

Veterinarska ambulanta PHAROS d.o.o. u stečaju
11. St - 710/2016 od 05.12.2016 g.
OIB: 14646019235
IBAN : HR0823900011100992698

Stečajna upraviteljica: Dunja Krstulović
Split, Vinkovačka 41 mob: 091 5888 133
e-mail : dunja.krstulovic@gmail.com

Broj : 20/17

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
18-05-2017
Preko pošte

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

11. St - 710/2016

Predano za poštu obično-prap. dne 18-05-2017
POŠTA
Broj primjerka
Težina
Priloga
POŠTA

Predmet : Procjena vrijednosti nekretnosti u vlasništvu dužnika, Dostavlja se

Sukladno Zaključku ovog suda u predmetu gornji broj od 03. travnja 2017 god. priloženo dostavljam "Vještvo koje sadrži procjenu vrijednosti veterinarske stanice s pripadajućim građevinskim zemljištem" - nekretnine u vlasništvu dužnika (Izradio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Malenica).

Napomena : Do unovčenja veterinarska ambulanta u zakupu, Ugovor o zakupu u privitku
Zakupnik Ormondo j.d.o.o. Hvar, čl. 186 SZ - NN 71/2015

U Splitu, 17.05.2017 god.

VETERINARSKA AMBULANTA
PHAROS
d.o.o. STARI GRAD
U STEČAJU

Stečajna upraviteljica

Dunja Krstulović

Dunja Krstulović, dipl.oec.

MALENICA JURE

Sudski vještak za graditeljstvo
Slobode 37

21000 SPLIT

Tel/fax: 021 – 548 624

Mobitel: 098 – 311 436

Nadnevak isporuke: 17.05.17.

Mjesto isporuke: Split

OIB: 20713349192

IBAN: HR 41 23300033100165622

VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS

d.o.o. U STEČAJU

Put rudine 3

21460 STARI GRAD

OIB: 14646019235

Nadnevak računa: 17.05.17.

Način plaćanja: transakcijski račun

RAČUN br.1 – 1 – 44. R – 2

A.Za obavljene radove na izradi vještva koje sadrži nalaz sa lica mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti veterinarske stanice sa pripadajućim građevinskim zemljištem, locirano u Starom Gradu na otoku Hvaru u Ulici Put rudine 3.

1) Materijalni troškovi**a) Troškovi prijepisa**

15 stranica x 4 boda x 2Kn/bodu = 120,00Kn

**b) Troškovi uredskog materijala,
papira i tonera u boji**

88,00Kn

**c) Troškovi trajektne karte Split – Stari Grad – Split
39,00kn x 2**

78,00Kn

UKUPNO 1.:

286,00Kn

2) Nalaz i stručno mišljenje**a) Izlazak na lice mjesta sa uzimanjem
podataka za davanje nalaza i stručnog mišljenja**

b) Izrada nalaza i stručnog mišljenja
2.357,00 bodova x 2Kn/bodu = 4.714,00Kn

UKUPNO 1 + 2: 5.000,00Kn

3) PDV 25% od 5.000,00Kn = 1.250,00Kn

4) UKUPNI IZNOS RAČUNA 6.250,00Kn

I. OBRAČUN HONORARA

- bruto naknada	5.000,00Kn
- doprinos za mirovinsko osiguranje 10%	500,00Kn
- osnovica za porez	4.500,00Kn
- porez na dohodak 24%	1.080,00Kn
- prirez na porez 10%	108,00Kn
- neto honorar	3.312,00Kn
- doprinos za zdravstveno osiguranje 7,50%	375,00Kn

II. OBRAČUN PDV-a

- osnovica za PDV	5.000,00Kn
- PDV 25%	1.250,00Kn
Ukupno honorar sa PDV-om	6.250,00Kn

III. Za isplatu u korist Malenica Jure na

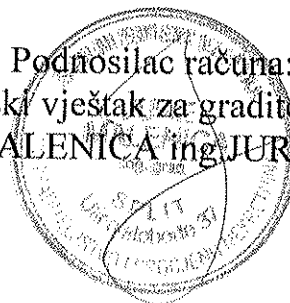
Žiro račun kod Splitske banke broj:

2330003 – 3100165622

IBAN: HR 41 23300033100165622

- neto honorar	3.312,00Kn
- PDV 25%	1.250,00Kn
Ukupno za isplatu	4.562,00Kn

Podnosilac računa:
sudski vještak za graditeljstvo
MALENICA ing. JURE



MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLIT

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. ST – 710/2016**

Stečajna upraviteljica: **DUNJA KRSTULOVIĆ**

Stečajni dužnik: **PHAROS d.o.o. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
VETERINARSKJE STANICE SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM
ZEMLJIŠTEM



Očevid od 09.05.2017.godine

Ulica: Put rudine 3

Mjesto: STARI GRAD – OTOK HVAR

Split, 16.05.2017.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE

NEKRETNINA :

A) Veterinarska stanica locirana u prizemlju stambeno poslovne zgrade
sagrađene čest.zem. 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad

B) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- a) 1/3 dijela čest.zem. 7248/1 z.u. 5212 K.O. Stari Grad
- b) 1/3 dijela čest.zem. 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad

