

NARUČITELJ: *Ivan Vlaić, Stečajni Upravitelj stečajnog dužnika Alpro Att d.o.o. u stečaju*

RADI: *Procjene vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, Alpro-att d.o.o. u stečaju*

Procjembeni elaborat

NEKRETNINA: *Građevinsko zemljište sa zgradama*

LOKACIJA: *Čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir*

BROJ ELABORATA: *07/2023*

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

Split, travanj 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:	- Trogirska cesta 4, Plano, Trogir
Z.K. ULOŽAK:	- 6873
Z.K. ČESTICA:	- 1916/1 i dr.
Z.K. KATASTARSKA OPĆINA:	- K.O. Trogir
OPĆINSKI SUD:	- /
KATASTARSKA ČESTICA:	- 330/1 i dr.
KATASTARSKA OPĆINA:	- K.O. Trogir
NAMJENA:	- Građevinsko zemljište gospodarske namjene - industrijska
DATUM PREGLEDA NEKRETNINE:	- 15.3.2023
SVRHA PROCJENJIVANJA:	- Određivanje tržišne vrijednosti nekretnina
PRETPOSTAVKA PROCJENJIVANJA:	- Potrebe naručitelja

POKAZATELJI VRIJEDNOSTI:

Mišljenja sam da tržišna vrijednost:

za nekretninu:	- K.O. Trogir
na lokaciji:	- Trogir, Plano

Procjenjena vrijednost nekretnine (EUR)

ZEMLJIŠTE	699.000,00
ZGRADA A - eur	2.205.000,00
ZGRADA B - eur	202.000,00
ZGRADA C - eur	26.600,00
ZGRADA D - eur	11.800,00
UKUPNO - EUR	3.144.000,00

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

Procjenjena 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 14. ožujka 2023.g., temeljem poziva Naručitelja pristupio sam, kao sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina pregledu nekretnine – zemljište sa zgradama položene na čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, te kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir. 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: čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, te kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir su građevinska zemljišta koja se nalaze u naselju Plano, Trogir, odmah uz Državnu cestu D8 (Trogirska cesta), a isto tako ima pristup sa sporedne ceste, a koja u naravi predstavljaju uređeno zemljište privedeno svrsi. Prema Izmjenama i dopunama PPU Grada Trogira, predmetna zemljišta nalaze se u građevinskom dijelu područja gospodarske namjene pretežito industrijske (I1).

MAKROLOKACIJA



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

MIKROLOKACIJA



Slika 2- Preslik Orto-foto (katastar.hr)

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Predmetne nekretnine i zgrade se nalaze u građevinskom dijelu područja gospodarske namjene pretežito industrijske (I1). Iz Izmjena i dopuna PPU-a Grada Trogira,

GRAD TROGIR IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA TROGIRA

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZDVOJENE NAMJENE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
POVRŠINA IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO (pretežito industrijska-I1, pretežito zanatska-I2)

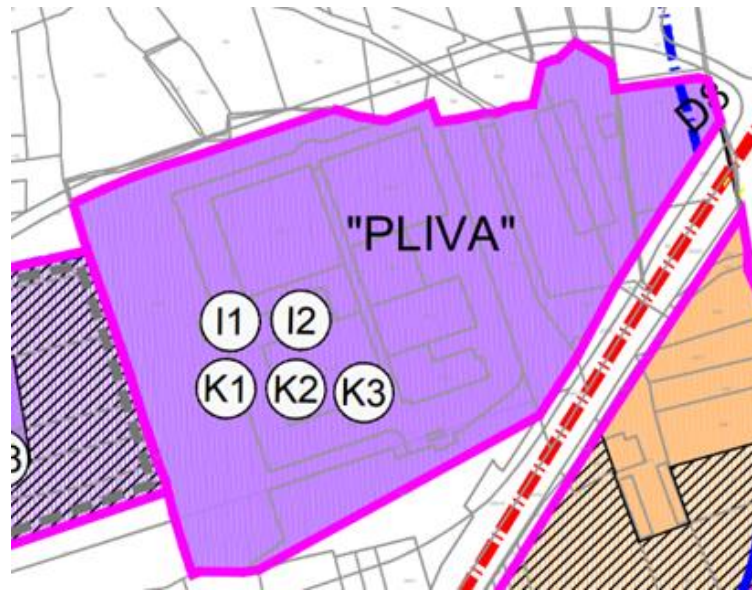
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI:



LEGENDA

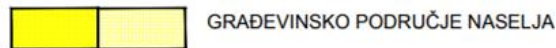
- GRANICE
TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE
OBUHVAAT PROSTORNOG PLANA
GRANICA GRADA
GRANICA NASELJA
- PROMET
CESTOVNI PROMET
D DRŽAVNA CESTA - BRZA CESTA
D OSTALE DRŽAVNE CESTE
Ž ŽUPANIJSKE CESTE
OSTALE CESTE KOJE NISU RAZVRSTANE
- RASKRIŽJE CESTA U DVJE RAZINE
- CESTOVNE GRADEVINE
MOST, NADVOŽNJAK
- CESTOVNE GRADEVINE
PJEŠAČKI MOST
- CENTAR ZA ODRŽAVANJE I
KONTROLU PROMETA
- D PLANIRANA DRŽAVNA CESTA
PLANIRANE OSTALE CESTE KOJE NISU RAZVRSTANE

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA:



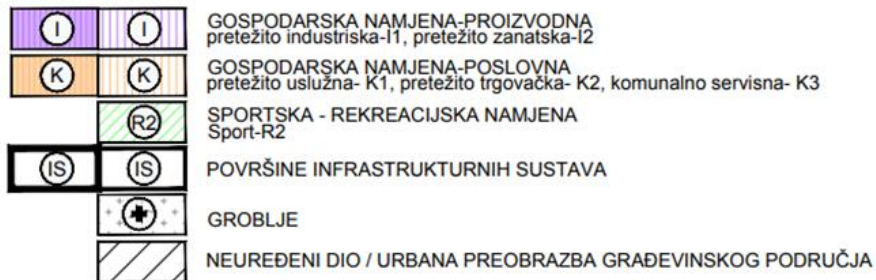
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

izgrađeno neizgrađeno



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno



Slika 3- PPUO Grad Trogir

IDENTIFIKACIJA

Nekretnina:

građevinsko zemljište i zgrada,

Lokacija:

K.O. Trogir, Anagrafske oznake Trogirska cesta 4, Plano, Trogir

<i>Označeno kao: ALPRO-ATT D.O.O., PLANO, TROGIR 1/1</i>		
- 330/1 PLANO – GOSPODARSKO DV.		3781 m ²
- 330/19 PLANO – GOSPODARSKO DV.		636 m ²
- 332/1 PLANO – DVORIŠTE		3482 m ²
- 332/2 PLANO – DVORIŠTE		2952 m ²
- 332/3 PLANO – GOSPODARSKO DV.		1540 m ²
- 332/4 PLANO – PUT		67 m ²
- 332/5 PLANO – GOSPODARSKO DV.		1011 m ²
- 332/6 PLANO – GOSPODARSKO DV.		103 m ²
- 6281/3 PLANO – ZGRADA		904 m ²
- 6281/4 PLANO – ZGRADA		904 m ²
<i>upisano u PL 4450, UKUPNO</i>		15.380 m ²

<i>odnosno</i>	
- 1916/1 – ZGRADA	934 m ²
- 1916/2 – ZGRADA	904 m ²
- 2621/1 – GOSPODARSKO DVORIŠTE	3781 m ²
- 2635/1 - DVOR	3482 m ²
- 2635/2 – DVORIŠTE	2805 m ²
- 2635/3 – GOSPODARSKO DVORIŠTE	1540 m ²
<i>upisano u ZK 6873, UKUPNO</i>	<i>13.446 m²</i>

KAKVOĆA NEKRETNINE

<i>Datum pregleda nekretnine:</i>	15.03.2023 g.
<i>Dan kakvoće:</i>	15.03.2023 g.
<i>Dan vrednovanja:</i>	12.04.2023 g.

