

NARUČITELJ: Ivan Vlaić, Stečajni Upravitelj, Stečajna masa iza URAL d.o.o. u stečaju

RADI: Procjene vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, URAL d.o.o. u stečaju, OIB: 43951273751, Kupreška 98, Split

Procjembeni elaborat

NEKRETNINA: Poljoprivredno zemljište sa zgradama

LOKACIJA: Kat. čest. zemlje 16/1 i 16/2, K.O. Vrsi

BROJ ELABORATA: 15/2023

IZRADIO: Ivica Vuko ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Split, studeni 2023. g.

SADRŽAJ:

- Sažetak procijene vrijednosti nekretnine
- 1. Zadatak vještaka i svrha procjene
 - 1.1. Opći podatci
- 2. Nalaz
 - 2.1. Lokacija i kakvoća nekretnine
 - 2.2. Površina nekretnine
 - 2.3. Tehnički opis nekretnine
- 3. Procjena vrijednosti nekretnine
 - 3.1. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem
 - 3.2. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
 - 3.3. Procjena kuće, zgrada i vanjskih uređaja troškovnom metodom
 - 3.4. Ukupna vrijednost nekretnine
- 4. Zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine
- 5. Fotodokumentacija zatečenog stanja
- 6. Prilozi

- Sažetak procijene vrijednosti nekretnine

VLASNIK:	- Prema upisu u Z.K. Identifikaciji
IZVRŠITELJ:	- Ivica Vuko ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

NEKRETNINA:	- Zemljište sa zgradama
ADRESA:	- Pout Dundovače 31, Vrsi
Z.K. ULOŽAK:	- 4175
Z.K. ČESTICA:	- 16/1 i 16/2
Z.K. KATASTARSKA OPĆINA:	- K.O. Vrsi
OPĆINSKI SUD:	- /
KATASTARSKA ČESTICA:	- 16/1 i 16/2
KATASTARSKA OPĆINA:	- K.O. Vrsi
NAMJENA:	- Poljoprivredno zemljište
DATUM PREGLEDA NEKRETNINE:	- 18.9.2023
SVRHA PROCJENJIVANJA:	- Određivanje tržišne vrijednosti nekretnina
PRETPOSTAVKA PROCJENJIVANJA:	- Potrebe naručitelja

POKAZATELJI VRIJEDNOSTI:

Mišljenja sam da tržišna vrijednost:

za nekretninu:	- K.O. Vrsi
na lokaciji:	- Vrsi

Procijenjena vrijednost nekretnine (EUR)

ZEMLJIŠTE	204.000,00
CENTRALNI OBJEKT	339.000,00
SMJEŠTAJNI OBJEKT 1	89.000,00
SMJEŠTAJNI OBJEKT 2	89.000,00
BAZEN	87.750,00
GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE	120.000,00
UKUPNO - EUR	929.000,00

NAPOMENA: Iskazana tržišna vrijednost na sadrži porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem na tržištu i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi trenutno neprocijenjivi parametri.

1. ZADATAK VJEŠTAKA I SVRHA PROCJENE

Dana 28. kolovoza 2023.g., temeljem poziva Naručitelja pristupio sam, kao sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina pregledu nekretnine – zemljište sa zgradama položene na kat. čest. zemlje 16/1 i 16/2 K.O. Vrsi. Nalogom Naručitelja izrađen je Nalaz i mišljenje o Procjeni vrijednosti nekretnine radi Stečajnog postupka. Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena na temelju dostavljenih podataka od strane Naručitelja te prikupljenih podataka dostupnih na Internet portalima, izlaskom na lice mjesta te izradom fotodokumentacije.

ZADATAK VJEŠTAKA: *Izrada Procjembenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine za potrebe Stečajnog postupka*

2. NALAZ

2.1. LOKACIJA I KAKVOĆA NEKRETNINE

Predmetne nekretnine oznake: kat. čest. zemlje 16/1 i 16/2 K.O. Vrsi su poljoprivredna zemljišta koja se nalaze u naselju Vrsi. Prema Izmjenama i dopunama PPU Vrsi, predmetna zemljišta nalaze se u poljoprivrednom dijelu područja, Poljoprivredno područje 4.1 i 4.2.

LOKACIJA



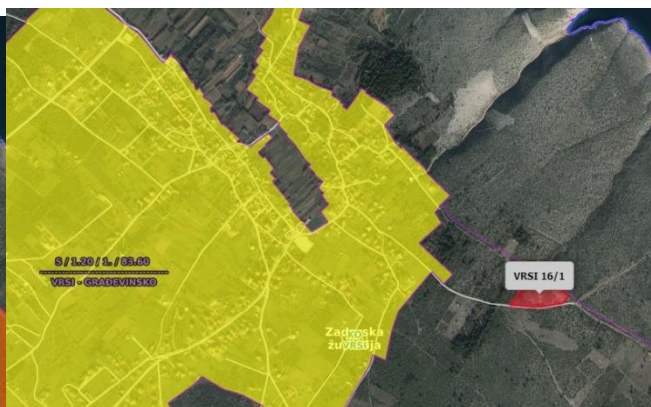
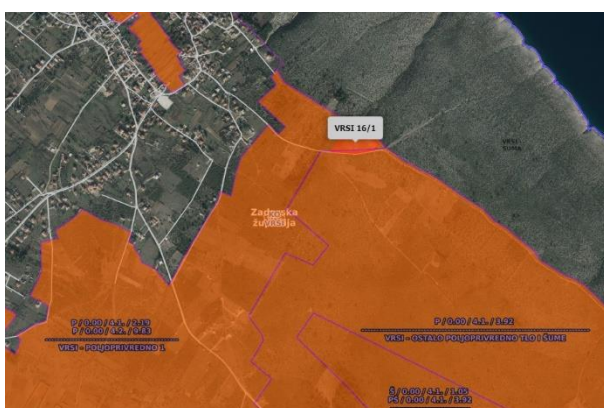
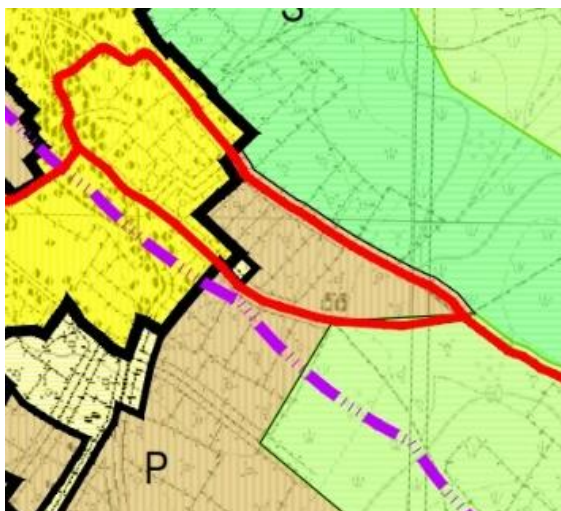
Slika 1- Preslik Orto-foto (katastar.hr)