SADRŽAJ :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti veterinarske stanice sa pripadajućim
građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Dunje Krstulović, dana 09.05.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Starom Gradu na otoku Hvaru u Ulici Put rudine 3, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti veterinarske stanica sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

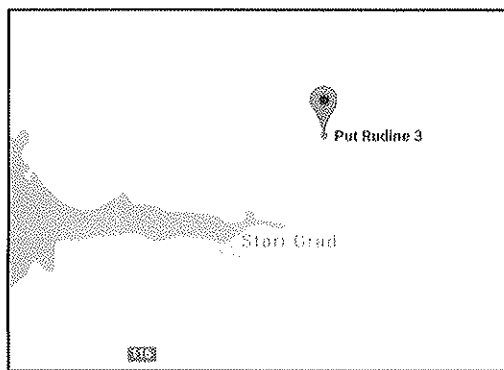
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

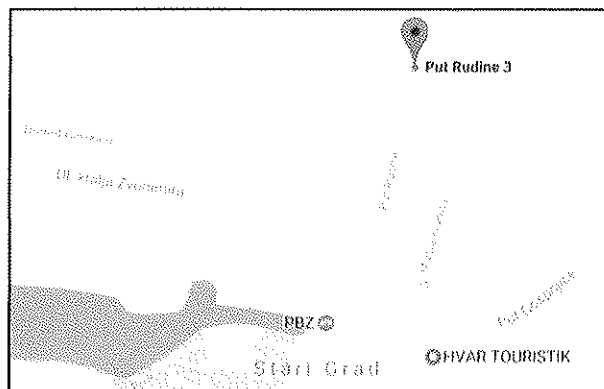
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja veterinarska stanica locirana u prizemlju stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad i 1/3 dijela građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 7248/1 z.u. 5212 K.O. Stari Grad i čest.zem. 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad, locirano u Starom Gradu na otoku Hvaru u Ulici Put rudine 3.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-28/14

Split, 08. travnja 2014. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. i 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13), te članka 10. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), dana 26. ožujka 2014. godine, donosi

RJEŠENJE

Sudskom vještaku Juri Malenici, ing. građ., koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-735/12 od 29. siječnja 2013. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje vještačenja na djelatnost procjena nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. građ., iz Splita, Slobode 37, je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja vještačenja i na djelatnost procjena nekretnina. Naime, da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-735/2012 od 29. siječnja 2013. godine ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, ali da isti u vještačenjima u stečajnim i parničnim predmetima ovog suda redovito obavlja i procjenu nekretnina, pa stoga predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da će isto sadržavati imenovanje za ovlaštenog sudskog vještaka za „procjenu nekretnina“.

Ovaj sud je Hrvatskog društva sudskih vještaka zatražio mišljenje o tome je li sudski vještak Malenica ing. Jure, temeljem same činjenice što za potrebe sudskih postupaka obavlja i procjene nekretnina, može biti imenovan i za sudskog vještaka za područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka je u svom dopisu Urbroj: To-037/2014 od 03. ožujka 2014. godine navelo da je u Hrvatskom društvu sudskih vještaka - sekcija za graditeljstvo i arhitekturu, zauzet stav da sudski vještaci za graditeljstvo i arhitekturu imaju potrebna znanja i vještine za obavljanje procjena vrijednosti nekretnina - građevina i građevinskog zemljišta, te da u tom smislu smatraju da

2

Trgovački sud u Splitu može donijeti rješenja o imenovanju gospodina Jure Malenice ing. građ. stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Sljedeći navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Ivan Basić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu pravosuđa, Republike Hrvatske u Zagrebu, u roku od 15 dana od prijema rješenja. Žalba se podnosi u 2 primjerka putem ovog suda.

O tome obavijest:

1. Jure Malenica, Slobode 37, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Split vještaka, ovdje

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetna veterinarska stanica je locirana u prizemlju stambeno poslovne zgrade, te se u istu pristupa jednokrilnim drvenim dijelom ostakljenim vratima sa istočne dvorišne strane, i ista se sastoji od hodnika, ambulante, prodavaonice, dvije kancelarije, laboratorija, čajne kuhinje, wc-a, skladišta, kupatila i sprema.

Na podu hodnika, laboratorija, čajne kuhinje i wc-a na podu su postavljene terazzo pločice, dok je dio zidova u laboratoriju u visini od 2,00m obložen zidnim keramičkim pločicama vel. 20 x 25cm, a dio zidova u kuhinji i wc-u je obložen zidnim bijelim majoličnim pločicama vel. 15 x 15cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U ambulanti, prodavaonici i kupatilu na podu su postavljene podne keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok je dio zidova u visini od 2,00m u kupatilu i ambulanti obložen zidnim keramičkim pločicama vel. 20 x 25cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U wc-u je ugrađena wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik, dok je u kupatilu ugrađena wc školjka sa vodokotlićem, umivaonik, tuš kada i bojler.

Na podovima u kancelarijama je postavljen parket, dok su podovi u skladištu i spremi izvedeni kao betonske podloge, a zidovi i plafoni su bojani na jupol.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok su prozori izvedeni kao drveni ostakljeni sa zaštitom od drvenih grilja, a vanjska vrata skladišta su izvedena kao trokrilna puna metalna.