2.2. POVRŠINA NEKRETNINE

Za procjenu vrijednosti zemljišta kao korisna površina koristiti će se podatak iz Izvatka iz zemljišne knjige jer podatci iz Izvadka iz zemljišne knjige i Posjedovnog lista (Katastar) nisu usklađeni.

2.3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Gospodarsko proizvodna građevina, sastoji se od dvije nadzemne etaže, prizemlja u kojem je smješten proizvodni pogon, dnevni dio za radnike, skladišta, sanitarni čvorovi i kata na kojem su uredski prostori, skladišni dio, laboratorij, kuhinje i sanitarnog čvora. Površine svih prostora su napisane u ovom elaboratu.

Nosivi sistem građevine čini armirano-betonska montažna (prednapregnuta) konstrukcija koju čine AB montažni stupovi i AB montažne stropne ploče. Zidovi ispune izvode se blok opekom. Stubišta unutar građevine izvode se kao AB dvokraka. Okna dizala su armirano-betonska.

U uredskim prostorima i u prostorima za radnike unutarnji zidovi su zidani od blok opeke ili betonskih pregradnih blokova za završnim obradama, gletanje i bojanje ili keramičke pločice. U proizvodnim pogonima kao i u skladišnim prostorima završna obrada natur beton. Na podovima predviđene su keramičke protuklizne pločice otporne na smrzavanje. U prostoru oko građevine je uređeni asfaltirani prostor koji je ograđen AB zidom i željeznom ogradom.

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. Trogir.

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	13.446,00
VRSTA	GP/PP Trogir	
MJERA	Ki=1,0	
KATEGORIJA	1.	
LOKACIJA	k.č.z.	2635/3
	K.O. Trogir	
DAN VREDNOVANJA: 12.04.2023.g.		

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 GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (NAMJENA)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10 Pravilnika)	ID PN (PU)
1.	DUGOPOLJE	/	4.996,00	350.000,00	70,00	12.04.2022.	GP/GOSPOD.	1	4888353
2.	DUGOPOLJE	/	4.996,00	350.000,00	70,00	12.04.2022.	GP/GOSPOD.	1	4888353
3.	DUGOPOLJE	/	4.996,00	350.000,00	70,00	12.04.2022.	GP/GOSPOD.	1	4888353
4.	DUGOPOLJE	/	20.123,00	1.111.460,41	55,00	12.01.2022.	GP/GOSPOD.	1	4845542
5.	DUGOPOLJE	/	3.019,00	133.076,35	44,00	17.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4884493
6.	DUGOPOLJE	/	2.292,00	190.000,00	83,00	16.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4752882
7.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
8.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
9.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
10.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
11.	ZAKUČAC	/	185,66	15.800,00	85,00	26.11.2021.	GP/GOSPOD.	1	4659032
12.	DUGOPOLJE	/	1.496,00	59.744,77	40,00	18.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4739815
13.	ZAKUČAC	/	92,83	7.900,00	85,00	14.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4627082
14.	ZAKUČAC	/	185,66	15.800,00	85,00	14.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4627140
15.	DUGOPOLJE	/	1.752,00	95.927,28	55,00	04.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4789651
16.	TURJACI	/	3.332,00	77.415,41	23,00	07.09.2021.	GP/GOSPOD.	1	4664817
17.	MRAVINCE	/	762,00	87.630,00	115,00	02.09.2021.	GP/GOSPOD.	2	4804056
18.	MRAVINCE	/	762,00	87.630,00	115,00	02.09.2021.	GP/GOSPOD.	3	4804056
19.	MRAVINCE	/	2.286,00	228.600,00	100,00	01.09.2021.	GP/GOSPOD.	4	4804059
20.	DUGOPOLJE	/	5.034,00	220.000,00	44,00	13.08.2021.	GP/GOSPOD.	5	4863321
21.	ZAKUČAC	/	1.931,00	96.605,43	50,00	16.07.2021.	GP/GOSPOD.	6	4568328

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 GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (NAMJENA)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10 Pravilnika)	ID PN (PU)
1.	DUGOPOLJE	/	4.996,00	350.000,00	70,00	12.04.2022.	GP/GOSPOD.	1	4888353
2.	DUGOPOLJE	/	4.996,00	350.000,00	70,00	12.04.2022.	GP/GOSPOD.	1	4888353
3.	DUGOPOLJE	/	4.996,00	350.000,00	70,00	12.04.2022.	GP/GOSPOD.	1	4888353
4.	DUGOPOLJE	/	20.123,00	1.111.460,41	55,00	12.01.2022.	GP/GOSPOD.	1	4845542
5.	DUGOPOLJE	/	3.019,00	133.076,35	44,00	17.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4884493
6.	DUGOPOLJE	/	2.292,00	190.000,00	83,00	16.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4752882
7.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
8.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
9.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
10.	ZAKUČAC	/	1.303,00	100.000,00	77,00	10.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4658912
11.	ZAKUČAC	/	185,66	15.800,00	85,00	26.11.2021.	GP/GOSPOD.	1	4659032
12.	DUGOPOLJE	/	1.496,00	59.744,77	40,00	18.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4739815
13.	ZAKUČAC	/	92,83	7.900,00	85,00	14.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4627082
14.	ZAKUČAC	/	185,66	15.800,00	85,00	14.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4627140
15.	DUGOPOLJE	/	1.752,00	95.927,28	55,00	04.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4789651
16.	TURJACI	/	3.332,00	77.415,41	23,00	07.09.2021.	GP/GOSPOD.	1	4664817
17.	MRAVINCE	/	762,00	87.630,00	115,00	02.09.2021.	GP/GOSPOD.	2	4804056
18.	MRAVINCE	/	762,00	87.630,00	115,00	02.09.2021.	GP/GOSPOD.	3	4804056
19.	MRAVINCE	/	2.286,00	228.600,00	100,00	01.09.2021.	GP/GOSPOD.	4	4804059
20.	DUGOPOLJE	/	5.034,00	220.000,00	44,00	13.08.2021.	GP/GOSPOD.	5	4863321
21.	ZAKUČAC	/	1.931,00	96.605,43	50,00	16.07.2021.	GP/GOSPOD.	6	4568328

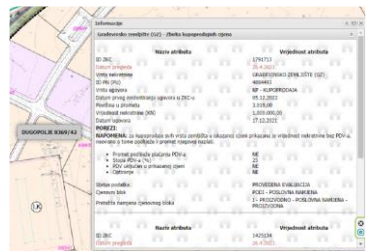
Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,21: ne odgovaraju prema procjenjivanom zemljištu u karakteristikama

USPOREDNE NEKRETNINE:

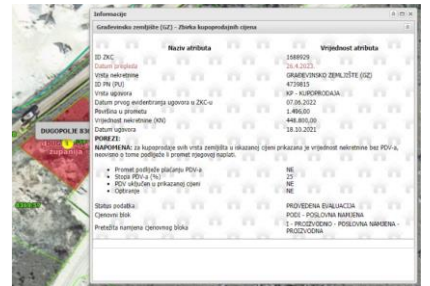
1. Usporedna nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1791713
Datum pregleda	26.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4884493
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	5.12.2022
Površina u prometu	3.019,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000.000,00
Datum ugovora	17.12.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



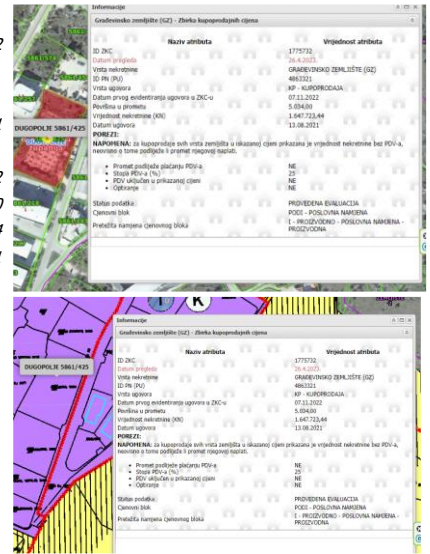
2. Usporedna nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1688929
Datum pregleda	26.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4739815
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	7.6.2022
Površina u prometu	1.496,00
Vrijednost nekretnine (KN)	448.800,00
Datum ugovora	18.10.2021
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	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



3. Usporedna nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1775732
Datum pregleda	26.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4863321
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	7.11.2022
Površina u prometu	5.034,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.647.723,44
Datum ugovora	13.8.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODI - POSLOVNA NAMJENA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - PROIZVODNO - POSLOVNA NAMJENA - PROIZVODNA



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 GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (NAMJENA)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10 Pravilnika)	ID PN (PU)
5.	DUGOPOLJE	/	3.019,00	133.076,35	44,00	17.12.2021.	GP/GOSPOD.	1	4884493
12.	DUGOPOLJE	/	1.496,00	59.744,77	40,00	18.10.2021.	GP/GOSPOD.	1	4739815
20.	DUGOPOLJE	/	5.034,00	220.000,00	44,00	13.08.2021.	GP/GOSPOD.	1	4863321

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
R.B.	ID PU	K.O.	P (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)
5.	4884493	DUGOPOLJE	133.076,35	44,00	17.12.2021.	151,50	160,90	1,06	46,73
12.	4739815	DUGOPOLJE	59.744,77	40,00	18.10.2021.	147,30	160,90	1,09	43,69
20.	4863321	DUGOPOLJE	220.000,00	44,00	13.08.2021.	142,50	160,90	1,13	49,68

* korišteni su podaci za 4. tromjesečje 2022

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)
5.	4884493	DUGOPOLJE	133.076,35	46,73	1,00	0,75	1,11	51,87
12.	4739815	DUGOPOLJE	59.744,77	43,69	1,00	0,75	1,11	48,50
20.	4863321	DUGOPOLJE	220.000,00	49,68	1,00	0,75	1,11	55,15

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
R.B.	ID PU	K.O.	P (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)
5.	4884493	DUGOPOLJE	133.076,35	44,00	46,73	51,87	-0,25	-0,13	0,02
12.	4739815	DUGOPOLJE	59.744,77	40,00	43,69	48,50	-6,73	-3,50	12,25
20.	4863321	DUGOPOLJE	220.000,00	44,00	49,68	55,15	6,05	3,15	9,90

PRAVILO	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
pravilo odstupanja < 30%		pravilo 2 sigma

<i>Prosječna cijena (Eur/m²):</i>	<i>52,00</i>	
<i>Standardno odstupanje (±):</i>	<i>2,7</i>	<i>5,2 %</i>
<i>Pravilo 2 sigma (±):</i>	<i>5,4</i>	

	<i>BROJ ČESTICE</i>	<i>POVRŠINA (m²)</i>		<i>EUR</i>	
<i>ČESTICA UKUPNO</i>	<i>2635/3</i>	<i>13.446,0</i>		<i>699.192,00</i>	<i>EUR</i>
			<i>ZAOKRUŽENO:</i>	<i>699.000,00</i>	<i>EUR</i>

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, ishoda 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 I ZGRADE

Vrijednost troškova gradnje uzima se kao da se izvodi novi identičan objekt uz umanjenje za starost postojećeg objekta 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 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 korištenjesamo kratkoročno
		1	1	1
ODABRANI FK - 1				

TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE A:**ULAZNI PODACI****REKAPITULACIJA CIJENE**

TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE	2.629,09	m ²
NETO KORISNA POVRŠINA	3.711,82	m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA		

VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m ² NETTO	UDIO
ZEMLJANI RADOVI	<i>predradnje</i>			
	<i>iskopi</i>			
	<i>nasipavanje i razastiranje</i>			
	<i>transporti</i>			
	UKUPNO	60.799,61	16,38	2,34%
KONSTRUKCIJA I FAZA	<i>betonski radovi</i>			
	<i>armiranobetonski radovi</i>			
	<i>mont. konstr. i elementi</i>			
	<i>armirački radovi</i>			
	<i>tesarski radovi</i>			
	<i>zidarski radovi</i>			
	<i>građ. radovi za instalacije</i>			
	UKUPNO	1.263.280,82	340,34	48,62%
KONSTRUKCIJA II FAZA	<i>izolaterski radovi</i>			
	<i>krovopokrivački radovi</i>			
	<i>limarski radovi</i>			
	<i>stolarski radovi</i>			
	<i>bravarski radovi</i>			
	<i>staklarski radovi</i>			
	<i>podne podloge</i>			
	UKUPNO	597.603,02	161,00	23,00%
ZAVRŠNI RADOVI	<i>teracerski radovi</i>			
	<i>keramičarski radovi</i>			
	<i>podovi</i>			
	<i>ličilački i soboslikarski radovi</i>			
	<i>tapetarski radovi</i>			
	<i>oblaganja</i>			
	<i>završno montažerski radovi</i>			
	<i>ugradnja opreme</i>			
UKUPNO	212.538,81	57,26	8,18%	
ELEKTROINSTALACIJE	<i>razdjelnici</i>			
	<i>rasvjeta</i>			
	<i>instalacijski materijal i pribor</i>			
	<i>telefon, portafon, antenski sustav</i>			
	<i>zaštita od munje</i>			
	UKUPNO	142.905,07	38,50	5,50%
VODOVOD I KANALIZACIJA	<i>instalacije vode</i>			
	<i>instalacije kanalizacije</i>			
	<i>sanitarni uređaji i armature</i>			
	UKUPNO	225.270,36	60,69	8,67%
STROJARSKE INSTALACIJE	<i>dizalice topline</i>			
	<i>kotao na pelete</i>			
	<i>plinski bojler (zemni plin)</i>			
	<i>plinski bojler (UNP)</i>			
	<i>hlađenje i ventilacija</i>			
	UKUPNO	38.194,63	10,29	1,47%
OSTALO	<i>dizala</i>			
	<i>skloništa osnovne zaštite</i>			
	<i>ostalo</i>			
	UKUPNO	57.681,68	15,54	2,22%
UKUPNO KUĆA		2.598.274,00	700,00	100,00%