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Predmetna nekretnina i zgrade se nalaze u Poljoprivrednom dijelu područja.

Iz Izmjena i dopuna PPU-a Vrši,

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA:



2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

2.1. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

P	poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene
Š	šume isključivo osnovne namjemne
PŠ	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

IDENTIFIKACIJA

Nekretnina:	poljoprivredno zemljište i zgrade,	
Lokacija:	K.O. Vrsi, Put Dundovače 31, Vrsi	
	<i>Označeno kao:</i> 16/1 – 13198 m ²	
	- BAZEN	65 m ²
	- PAŠNJAK	12664 m ²
	- STAMBENA ZGRADA	141 m ²
	- STAMBENA ZGRADA	126 m ²
	- STAMBENA ZGRADA	202 m ²
	<i>Označeno kao:</i> 16/2 – 400 m ²	
	- PAŠNJAK	400 m ²
	<i>upisano u ZK 4175, UKUPNO</i>	13.598 m ²

KAKVOĆA NEKRETNINE

Datum pregleda nekretnine:	01.11.2023 g.
Dan kakvoće:	01.11.2023 g.
Dan vrednovanja:	14.11.2023 g.

2.2. POVRŠINA NEKRETNINE

Za procjenu vrijednosti zemljišta kao korisna površina koristiti će se podatak iz Izvatka iz zemljišne knjige.

2.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Centralni objekt je projektiran kao samostojeća troetažna građevina (PO+PR+K). Konstruktivni sistem građevine čine međusobno okomiti armiranobetonski zidovi, povezani krutim međukatnim armiranobetonskim pločama. AB zidovi su debljine 22 cm, a podrumski ukopani zidovi su debljine 30 cm. Stropne konstrukcije su pune armiranobetonske ploče debljine 20 i 18 cm. Stubište je lomljena kosa armirano betonska ploča debljine 16 cm. Krovište je kosa AB ploča debljine 18 cm.

Smještajni objekti 1 i 2 su građevine iste površine, organizacije, sadržaja i oblikovanja. Namjenjene su smještaju gostiju obiteljskog gospodarstva. Sastoje se od dvije dvokrevetne sobe sa kupaonicama, prostora za dnevni boravak, blagovanja, spremanje i posluživanje jela te pomoćnih prostorija.

Bazen je izveden u Infinity verziji (preljevni bazen) od AB konstrukcije dimenzija cca 9,3 x 7,0 m sa svim potrebnim slojevima, AB konstrukcija, izolacije, epoksy premazi i završni sloj od keramičkih odnosno porculanskih pločica. Ugrađena je osnovna bazenska tehnika (instalacija i strojarska oprema) koja je smještena u strojarnicu ispod bazena.

Građevinske poboljšice koje su zatečene na terenu su: ugrađena kovana ograda na parepetnom ogradnom zidu, uređeni prostor kao dječije igralište, prilazni putevi objektima koji su izrađeni od betonske galanterije i dr. Procjena je da je uređenje napravljeno na cca 6.000,0 m². Preostali dio zemljišta je uređeno na način da je posađena trava koja se obrezuje te posađena stabla (kultura maslina).

Problematični dio je primijećen u podrumskim dijelovima objekta zbog očigledno nestručno postavljene hidroizolacije gdje se prodor vode i vlage manifestira kroz kapilarno podizanje uz zidove objekta. Također je primijećeno loše postavljen odvodni sistem oborinske vode ispred ulaza u podrumski prostor.

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Kod procjene tržišne vrijednosti nekretnina korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju i Zakon o gradnji NN 153/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica,
- Indeks cijena stambenih nekretnina ICSN, Državni zavod za statistiku
- ISPU – Informacijski sustav prostornog uređenja – o korištenju prostora putem važećih prostornih planova i izdanih dozvola - MGIPU
- e – nekretnine
- katastar.hr

3.1. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja nekretnine, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbena metoda. Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri (4) godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu-ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je zemljište te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Tržišna (prometna) vrijednost nekretnine predstavlja iznos u novcu koju bi u normalnim prilikama, nakon odgovarajućeg marketinga, mogla isplatiti razborita osoba, promišljeno i bez prinude sukladno mjesnim tržišnim okolnostima, uzimajući u obzir sva svojstva nekretnine koje mogu utjecati na vrijednost nekretnine.

Identifikacija je utvrđena očevitom lica mjesta, uvidom u Katastarski operat i zemljišne knjige za K.O. Vrsi.

Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrstu naselja i namjenu uspoređivanih zemljišta/nekretnina,
- lokacijska obilježja, orijentacija i položajna pogodnost nekretnine,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- opremljenost komunalnom infrastrukturom,
- povezanost sa gradskim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima, gradskim autobusima i dostavnim kamionima,
- zračno i zvučno onečišćenje zbog ispušnih plinova i buke od saobraćaja,
- mogućnost parkiranja osobnih vozila,
- održavanost, ušćuvanost, energetske karakteristike nekretnine,
- potencijalne mogućnosti prenamjene i korištenja prostora unutar objekta,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti sličnih nekretnina na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četverogodišnje razdoblje,

Procjena prometne vrijednosti nekretnine obavlja se sukladno prikupljenim usporednim podacima zemljišta po poredbenoj metodi.

Predmetna metoda odabrana je temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („NN“, br.: 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br. 105/2015), a kojima se preporuča poredbena metoda za procjenu prometne vrijednosti nekretnine uz uvjet da se imaju najmanje tri usporedne kupoprodajne vrijednosti ekvivalentnih nekretnina na istoj ili sličnoj lokaciji.

Za dobivanje poredbenih vrijednosti zemljišta koriste se realizirane kupoprodajne cijene sličnih zemljišta na ekvivalentnim lokacijama, koje sa procjenjivanim zemljištem pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina, sukladno Čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („NN“, br. 105/15), dozvoljeno je

pomoću indeksnih nizova za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena sličnih nekretnina približnih vrijednosti, odnosno poredbenih pokazatelja do kojih se dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Uvidom u bazu podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine, utvrđeno je da su evidentirane sljedeće kupoprodaje građevinskog zemljišta, u blizini predmetne nekretnine.

Sukladno evidentiranim usporednim podacima iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina „e-Nekretnine“ za:

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCIJENJIVANE KATASTARSKE ČESTICE

POVRŠINA	m ²	13.598,00
VRSTA	PZ/PP Vrsi	
MJERA		
KATEGORIJA	4.	
LOKACIJA	k.č.z.	16/1,16/2
	K.O. Vrsi	
DAN VREDNOVANJA: 14.11.2023.g.		

RB	ID PN	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	ASELJE	K.O.	K.Č.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)	POVRŠINA U PROMETU	EUR/M ²	STATUS PODATAKA	CJENOVNI BLOK
1	4949677	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	3553/6	PZ	KP	20.02.2023.	38.000,00	2.514,00	15,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 1
2	4936105	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	4822/10	PZ	KP	05.01.2023.	10.000,00	600,00	17,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 1
3	4871355	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	1016	PZ	KP	19.10.2022.	8.000,00	972,50	8,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 2
4	4867215	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	3325/2	PZ	KP	20.09.2022.	35.000,00	2.993,00	12,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 1
5	4887360	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	711	PZ	KP	09.08.2022.	26.000,00	1.516,00	17,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 2
6	4780993	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	3674	PZ	KP	31.05.2022.	16.500,00	2.068,00	8,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 1
7	4783080	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	1195/1	PZ	KP	24.05.2022.	11.000,00	1.075,00	10,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 2
8	4763521	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	5072	PZ	KP	12.04.2022.	1.323,87	1.271,00	1,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 1
9	4685637	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	364	PZ	KP	14.01.2022.	9.000,00	875,00	10,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 2
10	4656099	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	2052	PZ	KP	15.11.2021.	3.996,37	1.011,00	4,00	PROV. EVAL.	GRAD.
11	4648645	ZADARSKA	VRSI	VRSI	VRSI	3302/1	PZ	KP	12.11.2021.	1.331,27	72,00	18,00	PROV. EVAL.	VRSI-POLJOP. 1

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R.B.	KATASTARSKA OPĆINA	K.Č.Z.	POVRŠINA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA (m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (eur)	KUPOPRODAJNA CIJENA (eur/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRSTA ZEMLJIŠTA (NAMJENA)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10 Pravilnika)	ID PN (PU)
1.	VRSI	/	2.514,00	38.000,00	15,00	20.02.2023.	PZ	4	4949677
2.	VRSI	/	600,00	10.000,00	17,00	05.01.2023.	PZ	4	4936105
3.	VRSI	/	972,50	8.000,00	8,00	19.10.2022.	PZ	4	4871355
4.	VRSI	/	2.993,00	35.000,00	12,00	20.09.2022.	PZ	4	4867215
5.	VRSI	/	1.516,00	26.000,00	17,00	09.08.2022.	PZ	4	4887360
6.	VRSI	/	2.068,00	16.500,00	8,00	31.05.2022.	PZ	4	4780993
7.	VRSI	/	1.075,00	11.000,00	10,00	24.05.2022.	PZ	4	4783080
8.	VRSI	/	1.271,00	1.323,87	1,00	12.04.2022.	PZ	4	4763521
9.	VRSI	/	875,00	9.000,00	10,00	14.01.2022.	PZ	4	4685637
10.	VRSI	/	1.011,00	3.996,37	4,00	15.11.2021.	PZ	4	4656099
11.	VRSI	/	72,00	1.331,27	18,00	12.11.2021.	PZ	4	4648645

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

R.B.	KATASTARSKA OPĆINA	K.Č.Z.	POVRŠINA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA (m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (eur)	KUPOPRODAJNA CIJENA (eur/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRSTA ZEMLJIŠTA (NAMJENA)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10 Pravilnika)	ID PN (PU)
1.	VRSI	/	2.514,00	38.000,00	15,00	20.02.2023.	PZ	4	4949677
2.	VRSI	/	600,00	10.000,00	17,00	05.01.2023.	PZ	4	4936105
3.	VRSI	/	972,50	8.000,00	8,00	19.10.2022.	PZ	4	4871355
4.	VRSI	/	2.993,00	35.000,00	12,00	20.09.2022.	PZ	4	4867215
5.	VRSI	/	1.516,00	26.000,00	17,00	09.08.2022.	PZ	4	4887360
6.	VRSI	/	2.068,00	16.500,00	8,00	31.05.2022.	PZ	4	4780993
7.	VRSI	/	1.075,00	11.000,00	10,00	24.05.2022.	PZ	4	4783080
8.	VRSI	/	1.271,00	1.323,87	1,00	12.04.2022.	PZ	4	4763521
9.	VRSI	/	875,00	9.000,00	10,00	14.01.2022.	PZ	4	4685637
10.	VRSI	/	1.011,00	3.996,37	4,00	15.11.2021.	PZ	4	4656099
11.	VRSI	/	72,00	1.331,27	18,00	12.11.2021.	PZ	4	4648645