Veterinarska stanica je preko glavne instalacije zgrade spojena na vodovodnu mrežu, i elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu, s tim što je u veterinarskoj stanici provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Svijetla visina od poda do plafona je 2,70m.

Stambeno poslovna zgrada je starosti oko 40 godina.

Predmetno zemljište je uređeno na način da je južno ispred objekta izvedeno betonsko dvorište, dok je između objekta i istočne saobraćajnice izveden asfaltirani parking prostor.

U jugozapadnom dijelu parcele je izvedena septička jama, a u zapadnom dvorišnom dijelu je izvedena cisterna za vodu koja nije u funkciji.

Cisterna za vodu je vel. 4,00 x 6,00m.

A.4. Obračun netto površina predmetne veterinarske stanice

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetne veterinarske stanice

A) Veterinarska stanica locirana u prizemlju

1. Hodnik	12,60m ²
2. Prodavaonica	11,80m ²
3. Kancelarija	12,00m ²
4. Kancelarija	11,84m ²
5. Ambulanta	11,69m ²
6. Laboratorij	14,62m ²
7. Kuhinja	4,72m ²
8. Wc	1,71m ²
9. Skladište	24,12m ²
10. Kupatilo	3,51m ²
11. Sprema	5,81m ²

UKUPNO:

114,42m²

BRUTO VOLUMEN

$$114,42 \times 1,20 \times 2,90 = 398,18\text{m}^3$$

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da je pod A. Posjedovnica Prvi odjeljak pod 1. upisana čest.zem. 7248/1 z.u. 5212 K.O. Stari Grad u naravi dvorište površine 403,00m², voćnjak površine 35,00m² i garaža površine 26,00m², ukupne površine 464,00m², dok je pod 2. upisana čest.zem. 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad u naravi kuća površine 145,00m² i dvorište površine 71,00m², ukupne površine 216,00m², sveukupne površine obiju parcela 680,00m², s što je je uknjiženo pravo vlasništva u korist Veterinarske ambulate Pharos d.o.o., Stari Grad za 4/12 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina, Zujić Nikole za 4/12 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina, Zujić Ide za 1/2 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina i Roić Anedalka za 1/6 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti veterinarske stanice sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti veterinarske stanice prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

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

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

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

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa četvrtim kvartalom 2016.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine") – Stari Grad

Građevinsko zemljište u Starom Gradu, 1,6km jugozapadno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2873/1 K.O. Stari Grad u površini od 100,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 24.06.2016.godine na iznos od 93.948,76Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine") – Stari Grad

Građevinsko zemljište u Starom Gradu, 1,1km jugozapadno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 3071/3/4/7/8 K.O. Stari Grad u površini od 270,32m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.06.2015.godine na iznos od 189.124,42Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine") – Stari Grad

Građevinsko zemljište u Starom Gradu, 1,6km jugozapadno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 2873/1 K.O. Stari Grad u površini od 160,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 17.06.2015.godine na iznos od 151.198,12Kn.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina		Trimestar		Indeks (Q 2010 = 100)		Indeks (Q 2010 = 100)		Indeks (Q 2010 = 100)		Indeks (Q 2010 = 100)		Indeks (Q 2010 = 100)	
Year		Quarter		Total		New dwellings		Existing dwellings		City of Zagreb		Adriatic coast	
2013		Q1		95,31	99,58	92,37	93,53	96,53	94,98				
		Q2		94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23				
		Q3		95,02	98,34	92,70	91,70	97,60	93,36				
		Q4		93,81	96,58	91,76	90,96	95,19	95,34				
2014		Q1		93,19	94,78	91,72	90,58	94,59	94,04				
		Q2		93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85				
		Q3		93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	95,30				
		Q4		92,45	96,20	90,01	90,79	93,90	91,15				
2015		Q1		91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85				
		Q2		89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13				
		Q3		90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89				
		Q4		90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82				
2016		Q1		91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87				
		Q2		90,78	88,24	91,06	88,79	91,71	92,15				
		Q3		91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,80				
		Q4		91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,98				

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad
Z.K. čestica	dio k.č.z. 2873/1	dio k.č.z. 3071/3/4/7/8	dio k.č.z. 2873/1
Datum transakcije	24.06.2016	26.06.2015	17.06.2015
Površina m ²	100,00	270,32	160,00
Prodajna vrijednost Eur	93.948,76	189.124,42	151.198,12
Prodajna vrijednost Kn	12.509,82	25.016,46	20.026,24
Cijena Eur/m ²	125,10	92,54	125,16
Cijena Kn/m ²	939,49	699,63	944,99
Indeks/dan transakcije	91,71	90,02	90,02
Indeks/dan vrednovanja	92,68	92,68	92,68
Korekcijski faktor	1,011	1,030	1,030
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	126,48	95,32	128,91

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) 1/3 dijela čest.zem. 7248/1 i 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad
 – površine $680,00\text{m}^2 / 3 = 226,67\text{m}^2$