KORISNE POVRŠINE - ZGRADA A (GLAVNA ZGRADA) - PRIZEMLJE

		R.B.	NAZIV PROSTORA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
MONTAŽNI SISTEM GRAĐENJA OD A.B. I PREDNAPREGNUTOG BETONA	PROSTOR ZA RADNIKE	1	ULAZ	5,76
		2	BLAGAVAONA	28,52
		3	RADIONICA	21,94
		4	HODNIK	10,21
		5	URED	18,15
		6	KOTLOVNICA	5,96
		7	GARDEROBA	9,39
		8	STROJARNICA	7,24
		9	SANITARIJE	8,84
		10	SANITARIJE	2,16
		UKUPNO	118,17	
	PROIZVODNI POGON	11	RADIONICA/SKLADIŠTE	130,93
		12	ELEKTRO PROSTORIJA	11,97
		13	PROIZVODNI POGON	1.488,69
		14	PROIZVODNI POGON	140,13
		15	PROIZVODNI POGON	590,38
		16	STUBIŠTE	9,53
		17	OKNO DIZALA	7,51
		18	POGON/SKLADIŠTE	90,68
		19	POGON/SKLADIŠTE	67,08
		20	POGON/SKLADIŠTE	73,59
21		RADIONICA/SKLADIŠTE	55,40	
	UKUPNO	2.665,89		
	SVEUKUPNO	2.784,06		

KORISNE POVRŠINE - ZGRADA A (GLAVNA ZGRADA) - KAT

		R.B.	NAZIV PROSTORA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
MONTAŽNI SISTEM GRAĐENJA OD A.B. I PREDNAPREGNUTOG BETONA	UREDSKI PROSTOR	1	VANJSKO STUBIŠTE	24,38
		2	ULAZ	6,83
		3	SANITARIJE	2,76
		4	SANITARIJE	1,42
		5	SANITARIJE	1,41
		6	HODNIK	36,75
		7	KUHINJA	3,05
		8	URED	61,71
		9	ARHIV	13,03
		10	PROSTORIJA ZA SASTANKE	28,39
		11	PROSTOR ZA SJEDENJE	12,63
		12	URED	32,25
		13	URED	42,67
		14	URED	18,41
		UKUPNO	285,69	
	PROIZVODNI POGON	15	HODNIK	3,07
		16	LABORATORIJ	19,80
		17	LABORATORIJ	13,18
		18	KONTROLNA PROSTORIJA	5,23
		19	SKLADIŠTE	571,24
		20	STROJARNICA DIZALA	5,96
21		PLATFORMA ZA STR. OPREMU	23,59	
	UKUPNO	642,07		
	SVEUKUPNO	927,76		

ZGRADA A - KORISNA POVRŠINA	
PRIZEMLJE	2.784,06
KAT	927,76
UKUPNO	3.711,82

U izračun dijela Zgrade A koji je izrađen 1980 g ulazi 2.322,20 m², a u izračun dijela zgrade A koji je izrađen 2005 g. ulazi 1.389,62 m² što ukupno čini 3.711,82 m².

Dio zgrade A – 2.322,20 m².

POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE	LOKACIJA NEKRETNINE		UKUPNO ZEMLJIŠTE			
	m ²	eur/m ²				
	Čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir		13.446,0	52,0	699.200,0	EUR
TROŠKOVNA METODA ZGRADA	Normalni troškovi gradnje					
	KP - razvijena površina objekta	2.322,2	700,0	1.626.000,0	EUR	
	Uzgređni troškovi	0,10	700,0	163.000,0	EUR	
	UKUPNO NTG			1.789.000,0	EUR	
	Smanjenje vrijednosti zbog starosti					
	Godina procjene	g.	2023			
	Godina izgradnje/dogradnje	g.	1980			
	Starost zgrade	g.	43			
	OVK					
	(održivi vijek korištenja zgrade, procjena)	g.	100			
	Preostali vijek korištenja	g.	57			
	Odabrani faktor korištenja FK					
	(iz FK matrice)		1			
	Relativna starost	%	43			
	OOVK					
	(FK matrica/tablica s predvidivim mostakom održivog vijeka korištenja OOVK)	%	73	73 g.		
	Zamjenska starost zgrade	g.	27			
Linearni otpis		0,27	27 %			
		0,73	73 %			
Preostala reducirana vrijednost - Troškovna vrijednost				1.305.970,0	EUR	
UKUPNA TROŠKOVNA/TRŽIŠNA VRIJED. ZGRADA - ZAKRUŽENO				1.306.000,0	EUR	

Dio zgrade A – 1.389,62 m².

POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE	LOKACIJA NEKRETNINE		m ²	eur/m ²	UKUPNO ZEMLJIŠTE	
		Čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir		13.446,0	52,0	699.200,0
TROŠKOVNA METODA ZGRADA	Normalni troškovi gradnje					
		KP - razvijena površina objekta	1.389,6	700,0	973.000,0	EUR
		Uzgređni troškovi	0,10	700,0	97.000,0	EUR
		UKUPNO NTG			1.070.000,0	EUR
	Smanjenje vrijednosti zbog starosti					
		Godina procjene	g.	2023		
		Godina izgradnje/dogradnje	g.	2005		
		Starost zgrade	g.	18		
		OVK (održivi vijek korištenja zgrade, procjena)	g.	100		
		Preostali vijek korištenja	g.	82		
		Odabrani faktor korištenja FK (iz FK matrice)		1		
		Relativna starost	%	18		
		OOVK (FK matrica/tablica s predviđivimostatkom održivog vijeka korištenja OOVK)	%	84	84 g.	
		Zamjenska starost zgrade	g.	16		
		Linearni otpis		0,16	16 %	
			0,84	84 %		
	Preostala reducirana vrijednost - Troškovna vrijednost				898.800,0	EUR
	UKUPNA TROŠKOVNA/TRŽIŠNA VRIJED. ZGRADE - ZAOKRUŽENO				899.000,0	EUR

UKUPNO ZGRADA A	m ²	
DIO IZGRAĐEN 1980	2.322,20	1.306.000,0 EUR
DIO IZGRAĐEN 2005	1.389,62	899.000,0 EUR
UKUPNO	3.711,82	2.205.000,0 EUR

TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE B:**ULAZNI PODACI****REKAPITULACIJA CIJENE**

TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE	780,74	m ²
NETO KORISNA POVRŠINA	725,70	m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA		

VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m ² NETTO	UDIO
ZEMLJANI RADOVI	<i>predradnje</i>			
	<i>iskopi</i>			
	<i>nasipavanje i razastiranje</i>			
	<i>transporti</i>			
	UKUPNO	5.094,41	7,02	2,34%
KONSTRUKCIJA I FAZA	<i>betonski radovi</i>			
	<i>armiranobetonski radovi</i>			
	<i>čelična konstrukcija</i>			
	<i>armirački radovi</i>			
	<i>tesarski radovi</i>			
	<i>zidarski radovi</i>			
	<i>građ. radovi za instalacije</i>			
	UKUPNO	120.415,40	165,93	55,31%
KONSTRUKCIJA II FAZA	<i>izolaterski radovi</i>			
	<i>krovopokrivački radovi</i>			
	<i>limarski radovi</i>			
	<i>stolarski radovi</i>			
	<i>bravarski radovi</i>			
	<i>staklarski radovi</i>			
	<i>podne podloge</i>			
	UKUPNO	50.073,30	69,00	23,00%
ZAVRŠNI RADOVI	<i>teracerski radovi</i>			
	<i>keramičarski radovi</i>			
	<i>podovi</i>			
	<i>ličilački i soboslikarski radovi</i>			
	<i>tapetarski radovi</i>			
	<i>oblaganja</i>			
	<i>završno montažerski radovi</i>			
	<i>ugradnja opreme</i>			
UKUPNO	17.808,68	24,54	8,18%	
ELEKTROINSTALACIJE	<i>razdjelnici</i>			
	<i>rasvjeta</i>			
	<i>instalacijski materijal i pribor</i>			
	<i>telefon, portafon, antenski sustav</i>			
	<i>zaštita od munje</i>			
	UKUPNO	11.974,05	16,50	5,50%
VODOVOD I KANALIZACIJA	<i>instalacije vode</i>			
	<i>instalacije kanalizacije</i>			
	<i>sanitarni uređaji i armature</i>			
	UKUPNO	12.344,16	17,01	5,67%
STROJARSKE INSTALACIJE	<i>dizalice topline</i>			
	<i>kotao na pelete</i>			
	<i>plinski bojler (zemni plin)</i>			
	<i>plinski bojler (UNP)</i>			
	<i>hlađenje i ventilacija</i>			
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%
OSTALO	<i>dizala</i>			
	<i>skloništa osnovne zaštite</i>			
	<i>ostalo</i>			
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%
UKUPNO KUĆA		217.710,00	300,00	100,00%

KORISNE POVRŠINE - ZGRADA B (POMOĆNA ZGRADA) - PRIZEMLJE

	R.B.	NAZIV PROSTORA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
A.B. KONST.	1	SKLADIŠTE/POGON	221,75
	2	SKLADIŠTE/POGON	85,60
	3	SKLADIŠTE/POGON	94,63
Č. KONST.	4	SKLADIŠTE	323,72
		UKUPNO	725,70

POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE	LOKACIJA NEKRETNINE		m ²	eur/m ²	UKUPNO ZEMLJIŠTE	
		Čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir		13.446,0	52,0	699.200,0
TROŠKOVNA METODA ZGRADA	Normalni troškovi gradnje					
		KP - razvijena površina objekta	725,7	300,0	218.000,0	EUR
		Uzgređni troškovi	0,10	300,0	22.000,0	EUR
		UKUPNO NTG			240.000,0	EUR
	Smanjenje vrijednosti zbog starosti					
		Godina procjene	g.	2023		
		Godina izgradnje/dogradnje	g.	2005		
		Starost zgrade	g.	18		
		OVK (održivi vijek korištenja zgrade, procjena)	g.	100		
		Preostali vijek korištenja	g.	82		
		Odabrani faktor korištenja FK (iz FK matrice)		1		
		Relativna starost	%	18		
		OOVK (FK matrica/tablica s predviđivimostatkomodrživog vijeka korištenja OOVK)	%	84	84 g.	
		Zamjenska starost zgrade	g.	16		
		Linearni otpis		0,16	16 %	
			0,84	84 %		
	Preostala reducirana vrijednost - Troškovna vrijednost				201.600,0	EUR
	UKUPNA TROŠKOVNA/TRŽIŠNA VRIJED. ZGRADA - ZAOKRUŽENO				202.000,0	EUR

TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE C:**ULAZNI PODACI****REKAPITULACIJA CIJENE**

TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE	43,74	m ²
NETO KORISNA POVRŠINA	34,94	m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA		

VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m ² NETTO	UDIO
ZEMLJANI RADOVI	predradnje			
	iskopi			
	nasipavanje i razastiranje			
	transporti			
	UKUPNO	776,72	22,23	2,34%
KONSTRUKCIJA I FAZA	betonski radovi			
	armiranobetonski radovi			
	čelična konstrukcija			
	armirački radovi			
	tesarski radovi			
	zidarski radovi			
	građ. radovi za instalacije			
	UKUPNO	18.359,05	525,45	55,31%
KONSTRUKCIJA II FAZA	izolaterski radovi			
	krovopokrivački radovi			
	limarski radovi			
	stolarski radovi			
	bravarski radovi			
	staklarski radovi			
	podne podloge			
	UKUPNO	7.634,39	218,50	23,00%
ZAVRŠNI RADOVI	teracerski radovi			
	keramičarski radovi			
	podovi			
	ličilački i soboslikarski radovi			
	tapetarski radovi			
	oblaganja			
	završno montažerski radovi			
ugradnja opreme				
	UKUPNO	2.715,19	77,71	8,18%
ELEKTROINSTALACIJE	razdjelnici			
	rasvjeta			
	instalacijski materijal i pribor			
	telefon, portafon, antenski sustav			
	zaštita od munje			
		UKUPNO	1.825,62	52,25
VODOVOD I KANALIZACIJA	instalacije vode			
	instalacije kanalizacije			
	sanitarni uređaji i armature			
	UKUPNO	1.882,04	53,87	5,67%
STROJARSKE INSTALACIJE	dizalice topline			
	kotao na pelete			
	plinski bojler (zemni plin)			
	plinski bojler (UNP)			
	hlađenje i ventilacija			
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%
OSTALO	dizala			
	skloništa osnovne zaštite			
	ostalo			
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%
UKUPNO KUĆA		33.193,00	950,00	100,00%

KORISNE POVRŠINE - ZGRADA C (POMOĆNA ZGRADA)

A.B. KON ST.	R.B.	NAZIV PROSTORA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
	1	URED	10,22
	2	STROJARNICA	24,72
		UKUPNO	34,94

POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE	LOKACIJA NEKRETNINE		m ²	eur/m ²	UKUPNO ZEMLJIŠTE	
		Čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir		13.446,0	52,0	699.200,0
TROŠKOVNA METODA ZGRADA	Normalni troškovi gradnje					
		KP - razvijena površina objekta	34,9	950,0	33.200,0	EUR
		Uzgređni troškovi	0,10	950,0	3.300,0	EUR
		UKUPNO NTG			36.500,0	EUR
	Smanjenje vrijednosti zbog starosti					
		Godina procjene	g.	2023		
		Godina izgradnje/dogradnje	g.	1980		
		Starost zgrade	g.	43		
		OVK <i>(održivi vijek korištenja zgrade, procjena)</i>	g.	100		
		Preostali vijek korištenja	g.	57		
		Odabrani faktor korištenja FK <i>(iz FK matrice)</i>		1		
		Relativna starost	%	43		
		OOVK <i>(FK matrica/tablica s predvidivimostalkomodrživog vijeka korištenja OOVK)</i>	%	73	73 g.	
		Zamjenska starost zgrade	g.	27		
		Linearni otpis		0,27	27 %	
			0,73	73 %		
	Preostala reducirana vrijednost - Troškovna vrijednost				26.645,0	EUR
	UKUPNA TROŠKOVNA/TRŽIŠNA VRIJED. ZGRADE - ZAOKRUŽENO				26.600,0	EUR

TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADE D:**ULAZNI PODACI****REKAPITULACIJA CIJENE**

TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE	13,18	m ²
NETO KORISNA POVRŠINA	11,86	m ²
POVRŠINA ZEMLJIŠTA		

VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m ² NETTO	UDIO
ZEMLJANI RADOVI	<i>predradnje</i>			
	<i>iskopi</i>			
	<i>nasipavanje i razastiranje</i>			
	<i>transporti</i>			
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%
KONSTRUKCIJA I FAZA	<i>betonski radovi</i>			
	<i>armiranobetonski radovi</i>			
	<i>čelična konstrukcija</i>			
	<i>armirački radovi</i>			
	<i>tesarski radovi</i>			
	<i>zidarski radovi</i>			
	<i>građ. radovi za instalacije</i>			
	UKUPNO	6.231,78	525,45	55,31%
KONSTRUKCIJA II FAZA	<i>izolaterski radovi</i>			
	<i>krovopokrivački radovi</i>			
	<i>limarski radovi</i>			
	<i>stolarski radovi</i>			
	<i>bravarski radovi</i>			
	<i>staklarski radovi</i>			
	<i>podne podloge</i>			
	UKUPNO	2.591,41	218,50	23,00%
ZAVRŠNI RADOVI	<i>teracerski radovi</i>			
	<i>keramičarski radovi</i>			
	<i>podovi</i>			
	<i>ličilački i soboslikarski radovi</i>			
	<i>tapetarski radovi</i>			
	<i>oblaganja</i>			
	<i>završno montažerski radovi</i>			
	<i>ugradnja opreme</i>			
UKUPNO	921,64	77,71	8,18%	
ELEKTROINSTALACIJE	<i>razdjelnici</i>			
	<i>rasvjeta</i>			
	<i>instalacijski materijal i pribor</i>			
	<i>telefon, portafon, antenski sustav</i>			
	<i>zaštita od munje</i>			
	UKUPNO	619,69	52,25	5,50%
VODOVOD I KANALIZACIJA	<i>instalacije vode</i>			
	<i>instalacije kanalizacije</i>			
	<i>sanitarni uređaji i armature</i>			
	UKUPNO	638,84	53,87	5,67%
STROJARSKE INSTALACIJE	<i>dizalice topline</i>			
	<i>kotao na pelete</i>			
	<i>plinski bojler (zemni plin)</i>			
	<i>plinski bojler (UNP)</i>			
	<i>hlađenje i ventilacija</i>			
	UKUPNO	263,65	22,23	2,34%
OSTALO	<i>dizala</i>			
	<i>skloništa osnovne zaštite</i>			
	<i>ostalo</i>			
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%
UKUPNO KUĆA		11.267,00	950,00	100,00%

KORISNE POVRŠINE - ZGRADA D (POMOĆNA ZGRADA - STRAŽAR)

A.B. KONST.	R.B.	NAZIV PROSTORA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
	1	STRAŽAR	13,18
		UKUPNO	13,18

POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE	LOKACIJA NEKRETNINE		UKUPNO ZEMLJIŠTE		
	m ²	eur/m ²			
	Čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir		13.446,0	52,0	
			699.200,0	EUR	
TROŠKOVNA METODA ZGRADA	Normalni troškovi gradnje				
	KP - razvijena površina objekta	13,2	950,0	13.000,0	EUR
	Uzgredni troškovi	0,10	950,0	1.000,0	EUR
	UKUPNO NTG			14.000,0	EUR
	Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
	Godina procjene	g.	2023		
	Godina izgradnje/dogradnje	g.	2005		
	Starost zgrade	g.	18		
	OVK <small>(održivi vijek korištenja zgrade, procjena)</small>	g.	100		
	Preostali vijek korištenja	g.	82		
	Odabrani faktor korištenja FK <small>(iz FK matrice)</small>		1		
	Relativna starost	%	18		
	OOVK <small>(FK matrica/tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja OOVK)</small>	%	84	84 g.	
	Zamjenska starost zgrade	g.	16		
	Linearni otpis		0,16	16 %	
		0,84	84 %		
	Preostala reducirana vrijednost - Troškovna vrijednost		11.760,0	EUR	
	UKUPNA TROŠKOVNA/TRŽIŠNA VRIJED. ZGRADE - ZAOKRUŽENO		11.800,0	EUR	

3.4. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**ZAKLJUČAK:**

VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA (m ²)	UKUPNO (eur)
ZEMLJIŠTE	13.446,00	699.000,00
ZGRADA A	3.711,82	2.205.000,00
ZGRADA B	725,70	202.000,00
ZGRADA C	34,94	26.600,00
ZGRADA D	13,18	11.800,00
UKUPNO		3.144.400,00
ZAOKRUŽENO		3.144.000,00

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

4. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

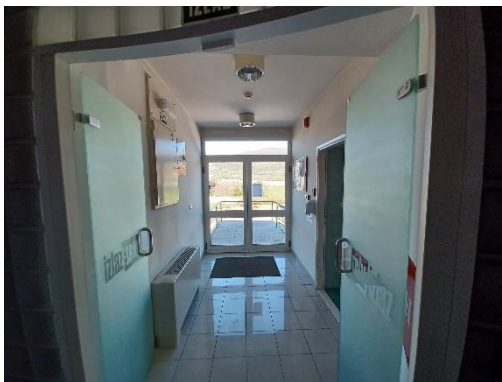
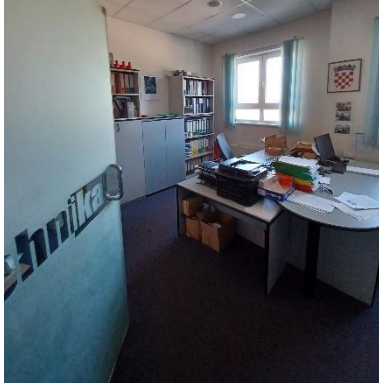
Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u ZK, čest. zem. 1916/1 ZGR, 1916/2 ZGR, kat. čest. zemlje 2621/1, 2635/1, 2635/2, 2635/3 sve K.O. Trogir, procjenjuje se na sveukupno:

3.144.000,0 eura

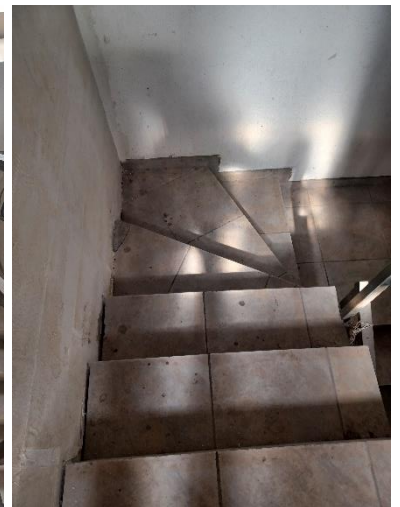
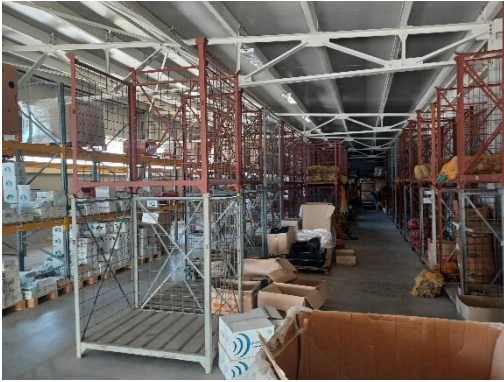
5. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