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 3,6,8,10,11: ne odgovaraju prema procjenjivanom zemljištu u karakteristikama

OČIŠĆENI IZVADAK

R.B.	KATASTARSKA OPĆINA	K.Č.Z.	POVRŠINA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA (m ²)	KUPOPRODAJNA CIJENA (eur)	KUPOPRODAJNA CIJENA (eur/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	VRSTA ZEMLJIŠTA (NAMJENA)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10 Pravilnika)	ID PN (PU)
1.	VRSI	/	2.514,00	38.000,00	15,00	20.02.2023.	PZ	4	4949677
2.	VRSI	/	600,00	10.000,00	17,00	05.01.2023.	PZ	4	4936105
4.	VRSI	/	2.993,00	35.000,00	12,00	20.09.2022.	PZ	4	4867215
5.	VRSI	/	1.516,00	26.000,00	17,00	09.08.2022.	PZ	4	4887360
7.	VRSI	/	1.075,00	11.000,00	10,00	24.05.2022.	PZ	4	4783080
9.	VRSI	/	875,00	9.000,00	10,00	14.01.2022.	PZ	4	4685637

USPOREDNE NEKRETNINE:

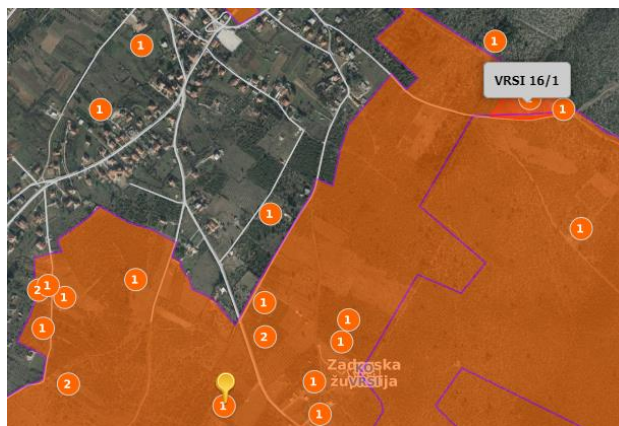
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1841718
Datum pregleda	10.11.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4949677
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.3.2023
Površina u prometu	2.514,00
Vrijednost nekretnine (KN)	286.311,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	38.000,00
Datum ugovora	20.2.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blk	VRSI - POLJOPRIVREDNO 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1833100
Datum pregleda	10.11.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4936105
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.2.2023
Površina u prometu	600,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	5.1.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRSI - POLJOPRIVREDNO 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1779813
Datum pregleda	10.11.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4867215
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.11.2022
Površina u prometu	2.993,00
Vrijednost nekretnine (KN)	263.152,54
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.000,00
Datum ugovora	20.9.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRSI - POLJOPRIVREDNO 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1801189
Datum pregleda	10.11.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4887360
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.12.2022
Površina u prometu	1.516,00
Vrijednost nekretnine (KN)	195.270,99
Vrijednost nekretnine (EUR)	26.000,00
Datum ugovora	9.8.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRSI - POLJOPRIVREDNO 2



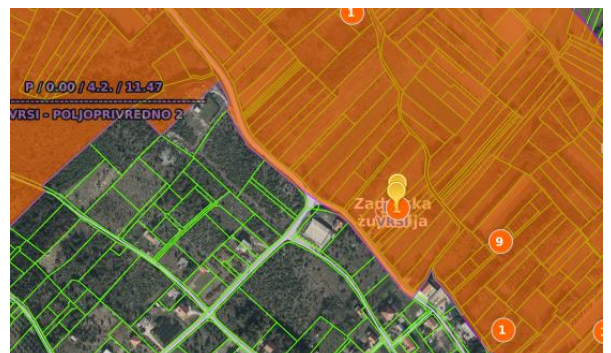
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1712236
Datum pregleda	10.11.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4783080
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.7.2022
Površina u prometu	1.075,00
Vrijednost nekretnine (KN)	82.884,71
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.000,00
Datum ugovora	24.5.2022

POREZI:

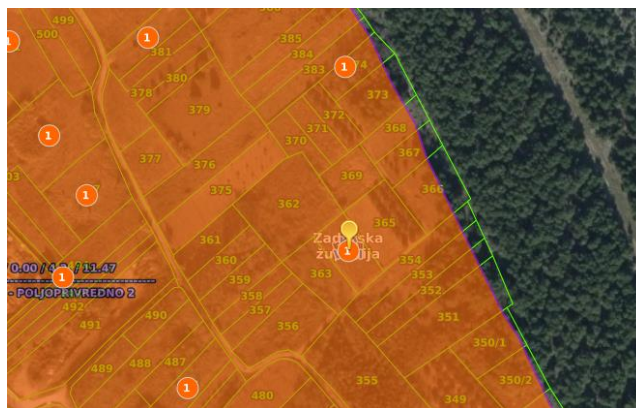
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRSI - POLJOPRIVREDNO 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1613517
Datum pregleda	10.11.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PU (PU)	4685637
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.3.2022
Površina u prometu	875,00
Vrijednost nekretnine (KN)	67.646,01
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.000,00
Datum ugovora	14.1.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Glasovni bbk	VRSI - POLJOPRIVREDNO 2



MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

R.B	ID PU	K.O.	EUR (m ²)	Kupoprodajna Cijena (eur/m ²)	Datum ugovora	Bazni indeks (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. Faktor (B/A)	Međuvremensko izjednačenje cijena (eur/m ²)
1.	4949677	VRSI	38.000,00	15,00	20.02.2023.	166,70	170,90	1,03	15,38
2.	4936105	VRSI	10.000,00	17,00	05.01.2023.	166,70	170,90	1,03	17,43
4.	4867215	VRSI	35.000,00	12,00	20.09.2022.	155,80	170,90	1,10	13,16
5.	4887360	VRSI	26.000,00	17,00	09.08.2022.	155,80	170,90	1,10	18,65
7.	4783080	VRSI	11.000,00	10,00	24.05.2022.	151,50	170,90	1,13	11,28
9.	4685637	VRSI	9.000,00	10,00	14.01.2022.	147,30	170,90	1,16	11,60

* korišteni su podaci za 2. tromjesečje 2023

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

R.B	ID PU	K.O.	P (m ²)	Međuvremen. izjednač. cijena (eur/m ²)	Mjera građ. Korištenja* (poredbene nekretnine)	Mjera građ. Korištenja* (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 PMP-e)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (eur/m ²)
1.	4949677	VRSI	38.000,00	15,38	1,00	1,00	1,00	15,38
2.	4936105	VRSI	10.000,00	17,43	1,00	1,00	1,00	17,43
4.	4867215	VRSI	35.000,00	13,16	1,00	1,00	1,00	13,16
5.	4887360	VRSI	26.000,00	18,65	1,00	1,00	1,00	18,65
7.	4783080	VRSI	11.000,00	11,28	1,00	1,00	1,00	11,28
9.	4685637	VRSI	9.000,00	11,60	1,00	1,00	1,00	11,60

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.B	ID PU	K.O.	EUR (m ²)	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Međuvremensko izjednačenje cijena (eur/m ²)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	4949677	VRSI	38.000,00	15,00	15,38	15,38	2,52	0,38	0,14
2.	4936105	VRSI	10.000,00	17,00	17,43	17,43	16,19	2,43	5,90
4.	4867215	VRSI	35.000,00	12,00	13,16	13,16	-12,25	-1,84	3,37
5.	4887360	VRSI	26.000,00	17,00	18,65	18,65	24,32	3,65	13,31
7.	4783080	VRSI	11.000,00	10,00	11,28	11,28	-24,80	-3,72	13,83
9.	4685637	VRSI	9.000,00	10,00	11,60	11,60	-22,65	-3,40	11,55

PRAVILO ZADOVOLJAVA ZADOVOLJAVA

pravilo odstupanja < 30% pravilo 2 sigma

Prosječna cijena (Eur/m²): 15,00

Standardno odstupanje (±): 2,8 18,9 %

Pravilo 2 sigma (±): 5,7

BROJ ČESTICE POVRŠINA (m²)

			EUR	
ČESTICA UKUPNO	16/1,16/2	13.598,0	203.970,00	EUR
ZAKRUŽENO:			204.000,00	EUR

3.3. PROCJENA KUĆE, ZGRADE I VANJSKIH UREĐAJA TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i propisani komunalni i vodni doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Normalni troškovi gradnje međuvremenski (intertemporalno) se prilagođavaju cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

3.3.1. VRIJEDNOST KUĆE

Vrijednost troškova gradnje uzima se prema podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020) u iznosu od 796 eur/m² (6.000 kn/m²) koji sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu. Vrijednost troškova gradnje, obzirom na stupanj opremljenosti i završenosti te ugrađene opreme i korištenih materijala odabire se 100% vrijednosti gradnje. Uzgredni troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje, komunalni doprinosi i priključci procjenjuju se kao 10% troškova etalonske vrijednosti gradnje pod pretpostavkom da su objekti legalni.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Prema prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta obiteljske stambene kuće, masivna gradnja na licu mjesta, na period od 100 godina – OVK.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenjuje se prema postupku faktora korištenja FK prema matrici u prilogu 10. Pravilnika:

FK Matrica iz Pravilnika o metodama procjene

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija	jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
		1,2	1	1
ODABRANI FK - 1,5				

Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti (k_{pt}) koristi se za prilagodbu troškovne vrijednosti nekretnine C_p u tržišnu vrijednost nekretnine T_v .

	zgr 1	zgr 2	zgr 3
C_p	120.000,00	186.000,00	100.000,00
TV	85.968,00	218.104,00	100.296,00
k_{pt}'	1,40	0,85	1,00
k_{pt}	1,08		

TROŠKOVNA VRIJEDNOST CENTRALNE OBJEKT

ULAZNI PODACI

CENTRALNI OBJEKT

	R.B.	NAZIV PROSTORA	POVRŠINA (m ²)
PODRUM	1	hodnik	15,26
	2	podrum / konoba	18,83
	3	tehnički prostor	15,36
	4	vinoteka	7,73
	5	spremište alata	2,96
PRIZEMLJE	6	ulazni prostor, garderoba, stubište	31,25
	7	kuhinja, blagavaonica	26,65
	8	dnevni boravak	35,66
	9	soba 2/2	27,30
	10	soba 2/2	27,30
	11	gospodarstvo, sprema	4,29
	12	wc	3,12
	13	terasa	46,56
KAT	14	hall	29,00
	15	soba 2/2	42,49
	16	soba 2/2	31,95
	17	natkrivena terasa	49,79
UKUPNO			415,50

