

JANASO doo, Split
U STEČAJU
14.St-97/2011
Stečajna upraviteljica
Mladineo Natalija, dipl.oec.

870
-257

04-01-2019

Split, 04.01.2019.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajnog suca
gosp. Jozе Čalete

Nastavno na zahtjev sudskom vještaku Dubravku Ikadinoviću od strane Heta Asset Resolution doo da prethodno vještvo zemljišta u Trogiru ne sadrži grafički prikaz čestica, položaj, zonu i namjenu, vještak je izradio nadopunu procjemenog elaborata koji se dostavlja u prilogu.

Sa štovanjem,

PRILOG:
Kao u tekstu

JANASO d.o.o., Split
U STEČAJU

Stečajna upraviteljica:
Mladineo Natalija, dipl.oec.

4. studenog 2020. og. prišlo e-og. ploč
CW

Naručitelj:
JANASO d.o.o.
Sukoišanska 43, 21000 Split
OIB: 33821575818

Nekretnina: Građevinsko zemljište

Adresa: Trogir

T.D. 02/12/2018

PROCJEMBENI ELABORAT

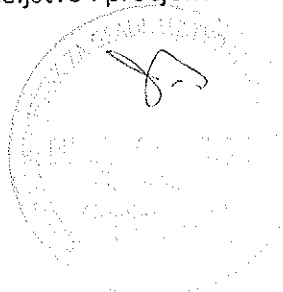
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, Trogir



Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, prosinac 2018. godine





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI

Predsjednik
Broj: 4 Su-257/15-4
Velika Gorica, 1. lipnja 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Dubravko Ikadić, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom,

rješio je

Dubravko Ikadić, dipl.ing.građ., OIB: 89193208037, iz Zagreba, Gombaševa 12, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVO I PROCJENA NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dubravko Ikadić, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti budući da ima prebivalište na području ovog suda. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti, popis obavljenih vještačenja u proteklom mandatu i potvrde o stručnom usavršavanju.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-800/10 od 1. lipnja 2011 i 4 Su-800/10 od 5. svibnja 2014. na vrijeme od četiri godine, da je zdravstveno sposoban za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, ima sklopljenu policu osiguranja te da je u više predmeta obavljanje vještačenja.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Naredbe novine" br. 38/14, dalje Pravilnik), iz kojih podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale da se podnositelja zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Predsjednik suda

Viktor Beć

O tome obavijest:

1. Dubravko Ikadić
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
3. Bilten Hrvatske narodne banke
4. RICS Valuation – Professional Standards 2014 („Red Book“)
5. European Valuation Standards 7th Edition (EVS 2012 - „Blue Book“)
6. Standardna kalkulacija u visokogradnji – IGH 2008

254

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Naručitelj:

JANASO d.o.o.

Sukoišanska 43, 21000 Split

OIB: 33821575818

Lokacija nekretnine:

Mjesto: Trogir

Ulica i kućni broj: -

Zemljišno-knjižna čestica br. 284/2, 307/1, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3, 432/8

ZK općina: Trogir

ZK uložak: 3171

Poduložak broj: -

Katastarska čestica: dio 6021/10, dio 5985/5, dio 6012/1, dio 6014, dio 6021/10, dio 6017, dio 6021/4, dio 6011, 6025/4, 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8, k.o. Trogir

Datum kakvoće: 05.12.2018.

Datum vrednovanja: 05.12.2018.

Datum očevida: 21.11.2018.

Na zahtjev naručitelja izvršen je pregled nekretnine radi izrade procjembenog elaborata za zemljišta u Trogiru, na k.č. broj; dio 6021/10, dio 5985/5, dio 6012/1, dio 6014, dio 6021/1, dio 6017, dio 6021/4, dio 6011, 6025/4, 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8, k.o. Trogir, a koji odgovaraju z.k.č. br. 284/2, 307/1, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3, 432/8 k.o. Trogir.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u zatečenom stanju, a sve temeljem pregleda predmetne nekretnine na licu mjesta te prikupljenih podataka od naručitelja i s portala <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Nakon pregleda nekretnine, dajem slijedeći nalaz i procjenu:

[illegible]