ZGRADA A









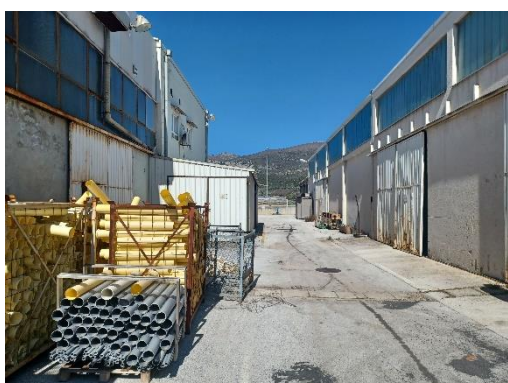




ZGRADA B



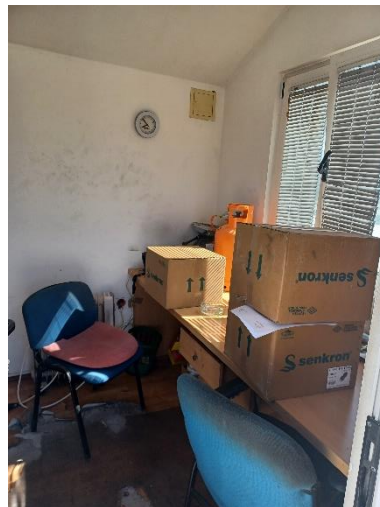




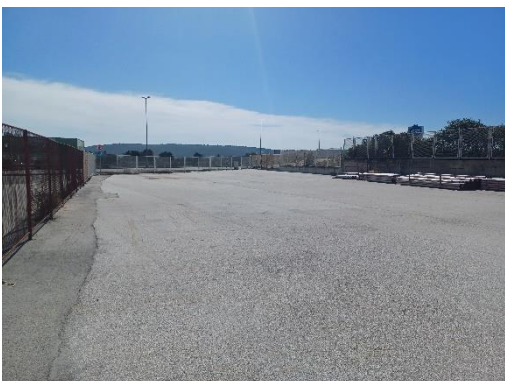
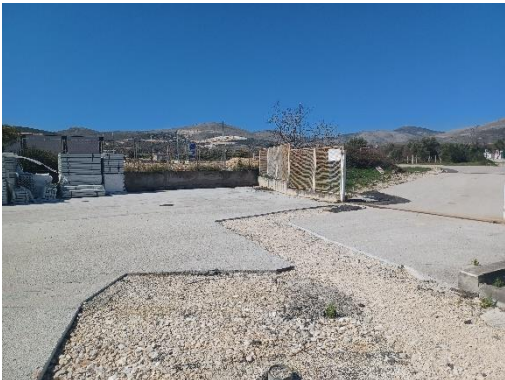
ZGRADA C



ZGRADA D



UREĐENO DVORIŠTE



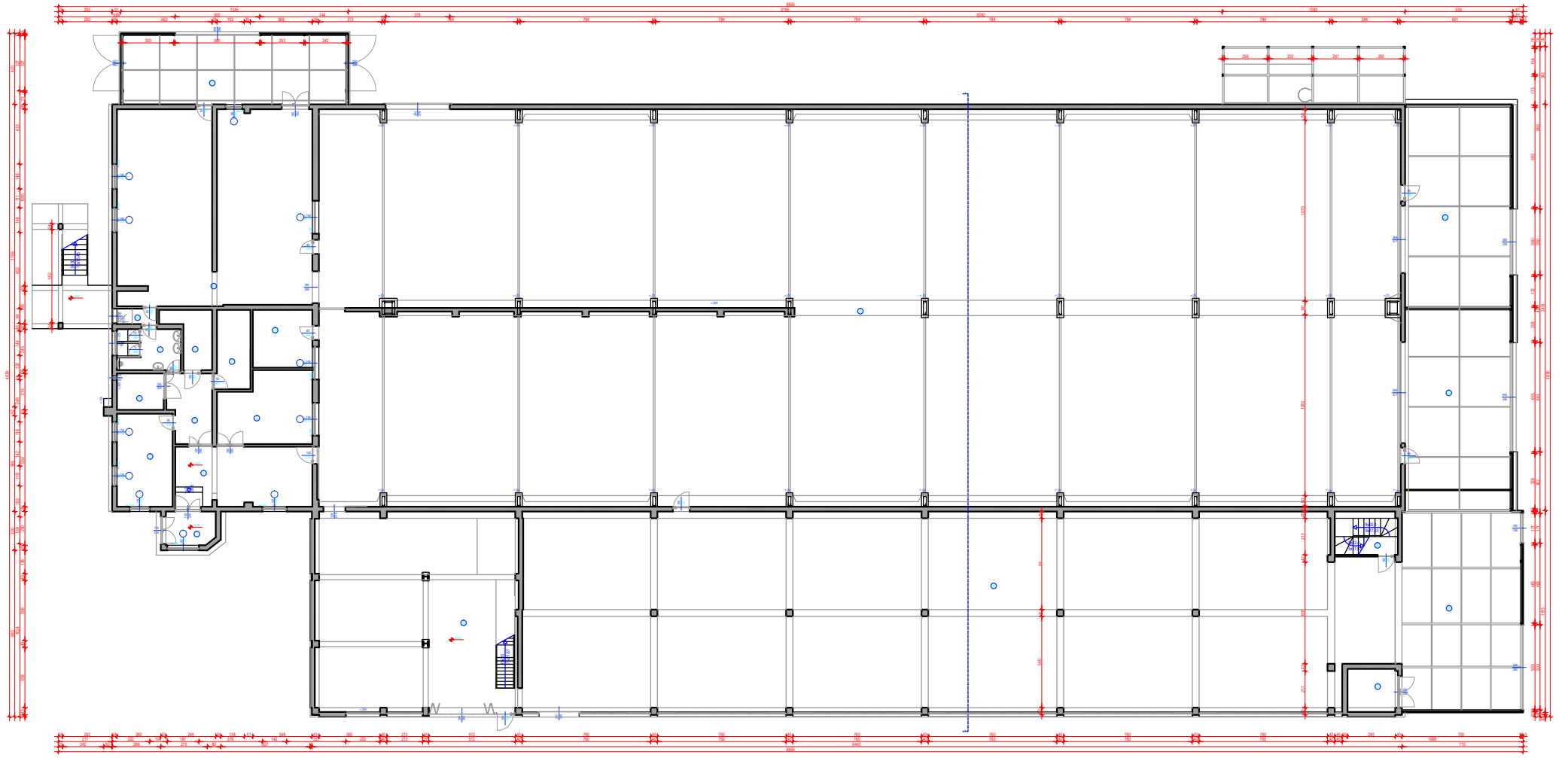


Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u 4 istovjetna primjerka, od kojih 3 primjerka za potrebe Naručitelja, a 1 primjerak ostaje sudskom vještaku pohranjen u arhiv.

