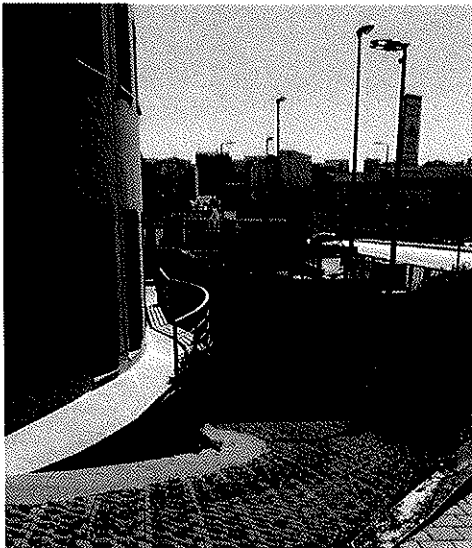
8. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

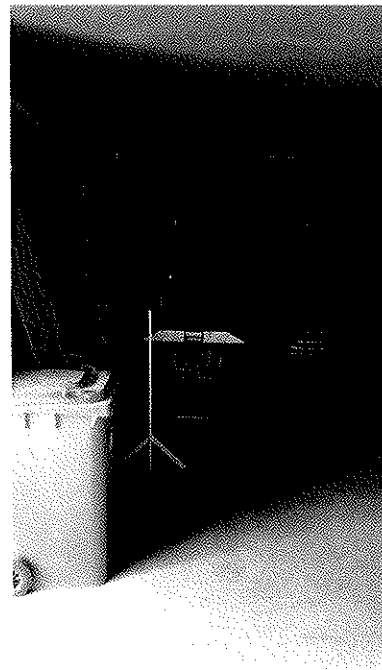
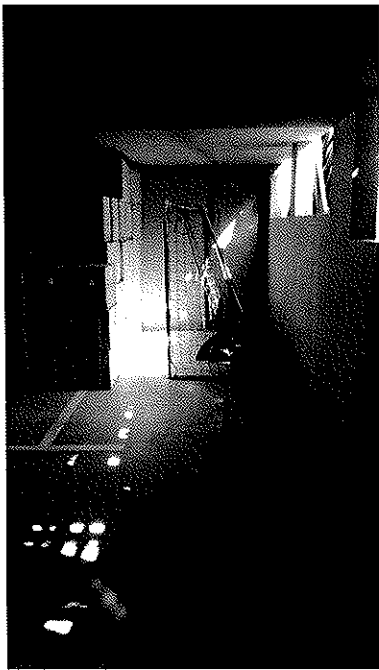
- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju.
- Zakon o gradnji.
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku.
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

9. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA









10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (čest.zem. 4017/3, Z.U. 21158, K.O. Split; Suvlasnički udio redni broj: 1)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 26.03.2019. 00:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 21158

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13068/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-15471/2018, Z-40065/2018 (E-1), Z-10021/2019 (E-1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 4017/3	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, DVORIŠTE, PODZEMNA GARAŽA			642	Pripis iz uložka 17742
		DVORIŠTE			234	
		PODZEMNA GARAŽA			243	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			165	
		UKUPNO:			642	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.11.2011. broj Z-12112/11	
2.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 4017/3 priložena Uporabna dozvola Grada Splita, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-361-05/11-01/0023, od 11. listopada 2011. godine.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 129/800 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložaka: 21158

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. dijela povezanog s GARAŽNIM PROSTOROM oznake GP na etaži podruma, koji se sastoji od:	
	- parkirnog mjesta P1 ukupne površine 15,42 m ² ,	
	- parkirnog mjesta P2 ukupne površine 11,80 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P3 ukupne površine 11,81 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P4 ukupne površine 12,16 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P5 ukupne površine 11,48 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P6 ukupne površine 11,48 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P7 ukupne površine 12,22 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P8 ukupne površine 11,87 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P9 ukupne površine 11,35 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P10 ukupne površine 9,67 m ² ;	
	- parkirnog mjesta P11 ukupne površine 9,80 m ² ;	
	VERITAS TRADE D.O.O., OIB: 28562084950, MUĆ, PRISIKE BB	
3.1	Zaprimljeno 17.04.2015. broj Z-4831/15	ZABILJEŽBA
	Na temelju Rješenja o ovrhi ovog suda od 17. travnja 2015. godine br. OVR-1259/15, zabilježuje se ovrha na 129/800 dijela povezanih s garažnim prostorom oznake GP na etaži podruma, vlasništva VERITAS TRADE d.o.o., za cijelo, (OIB:28562084950), utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja REDOX d.o.o., iz Zagreba, Lanište 24, (OIB:36138701442), iz iznosa dobivenog prodajom.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 19.12.2017.g. pod brojem Z-45317/2017	
	ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Jozė Pandžića iz Splita, Ulica 141. brigade HV 2, izjavljenog na rješenje ovog suda broj Z-24040/17 od 29. studenoga 2018. godine.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	9. Na suvlasnički dio: 1 (129/800)		
9.1	Zaprimljeno 04.04.2018.g. pod brojem Z-13068/2018	1.541.182,70 KN	vezano uz B 1 (1.1)
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM, BR. OVR-4546/17 29.03.2018, u iznosu od jedanaest milijuna pet stotina četirideset i osamdeset dvije kune sedamdeset lipa, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 KN sa zateznim kamatama, u korist:		
	BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 29, 42000 VARAŽDIN		

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 21158

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 04.04.2018.g. pod brojem Z-13068/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod st. 9.1.		na 9.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2019.

11. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 17243 K.O. Split)

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.03.2019. 00:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 17243

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	129/800	VERITAS TRADE D.O.O., VUKOVARSKA 27, SPLIT (VLASNIK)	1/1	28562084950
2	147/800	ANA RUBIĆ, MEJAŠI 2, SPLIT (VLASNIK)	1/1	50951335658
3	192/800	ANA RUBIĆ, MEJAŠI 2, SPLIT (VLASNIK)	1/1	50951335658
4	54/800	IVAN BAŠKARAD, DON I ČULINA 20, KAŠTEL SUČURAC (VLASNIK)	1/2	38254353043
		DANIJELA BOROJE-BAŠKARAD, DON I ČULINA 20, KAŠTEL SUČURAC (VLASNIK)	1/2	85027232031
5	58/800	VERITAS TRADE D.O.O., VUKOVARSKA 27, SPLIT (VLASNIK)	1/1	28562084950
6	38/800	NATAŠA ROZGA, PUT KRBANA 15, TROGIR (VLASNIK)	1/1	60002636838
7	45/800	TINA ZNAOR, MEJAŠI 2/A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	47972912927
8	39/800	DEAN BAJAMIĆ, STANKA VRAZA 25, SPLIT (VLASNIK)	1/1	12026612519
9	98/800	VERITAS TRADE D.O.O., VUKOVARSKA 27, SPLIT (VLASNIK)	1/1	28562084950

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3553/2	MEJAŠI	642	32		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, MEJAŠI, Split, MEJAŠI 2A	165			
			PODZEMNA GARAŽA, MEJAŠI	243			
			DVORIŠTE	234			
Ukupna površina katastarskih čestica				642			

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