6

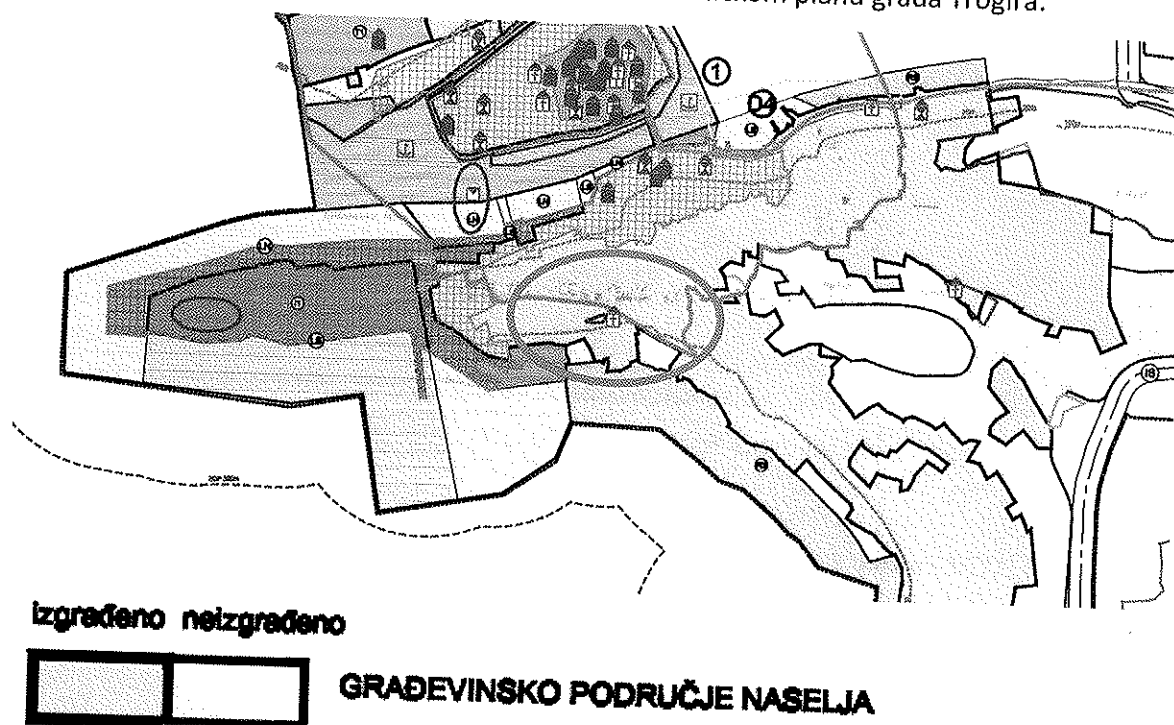
1.1.2. NAMJENA I KORIŠTENJE

Katastarska općina Trogir, z.k.č. br. 284/2, 307/1, 320/34, 432/1, 432/2, 432/3, 432/8, a koje odgovaraju katastarskim česticama dio 6021/10, dio 5985/5, dio 6012/1, dio 6014, dio 6021/10, dio 6017, dio 6021/4, dio 6011, 6025/4, 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8, k.o. Trogir.

Čestice koje su predmetom procjene nalaze se u građevinskom području naselja:

- Vrsta nekretnine: građevinsko zemljište
- Status: neizgrađeno
- Namjena: S-stambena namjena
- Opis čestice: riječ je o sedam zemljišnoknjižnih čestica ukupne površine 3012 m².
- Čestice se nalaze na kosom terenu, neograđene su, zarasle su travom i niskim raslinjem, dijelovi nekih čestica su već postojeće ceste, imaju pristup na javnu prometnu površinu.
- Kategorija zemljišta: 2. kategorija (obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.)

Prikaz namjene za lokaciju prema Generalnom urbanističkom planu grada Trogira:

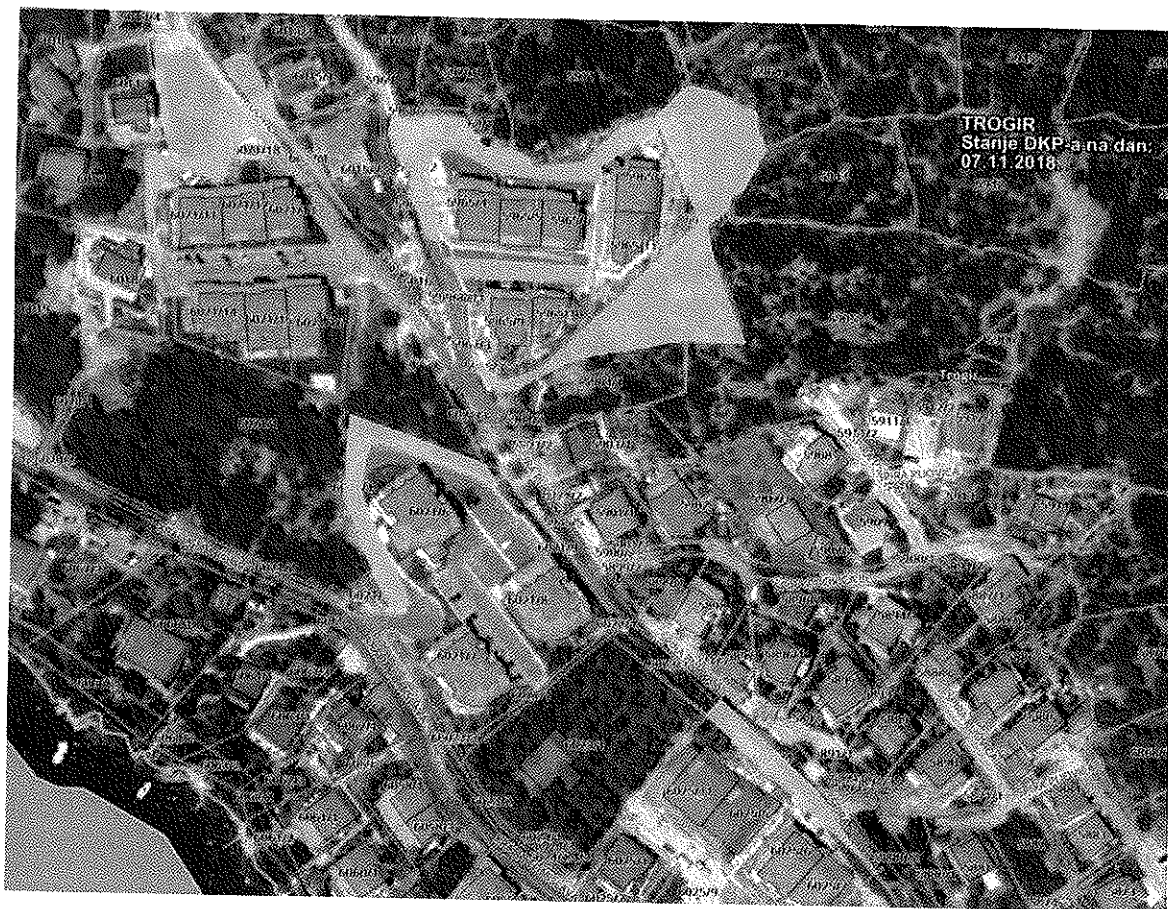


1.1.3. OPIS NEKRETNINE

Na otoku Čiovu, u Trogiru, identificirane su katastarske čestice br.; dio 6021/10, dio 5985/5, dio 6012/1, dio 6014, dio 6021/10, dio 6017, dio 6021/4, dio 6011, 6025/4, 5965/1, 5965/2, 5965/3, 5965/8, k.o. Trogir. Zatečena zemljišta su nepravilnog oblika, a radi se o rascjepkanim z.k. česticama br. 284/2, 307/1, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3, 432/8 k.o. Trogir. Sve čestice se nalaze u izgrađenom građevinskom području grada Trogira.

Teren na kojem se nalaze predmetne čestice je strm, pristup je moguć s postojećih prometnica.

Grafički prikaz čestica:



Dijelovi k.č. 6021/10, 5985/5, 6012/1, 6014 k.o. Trogir odgovaraju z.k. čestici 284/2 k.o. Trogir.

Dijelovi k.č. 6021/10, 6017, 6021/4, 6011 k.o. Trogir odgovaraju z.k. čestici 307/1 k.o. Trogir.
K.č. 6025/4 k.o. Trogir odgovara z.k.č. 320/34 k.o. Trogir .

K.č. 5965/1 k.o. Trogir površine 2494 m2 odgovara dijelu z.k.č. 432/1 k.o. Trogir u površini od 917 m2.

K.č. 5965/2 k.o. Trogir odgovara z.k.č. 432/2 k.o. Trogir.

K.č. 5965/3 k.o. Trogir odgovara z.k.č. 432/3 k.o. Trogir.

K.č. 5965/8 k.o. Trogir odgovara z.k.č. 432/8 k.o. Trogir.

Kao što je na grafičkom prilogu vidljivo, riječ je o manjim i uskim dijelovima čestica, osim dvije veće katastarske čestice, ali koje su samo dijelom u predmetom ove procjene. Prema trenutno zatečenom stanju riječ je o zemljištu koje se većinom nalazi u koridoru proširenja postojećih prometnica ili je riječ o arondacijskim dijelovima čestica, koji su preostali nakon formiranja građevinskih čestica za sada već izgrađene objekte. Dodatno se zbog neusklađenosti zemljišne knjige i katastra, nemože utvrditi koji točno dio katastarskih čestica i u kojem omjeru vlasništvo Janaso d.o.o. pa je prilikom izračuna poredbenom metodom potrebno kao usporedne nekretnine uzeti čestice sličnih karakteristika (2. kategorija, sličan oblik i/ili položaj).

Potencijalna utrživost predmetne nekretnine ovisi prvenstveno o lokalnoj jedinici koja je zainteresirana za proširenje koridora prometnica ili za vlasnike okolnih čestica.

1.1.4. POVRŠINA

Iz zemljišne knjige:

| Zemljište u građevinskoj zoni | | |
|-------------------------------|--------------|----------------------------|
| Redni broj | broj čestice | Površina (m ²) |
| 1 | 284/2 | 926,00 |
| 2 | 307/1 | 306,00 |
| 3 | 320/37 | 418,00 |
| 4 | 432/1 | 917,00 |
| 5 | 432/2 | 225,00 |
| 6 | 432/3 | 14,00 |
| 7 | 432/8 | 206,00 |
| UKUPNO GRAĐEVINSKA ZONA | | 3012,00 |
| | | |
| SVEUKUPNO | | 3012,00 |

Ukupna površina građevinskog zemljišta iznosi 3012 m².