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Stari Grad 500m sjeverno od centra i morske obale	Usporedna 1 Stari Grad 1,6km jugozapadno od predmetnog zemljišta i 50m južno od morske obale	Usporedna 2 Stari Grad 1,1km jugozapadno od predmetnog zemljišta i 250m južno od morske obale	Usporedna 3 Stari Grad 1,6km jugozapadno od predmetnog zemljišta i 50m južno od morske obale
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2017	zemljište vlasništvo kupoprodaja 06/2016	zemljište vlasništvo kupoprodaja 06/2015	zemljište vlasništvo kupoprodaja 06/2015
	-	126,48	95,32	128,91

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra -	Vrlo dobra -10%	Vrlo dobra -5%	Vrlo dobra -10%
Veličina (-20% do + 20%)	226,67 -	100,00 -5%	270,32 0%	160,00 0%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Stambena -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 104,69	-15% 107,51	-5% 90,55	-10% 116,02
----------------------------------------------------------------	-------------	----------------	--------------	----------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 16.05.2017.godine 1EUR iznosi 7,42Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da prometna (tržna) vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) 1/3 DIJELA ČEST.ZEM. 7248/1 Z.U. 5212

K.O. STARI GRAD

1/3 od $464,00\text{m}^2 = 154,67\text{m}^2$

$154,67 \times 776,80 =$

120.147,66

$154,67 \times 104,69 =$

16.192,40

UKUPNO a:

120.147,66Kn

16.192,40Eur

b) 1/3 DIJELA ČEST.ZEM. 7248/2 Z.U. 5212

K.O. STARI GRAD

1/3 od 216,00m² = 72,00m²

72,00 x 776,80 = 55.929,60

72,00 x 104,69 = 7.537,68

UKUPNO b:

55.929,60Kn

7.537,68Eur

UKUPNO A (a + b):

176.077,26Kn

23.730,08Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST VETERINARSKE STANICE – SGV

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 114,42m²

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
po 1,00m² netto korisne površine iznosi: 6.000,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:

114,42m² x 6.000,00 = 686.520,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 16.05.2017.god.

- Godina izgradnje 1977.god.

- Starost zgrade 40 god.

- Preostali vijek korištenja 80 god.

- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,00 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost $G/OVK = 40/120 = 0,333$ (33,30%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 58 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = $120 - 62 = 58$ god.

- Linearni otpis = $58/120 = 0,483 = 48,30\%$

Preostala vrijednost

686.520,00 x 0,517 = 354.930,84Kn

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

354.930,84Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izradu objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	14.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	7.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	4.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $398,18\text{m}^3 \times 120,00\text{Kn/m}^3 =$ 47.781,60Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $398,18\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 =$ 4.001,71Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	8.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak (septička jama)	12.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	15.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 119.783,31Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 474.714,15Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $474.714,15\text{Kn} : 7,42 = 63.997,65\text{Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti poslovnog objekta, a što iznosi:

13

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne veterinarske stanice locirane u prizemlju stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad i 1/3 dijela građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 7248/1 z.u. 5212 K.O. Stari Grad i čest.zem. 7248/2 z.u. 5212 K.O. Stari Grad, locirano u Starom Gradu na otoku Hvaru u Ulici Put rudine 3, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 16.05.2017.godine iznosi:

Tv = 751.664,08Kn ili 101.302,66Eur

Tv = 751.664,08Kn

Tv = 101.302,66Eur

Tv/NKP = 6.569,34Kn/m²

Tv/NKP = 885,36Eur/m²

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige, skicu lica mjesta i fotografije lica mjesta.

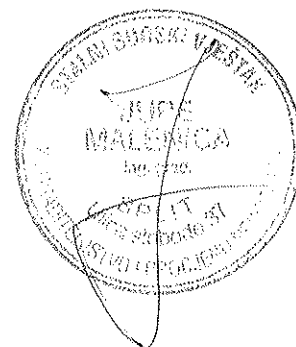
Split, 16.05.2017.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE



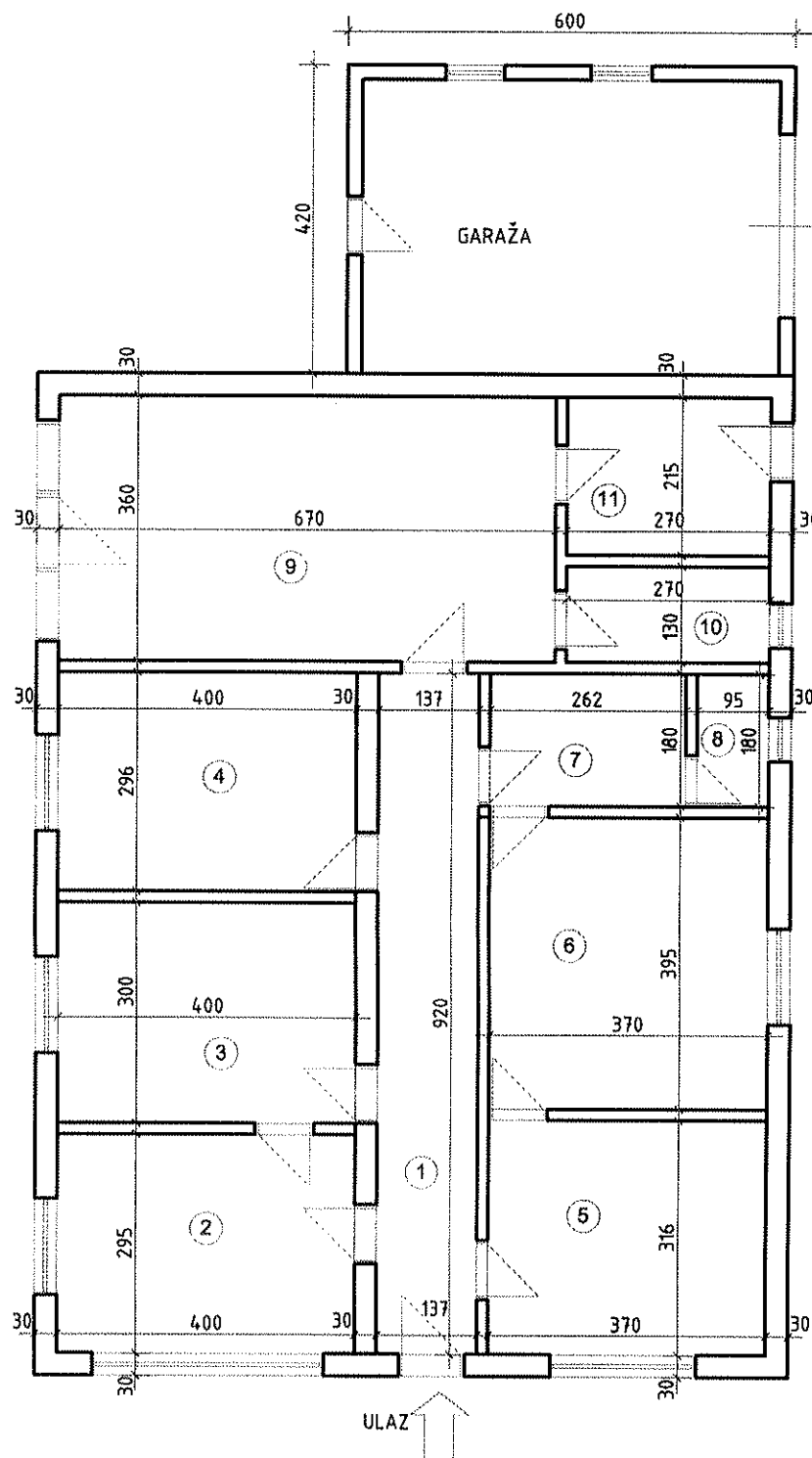
B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