POR. M. ZEM	LOKACIJA NEKRETNINE		m ²	eur/m ²	UKUPNO ZEMLJIŠTE	
	Kat. čest. zemlje 16/1 i 16/2 K.O. Vrsi		13.598,0	15,0	204.000,0	EUR
TROŠKOVNA METODA ZGRADA	Normalni troškovi gradnje					
	KP - razvijena površina objekta		415,5	796,3	330.900,0	EUR
	Uzgredni troškovi		0,10	796,3	33.100,0	EUR
	UKUPNO NTG				364.000,0	EUR
	Smanjenje vrijednosti zbog starosti					
	Godina procjene	g.	2023			
	Godina izgradnje/dogradnje	g.	2018			
	Starost zgrade	g.	5			
	OVK (održivi vijek korištenja zgrade, procjena)	g.	100			
	Preostali vijek korištenja	g.	95			
	Odabrani faktor korištenja FK (iz FK matrice)		1,5			
	Relativna starost	%	5			
	OOVK (FK matrica/tablica s predviđivim statikom održivog vijeka korištenja OOVK)	%	86	86 g.		
	Zamjenska starost zgrade	g.	14			
	Linearni otpis		0,14	14 %		
			0,86	86 %		
	Preostala reducirana vrijednost - Troškovna vrijednost				313.040,0	EUR
	UKUPNA TROŠKOVNA/TRŽIŠNA VRIJED. ZGRADE - ZAOKRUŽENO				313.000,0	EUR
	Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV:					
	Kpt - Koeficijent		1,08		339.000,0	EUR

TROŠKOVNA VRIJEDNOST SMJEŠTAJNI OBJEKT:**ULAZNI PODACI****SMJEŠTAJNI OBJEKT 1 I 2**

R.B.	NAZIV PROSTORA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
1	ulazni prostor, garderoba	9,99
2	dnevni boravak, blagavaonica	31,49
3	kuhinja	8,08
4	wc	1,94
5	hodnik	4,80
6	soba 2/2	16,87
7	soba 2/2	16,87
8	terasa	17,52
UKUPNO		107,56
SVEUKUPNO		215,12

POR. M. ZEM	LOKACIJA NEKRETNINE		m ²	eur/m ²	UKUPNO ZEMLJIŠTE	
	Kat. čest. zemlje 16/1 i 16/2 K.O. Vrsi		13.598,0	15,0	204.000,0	EUR
TROŠKOVNA METODA ZGRADA	Normalni troškovi gradnje					
	KP - razvijena površina objekta		107,6	796,3	86.000,0	EUR
	Uzgredni troškovi		0,10	796,3	9.000,0	EUR
	UKUPNO NTG				95.000,0	EUR
	Smanjenje vrijednosti zbog starosti					
	Godina procjene		g.	2023		
	Godina izgradnje/dogradnje		g.	2018		
	Starost zgrade		g.	5		
	OVK					
	(održivi vijek korištenja zgrade, procjena)		g.	100		
	Preostali vijek korištenja		g.	95		
	Odabrani faktor korištenja FK					
	(iz FK matrice)			1,5		
	Relativna starost		%	5		
	OOVK					
	(FK matrica/tablica s predviđivim statikom održivog vijeka korištenja OOVK)		%	86	86 g.	
	Zamjenska starost zgrade		g.	14		
	Linearni otpis			0,14	14 %	
				0,86	86 %	
Preostala reducirana vrijednost - Troškovna vrijednost					81.700,0	EUR
UKUPNA TROŠKOVNA/TRŽIŠNA VRIJED. ZGRADE - ZAOKRUŽENO					82.000,0	EUR
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV:						
Kpt - Koeficijent			1,08		89.000,0	EUR

3.4. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**ZAKLJUČAK:**

VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA (m ²)	UKUPNO (eur)
ZEMLJIŠTE	13.598,00	204.000,00
CENTRALNI OBJEKT	415,50	339.000,00
SMJEŠTAJNI OBJEKT 1	107,56	89.000,00
SMJEŠTAJNI OBJEKT 2	107,56	89.000,00
BAZEN	65,00	87.750,00
GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE		120.000,00
UKUPNO		928.750,00
ZAOKRUŽENO		929.000,00

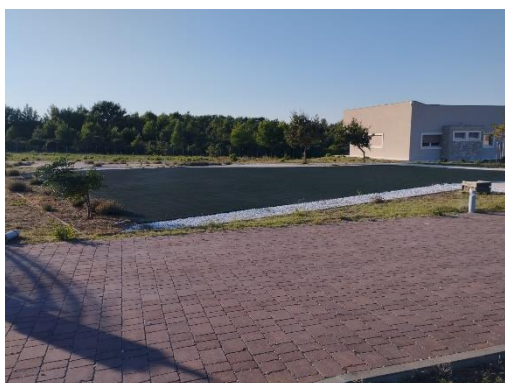
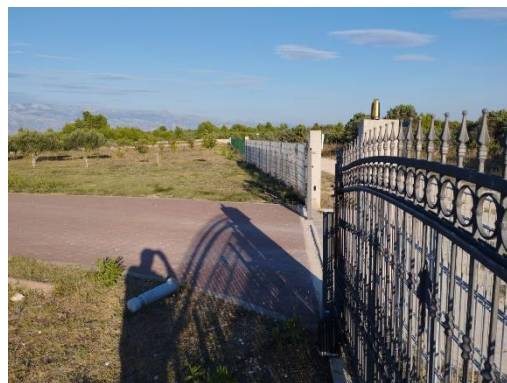
NAPOMENA: Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom bilo kakvog prometa nekretninom.