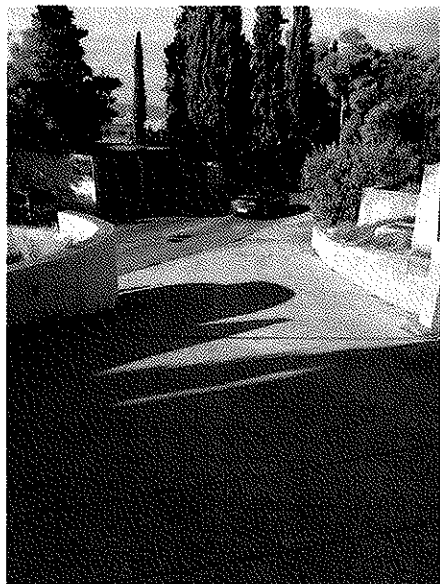
1.1.5. TEHNIČKI OPIS

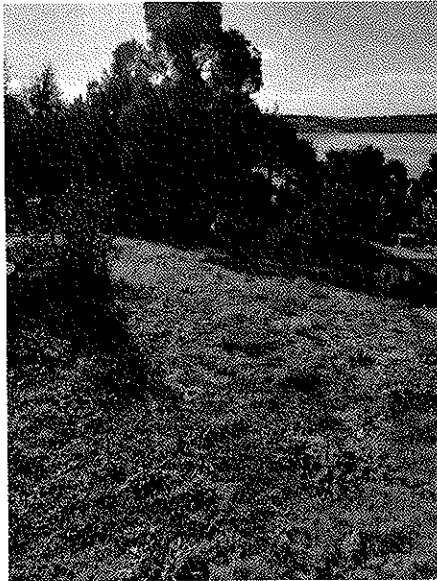
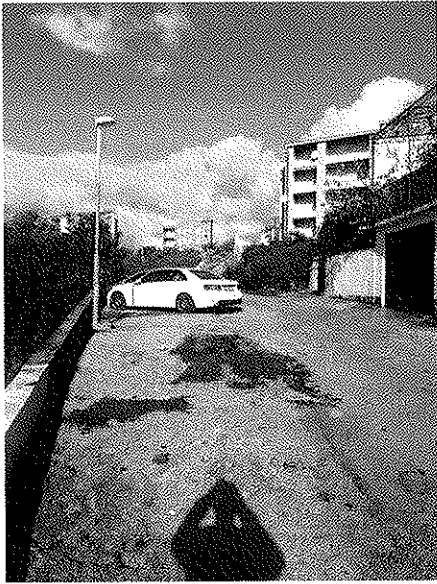
Predmetne nekretnine se nalaze u Trogiru, u dijelu grada koji se nalazi na otoku Čiovu. Zemljišta su nepravilnog oblika. Konfiguracija terena je strma, pad je u smjeru jugoistoka. Teren je obrastao niskim i visokim raslinjem. Na česticama se ne nalaze izgrađeni objekti. Parkiranje nije omogućeno.

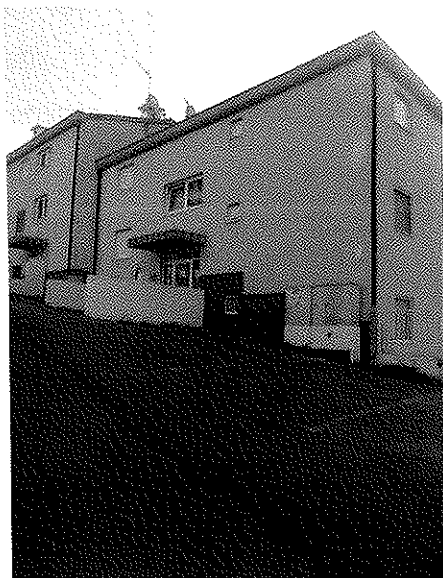
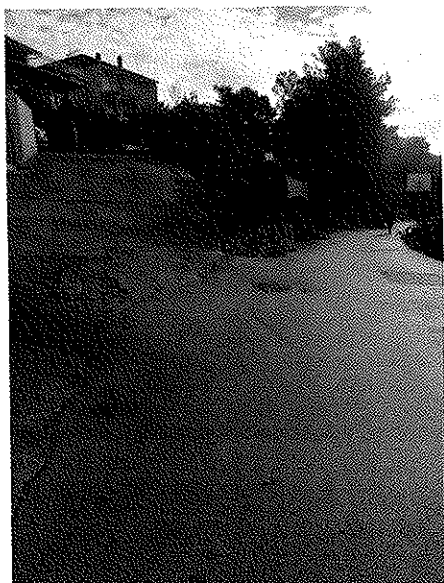
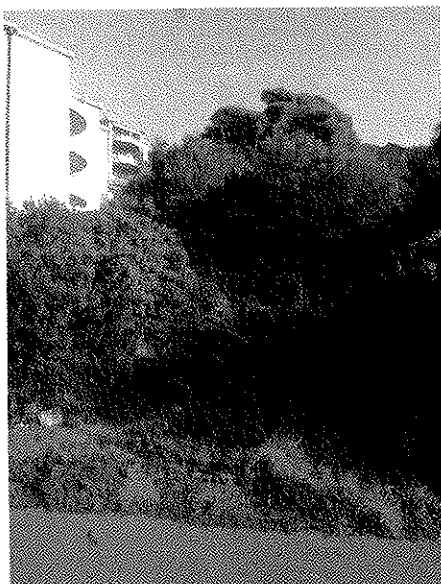
1.1.6. LEGALNI STATUS

Zemljište je upisano u zemljišnu knjigu, ali stanje nije usklađeno s katastrom i stanjem na licu mjesta.

1.1.7. FOTODOKUMENTACIJA







2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. ANALIZA TRŽIŠTA

Tržište nekretnina u vrijeme pisanja ovog elaborata je u polaganom i konstantnom padu već sedmu godinu. Postoji potražnja za povoljnim i kvalitetnim nekretninama na dobrim lokacijama, ali su najmoprimci ili kupci oprezni i ulaze samo u jako povoljne transakcije. Uzimajući u obzir lokaciju i veličinu predmetne nekretnine, može se konstatirati da za nju u ovom trenutku postoji potražnja na otvorenom tržištu.

2.1. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog prostora, smatram da je korištenje za stambeni prostor optimalno.

2.2. PROCJENA

2.2.1. Procjena troškovnom metodom

Procjena troškovnom metodom, odnosno na temelju troškova gradnje, bazira se na činjenici da ne postoji tržišni interes za kupnju nekretnine po nekoj cijeni, ako se za nižu cijenu može izgraditi podjednaka nekretnina na zemljištu u neposrednoj blizini.

Kako su predmetne čestice neizgrađene, ovu metodu nisam koristio.