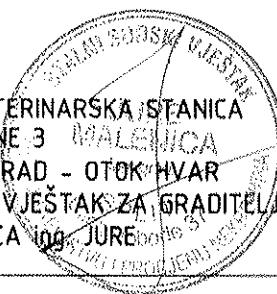
TLOCRT PRIZEMLJA

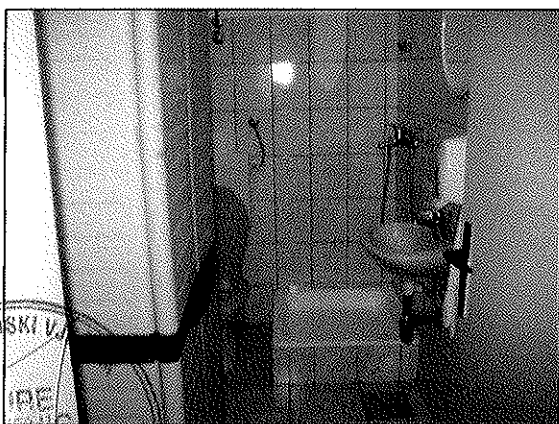
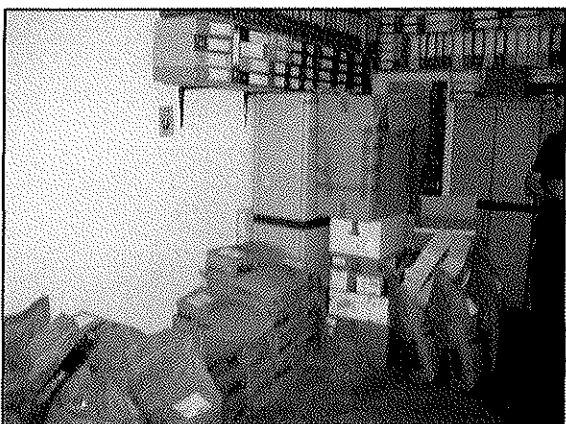
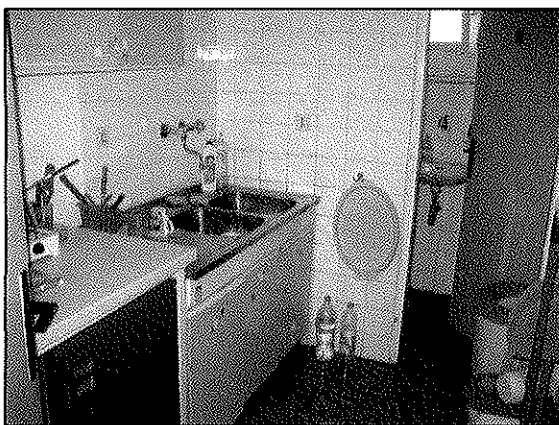
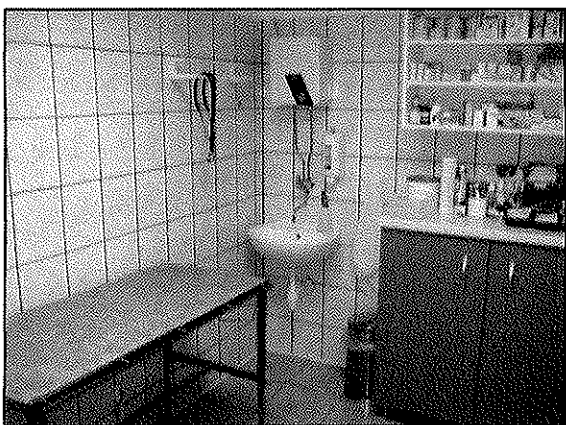
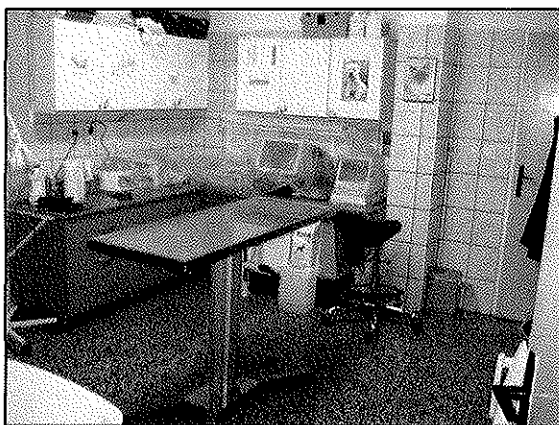
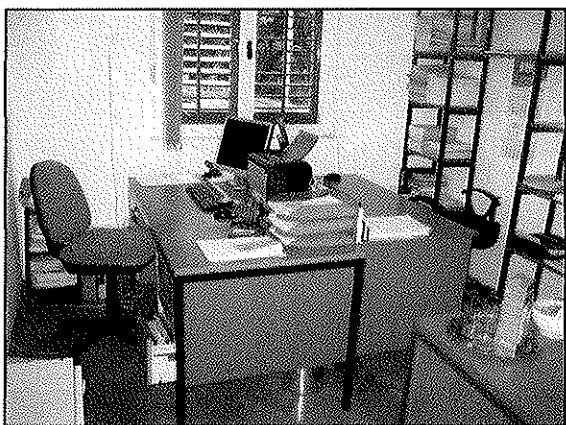
MJ 1:100



- ① HODNIK
- ② PRODAVAONICA
- ③ KANCELARIJA
- ④ KANCELARIJA
- ⑤ AMBULANTA
- ⑥ LABORATORIJ
- ⑦ KUHINJA
- ⑧ WC
- ⑨ SKLADIŠTE
- ⑩ KUPATILO
- ⑪ SPREMA

NEKRETNINA: VETERINARSKA STANICA
 ULICA: PUT RUDINE 3 MALENICA
 MJESTO: STARI GRAD - OTOK HVAR
 IZRADIO: SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
 MALENICA 100 JURE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL STARI GRAD
Stanje na dan: 16.05.2017. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 5212