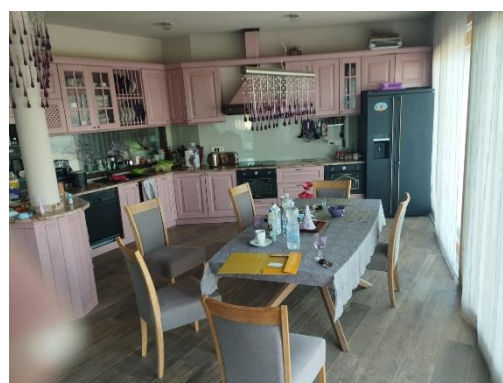
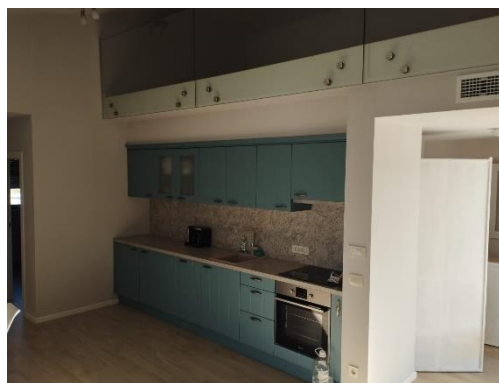
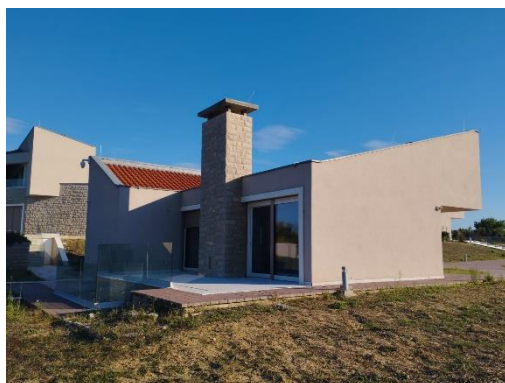
4. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

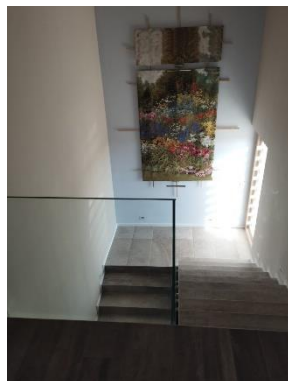
Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u ZK, kat. čest. zemlje 16/1 I 16/2 K.O. Vrsi, procjenjuje se na sveukupno:

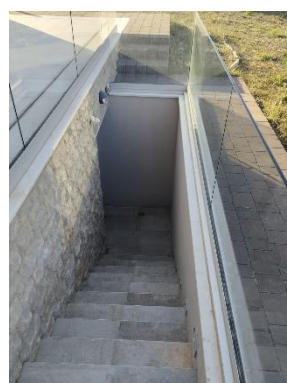
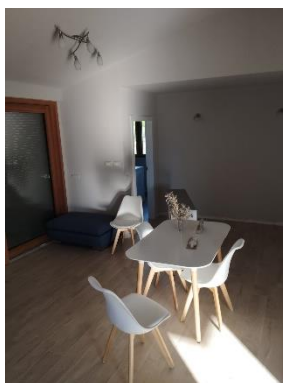
929.000,0 eura

5. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE









Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u 4 istovjetna primjerka, od kojih 3 primjerka za potrebe Naručioca, a 1 primjerak ostaje sudskom vještaku pohranjen u arhiv.

Izradio:

*Ivica Vuko ing.građ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*

U Splitu, studeni 2023.g



REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
Stanje na dan: 10.11.2023. 11:12

Katastarska općina: 335185, VRSI

Broj ZK uložka: 4175

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14928/2023

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	16/1	48	OGRADE BAZEN PAŠNJAK STAMBENA ZGRADA STAMBENA ZGRADA STAMBENA ZGRADA, VRSI, PUT DUNDOVA E 31	13198 65 12664 141 126 202	
2.	16/2	48	OGRADE PAŠNJAK	400 400	
		UKUPNO:		13598	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.02.2022.g. pod brojem Z-3199/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149. st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13 i 20/17) za evidentiranje tri stambene zgrade i bazena sagrađene na čest. 16/1 u katastru priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske Županije KLASA: UP/I-361-05/20-01/000026, URBROJ: 2198/1-07/13-21-00012 od 15. siječnja 2021. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	URAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 72267790473, PUT DUNDOVAČE 31, 23235 VRSI	
1.2	Zaprimljeno 17.11.2021.g. pod brojem Z-32363/2021 ZABILJEŽBA, Čini se vidljivom ovršivost tražbine pod C 2.1	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 05.05.2023.g. pod brojem Z-13975/2023 ZABILJEŽBA, odbijene provedbe rješenja Trgovačkog suda u Zadru, pod posl. broj St-155/2023, od dana 05. svibnja 2023. radi upisa zabilježbe nastavka stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Ural d.o.o. u stečaju, OIB:72267790473, na nekretninama u A-posjedovnici.	na 1 (1.1)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.5	Zaprimljeno 15.05.2023.g. pod brojem Z-14928/2023	na 1 (1.1)
	<p>ZABILJEŽBA, Na temelju Zaključka Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj: 2 St-155/2023 od 15. svibnja 2023., zabilježuje se otvaranje skraćenog stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom koji postupak je otvoren rješenjem ovog suda poslovni broj St-622/2021-8 od 31. svibnja 2022. kao i nastavak stečajnog postupak na istim, a što je određeno rješenjem ovog suda poslovni broj St-155/2023-31 od 5. svibnja 2023.</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.10.2021.g. pod brojem Z-28673/2021	15.000.000,00 HRK	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-12532/2021 14.10.2021, Na temelju Ugovora o zajmu i sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama zaključenog u Zadru, 14.10.2021.g.,ovjerenog kod javnog bilježnika Emila Brkića iz Zadra pod Broj:OV-12532/2021, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 15.000.000,00 HRK, zajedno uz godišnju kamatnu stopu od 1% fiksnu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po zajmu koji mogu nastati iz Ugovora, u korist:</p> <p>MAKSIMOVA TATIANA, OIB: 51537269371, DORF 64, R. AUSTRIJA, HOPFGARTEN IN DEFEREGER</p>		
2.			
2.1	Zaprimljeno 17.11.2021.g. pod brojem Z-32363/2021	2.628.176,07 HRK	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PREDLAGATELJA REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE, KOJU ZASTUPA OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ZADRU, BROJ: O-DO-643/2021-2 03.11.2021, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZADRU POD POSLOVNIM BROJEM 29 OVR-715/2021-4 17.11.2021, na temelju rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zadar, Klasa: UP/I-415-02/2021-001/01356, Ur. broj: 513-007-13/2021-01 od dana 14. srpnja 2021., koje rješenje je izvršno dana 20. srpnja 2021., iznos od 2.628.176,07 kuna (glavnica 2.163.763,84 kuna, kamata 464.412,23 kuna) na dan 14. srpnja 2021. sa pripadajućim zateznim kamatama na iznos svake pojedinačne glavnice počevši od 15. srpnja 2021., pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. stavak 2. zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi trećem polugodištu za pet postotnih poena, pa sve do isplate, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka u iznosu od 27.000,00 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, pa sve do isplate, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE, OIB: 52634238587</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.11.2023.