2.2.2. Procjena dohodovnom metodom

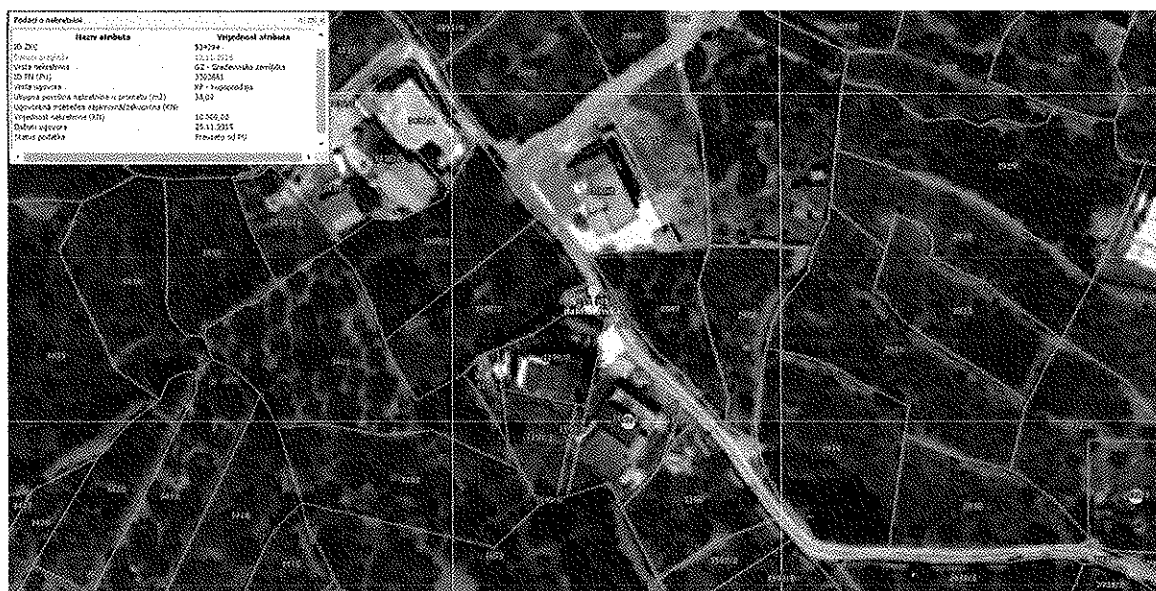
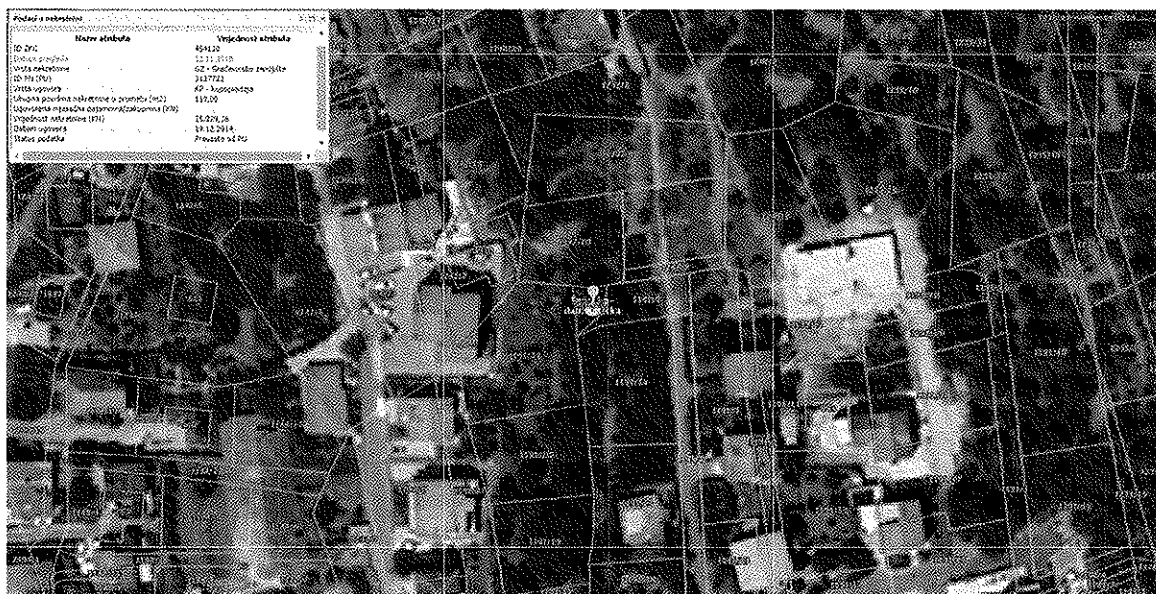
Dohodovna metoda se bazira na pretpostavci da procjenjivana nekretnina može generirati prihod kroz najam. Kroz potencijalne ukupne dobitke od najma u budućnosti, tijekom vijeka trajanja nekretnine, izračunava se njena sadašnja vrijednost, a uzimajući u obzir i sve troškove upravljanja i održavanja te rizike ne iznajmljivanja i nemogućnosti povlačenja novca uloženog u kupnju zemljišta.

Kako predmetna nekretnina ne može generirati prihod od najma, ovu metodu nisam koristio.

2.2.3. Procjena usporednom metodom

Usporedna metoda bazira se na pretpostavci da kupac nije voljan platiti nekretninu više nego što košta nekretnina jednakovrijednih tehničkih karakteristika na jednakovrijednoj lokaciji. Za usporedbu se koriste konkretne transakcije u posljednjih nekoliko godina na širem području procjenjivane nekretnine, a za najsličnije moguće nekretnine. Podatke o konkretnim transakcijama dobivaju se od nadležne lokalne službe, a u ovom slučaju su preuzete s portala <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>.