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32476/2016
Aktivne plombe: Z-10376/2017, Z-12844/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7248/1	DVOR, VOĆNJAK, GARAŽA DVORIŠTE VOĆNJAK GARAŽA			464 403 35 26	
2.	7248/2	KUĆA I DVOR KUĆA DVORIŠTE			216 145 71	
		UKUPNO:			680	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.04.2010. broj Z-500/10	
1.1	Na temelju zapisnika i rješenja ovog suda čini se vidljivim da se vodi postupak preoblikovanja zemljišne knjige, i to za: č.zem.7248/1, 7248/2 sada nove oznake kat.čest.13853 u novom z.ul.1955.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 4/12 VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS D.O.O., OIB: 14646019235, STARI GRAD	
1.2	Zaprimljeno 08.12.2016.g. pod brojem Z-32476/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 11.ST-710/2016 05.12.2016, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama označenim kao kčbr. 7248/1 dvor, voćnjak, garaža 464 m2 (dvorište 403 m2, voćnjak 35 m2, garaža 26 m2), kčbr. 7248/2 kuća i dvor 216 m2 (kuća 145 m2, dvorište 71 m2), uknjiženog prava vlasništva VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS d.o.o., OIB: 14646019235, Stari Grad, za 4/12 dijela.	
	5. Suvlasnički dio: 1/6 ROIĆ ANĐELKO, OIB: 37563336749, PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD, HRVATSKA	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 1/2		
ZUJIĆ IDA, OIB: 53199388078, PUT RUDINE 3, 21460 STARI GRAD, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 1 (4/12)			
3.1	Primljeno 02.12.2013.god Z-1921/13. Na temelju Sporazuma br.62/13. o osnivanju založnog prava(hipoteke) na nekretnini, zaključenog dana 14.08.2013. na kojem je ovlaštena osoba za zastupanje založnog dužnika ovjerila potpis u uredu javnog bilježnika Jadranke Plenković dana 03.10.2013. pod brojem OV-4301/13.uknjižuje se pravo zalog na tetet: č.zem.7248/1 dvorište 403 m2, voćnjak 35.m2 garaža 26. m2 i č.zem.7248/2 kuća 145 m2 i dvorište 71 m2 ukupno 680 m2. suvlasništvo za 4/12 (četiri dvanaestine) VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS D.O.O. Stari Grad OIB:14646019235, radi siguranje tražbine od 250.000,00 Eura(slovima:dvestopedesettisuća eura) u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	250.000,00 EUR	
4. Na suvlasnički dio: 1 (4/12)			
4.1	Primljeno 02.12.2013.god Z-1921/13. Na temelju Sporazuma br.63/13. o osnivanju založnog prava(hipoteke) na nekretnini, zaključenog dana 14.08.2013. na kojem je ovlaštena osoba za zastupanje založnog dužnika ovjerila potpis u uredu javnog bilježnika Jadranke Plenković dana 03.10.2013. god. pod brojem OV-4303/13.uknjižuje se pravo zalog na tetet:č.zem.7248/1 dvorište 403 m2, voćnjak 35.m2 garaža 26. m2 i č.zem.7248/2 kuća 145 m2 i dvorište 71 m2 ukupno 680 m2, suvlasništvo za 4/12 (četiri dvanaestine) VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS D.O.O. Stari Grad OIB:14646019235, radi siguranja tražbine od 900.000,00 Kuna (slovima:devetsto tisuća kuna) u protuvrijednosti iznosa od 122.415,15 Eur (slovima:stodvdesetdvjetisuće četrsto petnaest eura i petnaest centi) po srednjem tečaju HNB na dan 02.09. 2009.g. uvećano za ugovorene redovne kamate po stopi od 4,00 % godišnje, promjenjivo i druge eventualne troškovi koji su navedeni u Sporazumu a sve u korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4	900.000,00 KN	
6. Na suvlasnički dio: 1 (4/12)			
6.1	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-13965/2016 ISPRAVAK, Zaprimljeno 29.09.2015. pod brojem Z-1447/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5389/15 25.09.2015, na č.zem. 7248/1, radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 4, u iznosu od 212.677,31 kn i 195.730,07 EUR-a, a zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, protiv ovršenika Veterinarska ambulante Pharos d.o.o. Stari Grad, i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B I (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.05.2017.

Veterinarska ambulanta PHAROS d.o.o. Stari Grad u stečaju, Put Rudine bb, Stari Grad,
OIB : 14646019235, zastupana po stečajnoj upraviteljici Dunji Krstulović dipl.oec.,
(u daljnjem tekstu: Zakupodavac)

i

ORMONDO j.d.o.o. Ulica Domovinskog rata 22, Hvar, OIB : 58478919002,
zastupan po direktorici Mirej Butorović-Dujmović (u daljnjem tekstu: Zakupnik)

zaključili su slijedeći

U G O V O R O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor neto razvijene površine 116,59 m² koji se nalazi u prizemlju zgrade Put Rudine bb, Stari Grad, označeno kao č.z. 7284/2 kuća i dvor ukupne površine 216 m², z.ul. 5212 K.O. Stari Grad, zajedno s tri parkirna mjesta cca 40 m² s istočne strane nekretnine označene kao č.z. 7248/1 dvor i voćnjak i garaža ukupne površine 464 m², z.ul. 5212 K.O. Stari Grad, radi obavljanja dopuštene veterinarske djelatnosti.

Članak 2.

Zakupnina za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora iznosi 1.250,00 Kn (od toga PDV 250,00 Kn) mjesečno.
Na temelju odluke Skupštine vjerovnika Zakupodavac može mijenjati ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Članak 3.

U zakupnini nisu sadržani troškovi električne energije, vode, komunalne naknade, naknade za odvoz smeća, obvezne pričuve, održavanje zgrade kao i slični troškovi koji su povezani s korištenjem poslovnog prostora. Navedene troškove snosi Zakupnik.
Troškove svih potrebnih dozvola i suglasnosti za dopuštenu djelatnost snosi Zakupnik.

Članak 4.

Ugovorne strane utvrđuju da je Zakupnik na ime zakupnine do otvaranja stečajnog postupka uplatio Zakupodavcu 5.500,00 Kn.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju :

- Da je Zakupnik korisnik predmetnog poslovnog prostora od 01.09.2015 god.
- Da je nad Zakupodavcem dana 05.12.2016 god. Trgovački sud u Splitu otvorio stečajni postupak pod brojem 11. St – 710/2016
- Da je odlukom Skupštine vjerovnika od 03.03.2017 god. određeno nastaviti zakupni odnos



- s Zakupnikom sukladno pravilima Stečajnog zakona, na rok odrediv datumom unovčenja predmetnog poslovnog prostora
- Da je Zakupnik radi obavljanja veterinarske djelatnosti unio opremu koja je utvrđena posebnim popisom

Članak 6.