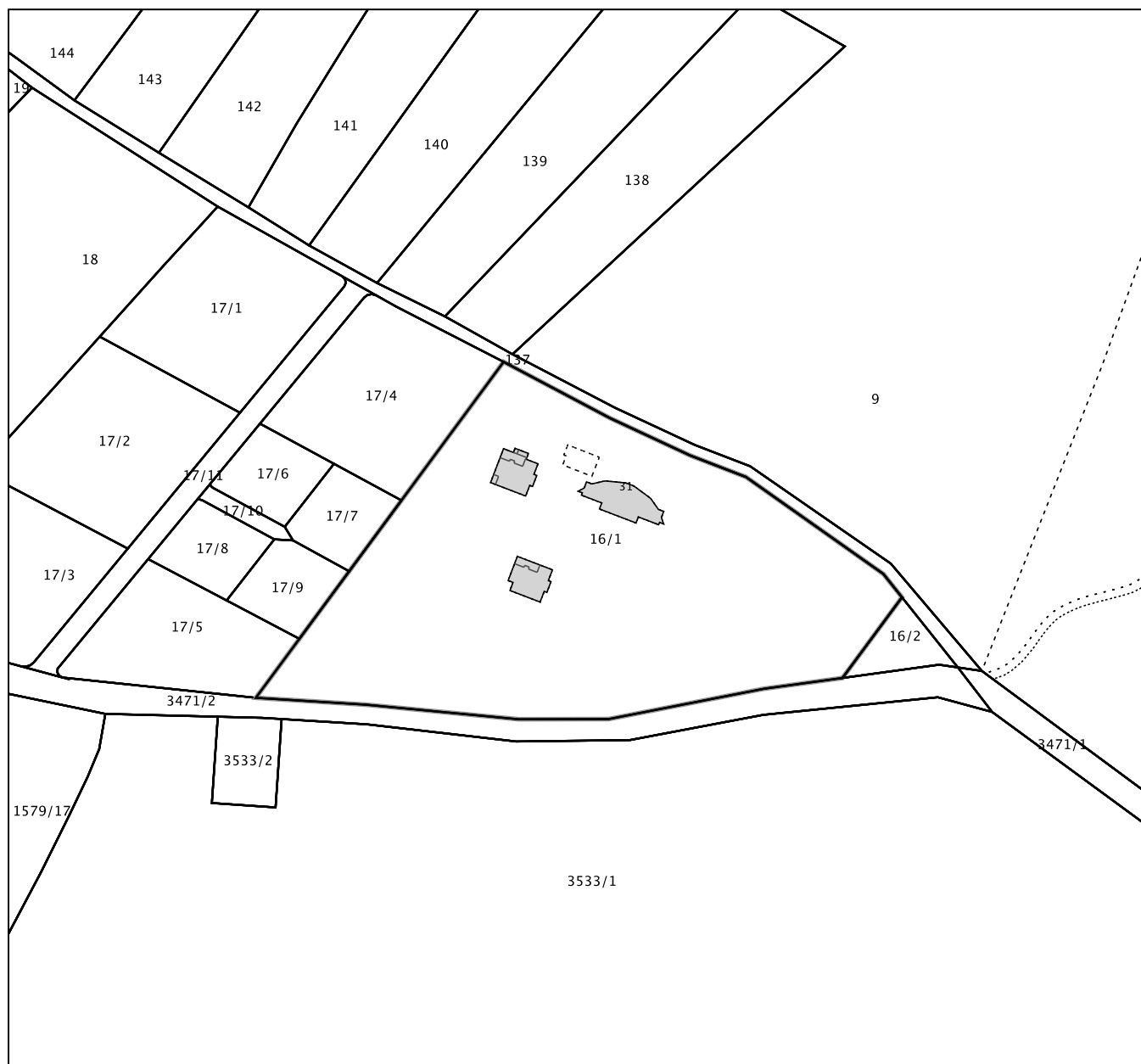
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ZADAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VRSI
k.č.br.: 16/1

Stanje na dan: 10.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000





Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-717/2021-3
Split, 12. veljače 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivica Vuko iz Splita, Trondheimska 6, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

R J E Š E N J E

Ivica Vuko, ing.građ., iz Splita, Trondheimska 6, OIB: 22147606144, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e

1. Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

2. Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

3. U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan:

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:

11-02-2022

09:03:47

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.97=#130D48523131373438363934363834
L=SPLIT
S=KLEIN
G=BRUNO
CN=BRUNO KLEIN



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjerka.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web stranice suda

Broj zapisa: **eb305-f0d4e**

Kontrolni broj: **0873b-b365a-230df**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.