Građevinsko zemljište:



Usporedba 1

| | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| | ID Nekretnine (PU)..... | 3127722 | |
| Lokacija: | Čiovo | | |
| Datum ugovora: | 19.12.2014. | ICSN: | 102,80 |
| K.č.: | 1191/22 | | |
| K.o.: | Okrug | | |
| Površina (m²): | 110,00 | | |
| Namjena: | S | | |
| Cijena (€): | 3.500,00 | srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = | 7,665533 kn |
| Cijena (€/m²): | 31,82 | | |
| Koef. iskoristivosti (Ki): | 0,80 | | |
| Kategorija: | 2. | | |

Usporedba 2

| | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| | ID Nekretnine (PU)..... | 3303861 | |
| Lokacija: | Čiovo | | |
| Datum ugovora: | 25.11.2015. | ICSN: | 100,51 |
| K.č.: | 3399/4 | | |
| K.o.: | Slatine | | |
| Površina (m²): | 38,00 | | |
| Namjena: | S | | |
| Cijena (€): | 1.312,76 | srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = | 7,617539 kn |
| Cijena (€/m²): | 34,55 | | |
| Koef. iskoristivosti (Ki): | 0,80 | | |
| Kategorija: | 2. | | |


Usporedba 3

| | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| | ID Nekretnine (PU)..... | 3488013 | |
| Lokacija: | Marina | | |
| Datum ugovora: | 29.11.2016. | ICSN: | 101,39 |
| K.č.: | 14873/7 | | |
| K.o.: | Vinišće | | |
| Površina (m²): | 962,00 | | |
| Namjena: | S | | |
| Cijena (€): | 35.000,00 | srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = | 7,526485 kn |
| Cijena (€/m²): | 36,38 | | |
| Koef. iskoristivosti (Ki): | 0,80 | | |
| Kategorija: | 2. | | |

| | | |
|---------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje | ICSN: | 109,33 |
|---------------------------------------------------------------|-------|--------|

Međuvremensko izjednačavanje

Državni zavod za statistiku RH izdaje indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN), koji prati kretanje cijena po kvartalima. Indeks ICSN koristimo kako bi međuvremenski izjednačili postignute cijene, te ih mogli uspoređivati na dan kakvoće. Za zadnje četiri godine, indeks ICSN izgleda ovako:

| Godina | | Trimestar | Indeksi (Q 2015 = 100) | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | | Index (Q 2015 = 100) | | | | | |
| | | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadransko | Ostalo |
| 2002. | | godina | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
|  | 2002. | Q1 | 60.83 | ... | ... | 66.97 | 51.88 | 68.96 |
| | | Q2 | 60.12 | ... | ... | 66.26 | 50.92 | 68.93 |
| | | Q3 | 63.53 | ... | ... | 71.08 | 53.38 | 70.17 |
| | | Q4 | 63.92 | ... | ... | 71.02 | 53.70 | 72.49 |
| | | | | | | | | |
| 2014. | Q1 | 102.94 | 105.29 | 101.96 | 102.04 | 103.26 | 103.24 | |
| | Q2 | 103.82 | 106.19 | 102.83 | 102.23 | 104.71 | 103.47 | |
| | Q3 | 103.60 | 107.84 | 100.87 | 102.29 | 102.69 | 105.04 | |
| | Q4 | 102.14 | 106.86 | 100.07 | 102.17 | 102.80 | 99.43 | |
| | | | | | | | | |
| 2015. | Q1 | 101.05 | 100.87 | 101.12 | 101.62 | 101.00 | 100.20 | |
| | Q2 | 99.13 | 98.67 | 99.33 | 99.84 | 98.47 | 100.60 | |
| | Q3 | 99.86 | 100.98 | 99.37 | 99.92 | 100.01 | 99.14 | |
| | Q4 | 99.96 | 99.48 | 100.18 | 98.62 | 100.51 | 100.16 | |
| | | | | | | | | |
| 2016. | Q1 | 101.21 | 99.07 | 101.73 | 100.43 | 101.77 | 100.21 | |
| | Q2 | 100.28 | 95.80 | 101.23 | 99.91 | 100.33 | 100.62 | |
| | Q3 | 101.31 | 96.67 | 102.30 | 101.96 | 101.80 | 97.74 | |
| | Q4 | 100.75 | 94.84 | 101.97 | 100.66 | 101.39 | 98.26 | |
| | | | | | | | | |
| 2017. | Q1 | 100.85 | 92.86 | 102.51 | 100.72 | 102.25 | 95.63 | |
| | Q2 | 104.55 | 96.71 | 106.17 | 102.69 | 106.68 | 100.93 | |
| | Q3 | 105.13 | 97.76 | 106.65 | 106.45 | 105.46 | 100.20 | |
| | Q4 | 108.45 | 98.73 | 110.46 | 110.46 | 108.67 | 102.26 | |
| | | | | | | | | |
| 2018. | Q1 | 109.44 | 99.03 | 111.59 | 112.19 | 110.54 | 99.67 | |
| | Q2 | 109.26 | 98.51 | 111.47 | 114.51 | 109.33 | 98.94 | |

371

Međuvremenskim izjednačavanjem dobivamo slijedeće podatke:

| Lokacija | Kupoprodajna cijena (€/m ²) | Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A) | Bazni* indeks na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) |
|----------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|
| Čiovo | 31,82 | 102,80 | 109,33 | 1,0635 | 33,84 |
| Marina | 34,55 | 100,51 | | 1,0878 | 37,58 |
| Marina | 36,38 | 101,39 | | 1,0783 | 39,23 |

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.) :

| Lokacija | Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta | Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.) | Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²) |
|----------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Čiovo | 0,80 | 0,80 | 33,84 | 1,00 | 33,84 |
| Marina | 0,80 | | 37,58 | 1,00 | 37,58 |
| Marina | 0,80 | | 39,23 | 1,00 | 39,23 |