Zakupnik o svom trošku, sukladno odredbama ovog Ugovora i posebnih propisa, poslovni prostor osposobljava i održava u stanju podobnom za obavljanje djelatnosti određene ovim Ugovorom.

Troškovi održavanja poslovnog prostora isključivi su trošak Zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih s zakupninom (snižavanje iste) ili traženja njihove nadoknade od Zakupodavca.

Članak 7.

Ugovorne stane utvrđuju :

- Da je Zakupnik korisnik poslovnog prostora do sklapanja ovog Ugovora i da je upoznat sa stanjem istog, pa se isključuje svaka odgovornost Zakupodavca za materijalne nedostatke poslovnog prostora
- Da Zakupnik nema status sadašnjeg zakupnika, jer poslovni prostor ne koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina

Članak 8.

Bez prethodne suglasnosti Zakupodavca, Zakupnik ne može :

- Mijenjati namjenu prostora određenu ovim Ugovorom
- Vršiti preinake u prostoru i okolišu

Članak 9.

Ovaj Ugovor o zakupu prestaje datumom unovčenja poslovnog prostora u stečajnom postupku.

Zakupnik je dužan poslovni prostor predati Zakupodavcu slobodan od osoba i stvari sukladno Zakonu i sudskom rješenju.

Ugovor o zakupu prestaje otkazom. Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora, Zakupodavac će uz otkazni rok od 30 (trideset) dana otkazati ovaj Ugovor i u slučaju :

- Ako Zakupnik kasni s plaćanjem zakupnine više od 60 (šezdeset) dana
- Ako Zakupnik koristi poslovni prostor suprotno djelatnosti određenoj u ugovoru bez suglasnosti Zakupodavca
- Ako Zakupnik poslovni prostor ili bilo koji njegov dio da u podzakup
- Ako Zakupnik pristupi izvođenju zahvata u poslovnom prostoru bez suglasnosti Zakupodavca
- Ako Zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u kojoj se poslovni prostor nalazi, a koje ometani moraju dokazati pravomoćnom odlukom suda
- Ako Zakupnik odlukom nadležnog tijela izgubi pravo na obavljanje djelatnosti
- I u drugim slučajevima ako na bilo koji način Zakupnik ne izvršava obveze iz ovog Ugovora, otkaz Zakupniku smatra se učinjenim predajom preporučene pošiljke pošti

Članak 10.

Nakon prestanka važenja ovog Ugovora, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem je primljen.

Članak 11.

Zakupnik izričito izjavljuje da pristaje temeljem ovog Ugovora, a radi prisilne naplate njegovih dospjelih obveza, te radi predaje predmetnog poslovnog prostora, u slučaju otkaza ugovora Zakupodavac može neposredno tražiti prisilnu ovrhu :

- Predajom posjeda poslovnog prostora
 - Pljenidbom pokretnih stvari Zakupnika
 - Pljenidbom novčanih tražbina Zakupnika
 - Pljenidbom drugih Zakupnikovih imovinskih odnosno materijalnih prava
- Trošak ovrhe ide na teret Zakupnika.

Članak 12.

Ugovorne stranke ovlašćuju javnog bilježnika koji će izvršiti solemnizaciju ovog Ugovora da u slučaju zakašnjenja s plaćanjem dospjelih obveza, isteka zakupa ili otkaza ugovora može na ovaj Ugovor staviti potvrdu ovršnosti na zahtjev Zakupodavca.
Trošak solemnizacije ide na teret Zakupnika.

Članak 13.

Ugovorne stranke priznaju ovaj Ugovor kao javnobilježnički akt i kao ovršnu ispravu, prihvaćaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora što potvrđuju potpisom ugovora.

Članak 14.

Na odnose ugovornih strana koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima, te ostali važeći propis.

Članak 15.

Ugovorne strane suglasne su da eventualne nesuglasice u pogledu primjene ovog Ugovora rješavaju mirnim putem, a u slučaju spora isti će se rješavati pred nadležnim sudom.

Članak 16.

Ovaj Ugovor izrađen je u 5 (pet) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (dva) pripadaju Zakupniku, 2 (dva) Zakupodavcu, a 1 (jedan) javnom bilježniku.

Članak 17.

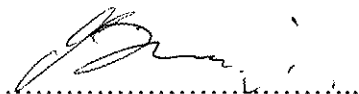
Ugovorne stranke prihvaćaju prava i obveze iz ovoga Ugovora, te ga u znak prihvaćanja vlastoručno potpisuju.

Split, 29.03.2017 god.

Broj 15/17 - 11. St - 710/2016

Zakupnik:
ORMONDO j.d.o.o. Hvar

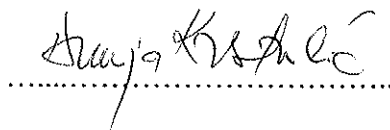
Direktorica :
Mirej Butorović-Dujmović



Ormōhdo j.d.o.o.
ZA VETERINARSKE USLUGE
HVAR

Zakupodavac:
Veterinarska ambulanta
PHAROS d.o.o. Stari Grad u stečaju

Stečajna upraviteljica :
Dunja Krstulović



VETERINARSKA AMBULANTA
PHAROS
d.o.o. STARI GRAD
U STEČAJU