272

Interkvalitativno izjednačavanje

| Trogir, zemljišta | Procjenjivana nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 | |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------|
| | Trogir | Čiovo | Marina | Marina | |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | | |
| Izjednačena cijena | -- | 33,84 | 37,58 | 39,23 | |
| Površina zemljišta | 3.012,00 | 110,00 | 38,00 | 962,00 | |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | | |
| Lokacija | dobra | slična | slična | slična | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 36,88 | 33,84 | 37,58 | 39,23 | |
| Veličina zemljišta | 3.012,00 | 110,00 | 38,00 | 962,00 | |
| Prilagodba | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 33,19 | 30,46 | 33,82 | 35,31 | |
| Oblik zemljišta | loš | sličan | sličan | sličan | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 33,19 | 30,46 | 33,82 | 35,31 | |
| Konfiguracija | loša | slična | slična | slična | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 33,19 | 30,46 | 33,82 | 35,31 | |
| Kategorija zemljišta | 2. | 2. | 2. | 2. | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 33,19 | 30,46 | 33,82 | 35,31 | |
| Cestovni pristup | srednji | sličan | sličan | sličan | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 33,19 | 30,46 | 33,82 | 35,31 | |
| Komunalna infrastruktura | prosječna | slična | slična | slična | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 33,19 | 30,46 | 33,82 | 35,31 | |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) : | | -10% | -10% | -10% | |
| Indikator vrijednosti po m² | 33,19 | 30,46 | 33,82 | 35,31 | |
| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | |
| Odstupanje od prosjeka: | | 2,74 | -0,63 | -2,11 | |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | 8% | 2% | 6% | |
| Kvadrat odstupanja: | | 7,50 | 0,39 | 4,47 | |
| Standardno odstupanje: | 2,03 | 6% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje: | 4,06 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Vrijednost zemljišta: | | | 99.982,30 € | | |

Vrijednost pojedinih zemljišno-knjižnih čestica k.o. Trogir:

| Vrijednost građevinskog zemljišta | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------------|----------------------------|
| Redni broj | broj čestice | Površina (m2) | Vrijednost zemljišta (EUR) |
| 1 | 284/2 | 926,00 | 30.738,25 |
| 2 | 307/1 | 306,00 | 10.157,56 |
| 3 | 320/37 | 418,00 | 13.875,37 |
| 4 | 432/1 | 917,00 | 30.439,50 |
| 5 | 432/2 | 225,00 | 7.468,80 |
| 6 | 432/3 | 14,00 | 464,73 |
| 7 | 432/8 | 206,00 | 6.838,10 |
| UKUPNO GRAĐEVINSKA ZONA | | 3012,00 | 99.982,30 |
| | | | |
| SVEUKUPNO | | 3012,00 | 99.982,30 |

Na osnovi istraživanja i analize, a prema svemu gore navedenom, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta, prema usporednoj metodi, iznosi ukupno **99.982,30 EUR.**

3. ZAKLJUČAK

Primjena prije navedenih metoda rezultirala je slijedećim indikatorima vrijednosti:

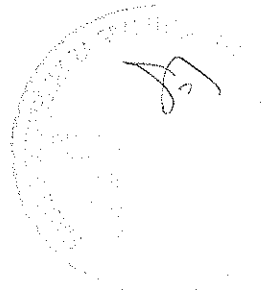
| | INDIKATOR (EUR) | PONDER (%) | VAGANI PROSJEK (EUR) |
|-----------------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| Građevinska vrijednost | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Usporedna vrijednost | 99.982,30 | 100 | 99.982,30 |
| Dohodovna vrijednost | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Poštена tržišna vrijednost: | 99.982,30 | | |
| ZAOKRUŽENO: | 100.000,00 | | |

Prema tome, mišljenja sam da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 05.12.2018. godine iznosi zaokruženo **100.000,00 EUR**, odnosno **743.000,00 kn** (prema srednjem tečaju HNB na dan procjene; 1 EUR = 7,43 kn).

Izradio:

Dubravko Ikadinović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



875

4. PRILOZI

- IZVADAK IZ ZK
- IDENTIFIKACIJA ČESTICA
- PRESLIKA KATASTARSKOG PLANA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 11.11.2018. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 3171

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39972/2017
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| PRVI ODJELJAK | | | | | | |
|---------------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| I | | | | | | |
| 1. | 284/2 | PAŠNJAK | | | 926 | |
| 2. | 307/1 | PAŠNJAK | | | 306 | |
| 3. | 320/37 | ŠUMA | | | 418 | |
| 4. | 432/1 | PAŠNJAK | | | 917 | |
| 5. | 432/2 | ŠUMA | | | 225 | |
| 6. | 432/3 | ŠUMA TROGIR | | | 14 | |
| 7. | 432/8 | PAŠNJAK | | | 206 | |
| | | UKUPNO: | | | 3012 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | ZK tijelo I - I. Vlasnički dio: 1/1 JANASO D.O.O. SPLIT, SUKOIŠANSKA 43. | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| 1. | 1.1 Primlj. 12. siječnja 2005. Z-80/05 Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnine od 11.10.2004. g. soleminiziranog po javnom bilježniku Jagoda Mikelja Šuljić, pod br. Ou-6/05, uknjižuje se pravo zalogu na teret č. zem. 284/2, 307, 320/37, 432/1, 432/2, 432/3 radi osiguranja tražbine u iznosu od 31.883.518,80 HRK u protuvrijednosti EURa, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 14.229.268,28 HRK u protuvrijednosti EURa, te eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove, u korist: HYPO - LEASING KROATIEN D.O.O. PODRUŽNICA SPLIT | | |
| 1. ZK tijelo I | | | |
| 1.1 | uz zabilježbu ovršivosti | | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

12.11.2018. 12:54:05

Stranica 1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
IPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI TROGIR

KLASA: 936-02/18-04/188
URBROJ: 541-26-02-07/2-18-2
TROGIR, 26.10.2018

Ipostava za katastar nekretnosti Trogir povodom zahtjeva RED PLOT D.O.O., OIB: 22597338434,
GOMBOŠEVA ULICA 12, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

| KATASTAR | | | | | | ZEMLJIŠNA KNJIGA | | | | | | |
|----------------|-----|---------------|-------------------|---------|---------------|------------------|---------------|------------|-------------|---------------|-----------------|------------------|
| Kat.općina | zgr | KČ je dio ZKČ | Broj Kat. čestice | Broj PL | Površina (m2) | Glavna knjiga | ZKČ je dio KČ | Broj ZK č. | Broj ZK ul. | Površina (m2) | Površina (hvat) | Površina (jutro) |
| 330779, TROGIR | | dio | 6021/10 | 3840 | 708 | TROGIR | | 284/2 | 3171 | 926 | | |
| | | dio | 5985/5 | 5231 | 4682 | | | | | | | |
| | | dio | 6012/1 | 3653 | 46 | | | | | | | |
| | | dio | 6014 | 3605 | 152 | | | | | | | |
| 330779, TROGIR | | dio | 6021/10 | 3840 | 708 | TROGIR | | 307/1 | 3171 | 306 | | |
| | | dio | 6017 | 4807 | 1021 | | | | | | | |
| | | dio | 6021/4 | 4352 | 515 | | | | | | | |
| | | dio | 6011 | 2563 | 752 | | | | | | | |
| 330779, TROGIR | | | 6025/4 | 3200 | 243 | TROGIR | | 320/34 | 3171 | 128 | | |
| 330779, TROGIR | | | 5965/1 | 3605 | 2494 | TORIGR | dio | 432/1 | 3171 | 917 | | |
| 330779, TROGIR | | | 5965/2 | 3605 | 206 | TROGIR | | 432/2 | 3171 | 225 | | |
| 330779, TROGIR | | | 5965/3 | 3605 | 14 | TROGIR | | 432/3 | 3171 | 14 | | |
| 330779, TROGIR | | | 5965/8 | 3605 | 206 | TROGIR | | 432/8 | 3171 | 206 | | |

Primjedba: Č.zem.320/37 postoji u zemljišnoj knjizi, ali ista nije nastala prijavom katastra, već naknadnom intervencijom u prijavni list za zemljišnu knjigu, koji je sastavni dio dokumentacije zemljišne knjige. Položaju č.zem. 320/37 odgovara položaju č.zem. 320/34, jer je intervencijom u prijavni list za zemljišnu knjigu ispravljen broj sa č.zem.320/34 u površini od 153m2 u č.zem.320/37 u površini od 418m2. Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.



k.č. 6021/10 k.o. Trogir



k.č. 5985/5 k.o. Trogir



k.č. 6012/1 k.o. Trogir



k.č. 6014 k.o. Trogir



k.č. 6017 k.o. Trogir



k.č. 6021/4 k.o. Trogir

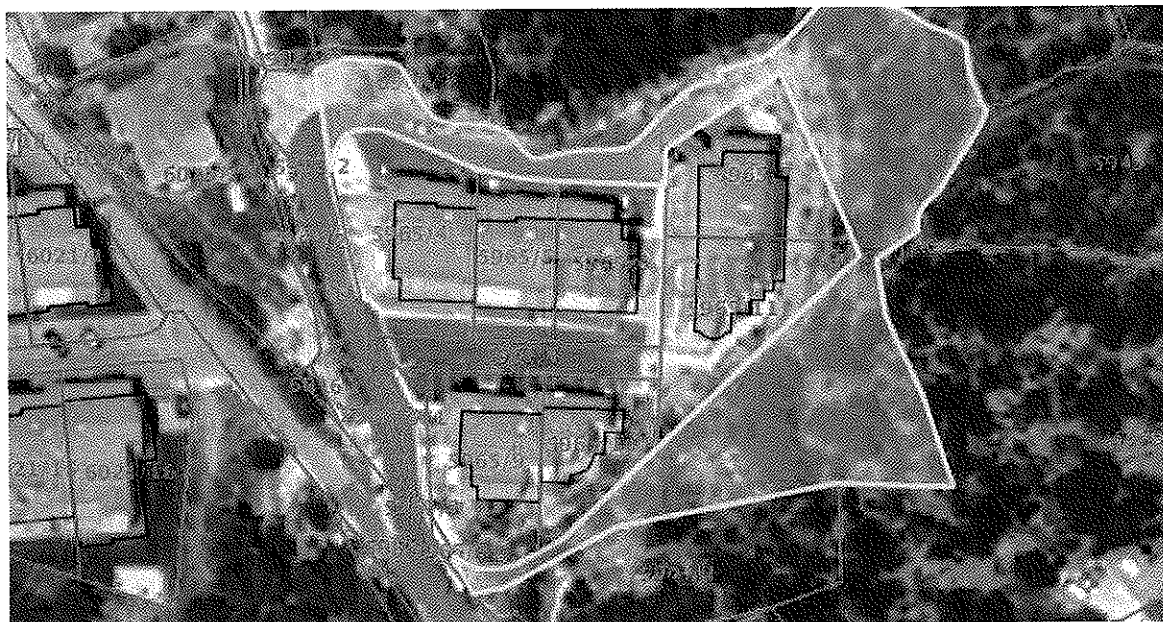


k.č. 6011 k.o. Trogir



k.č. 6025/4

332 334
-254



k.č. 5965/1 k.o. Trogir



k.č. 5965/2 k.o. Trogir



k.č. 5965/3 k.o. Trogir



k.č. 5965/8 k.o. Trogir