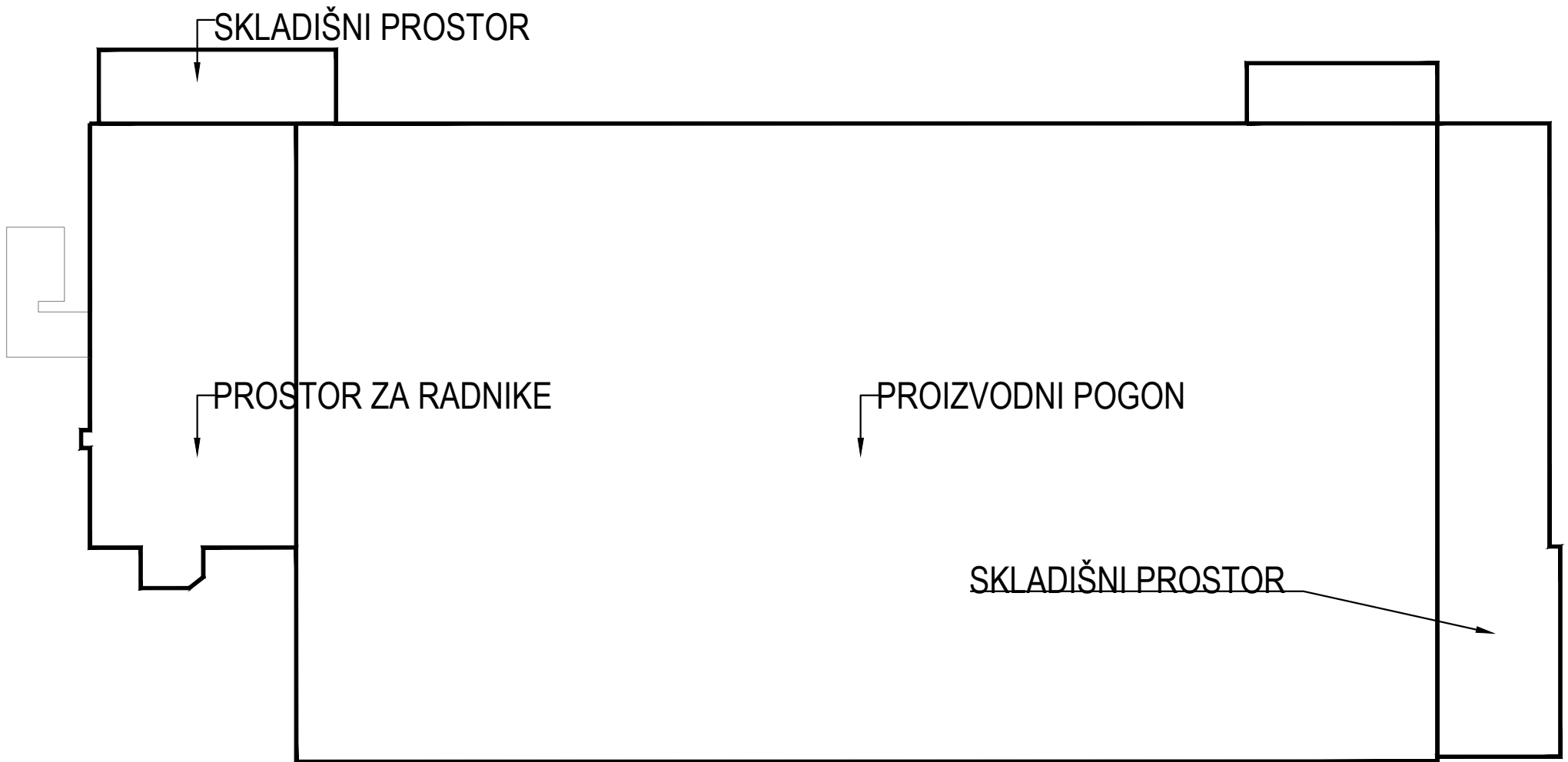
Izradio:

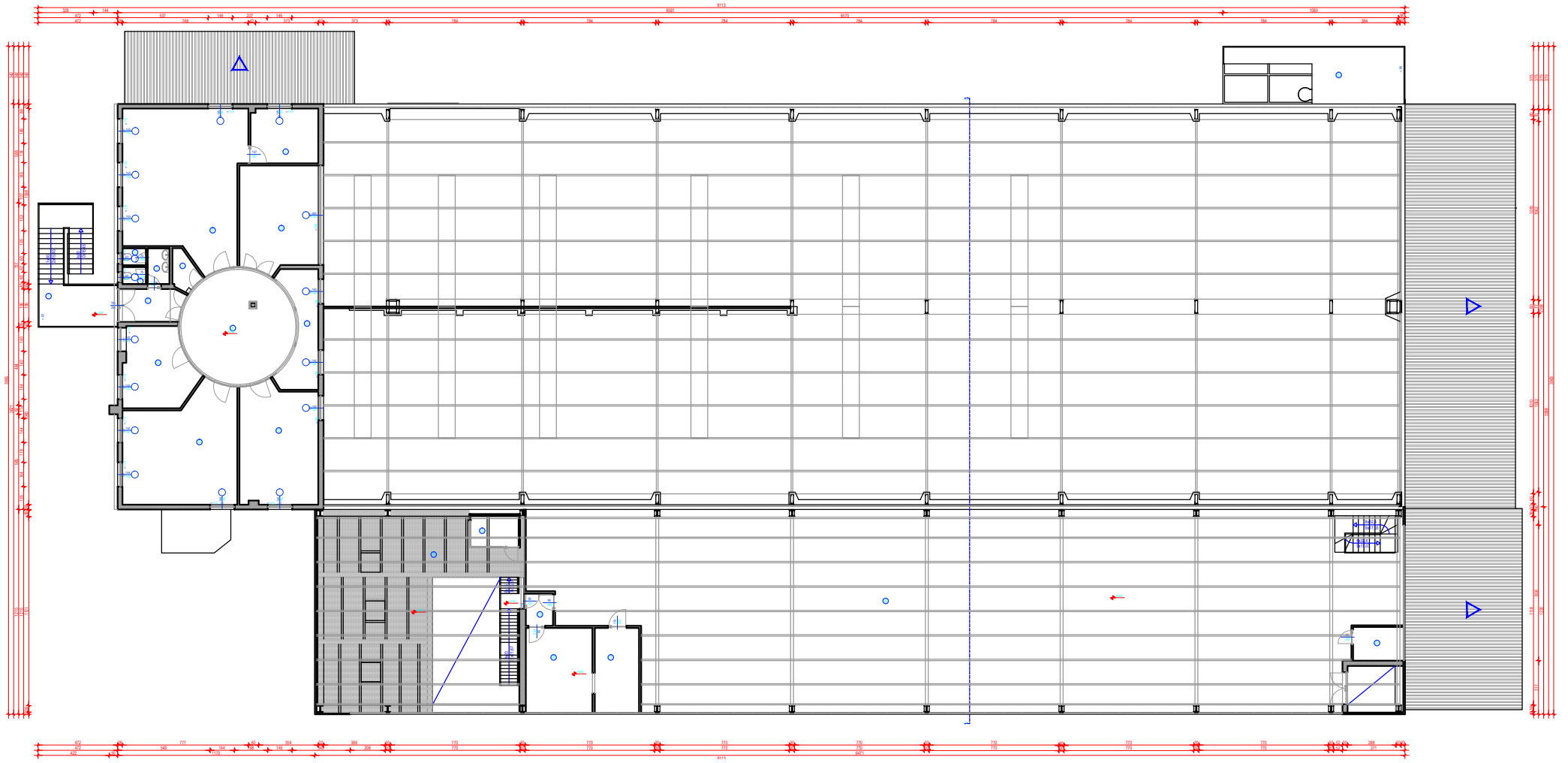
*Ivica Vuko ing.građ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*

U Splitu, travanj 2023.g

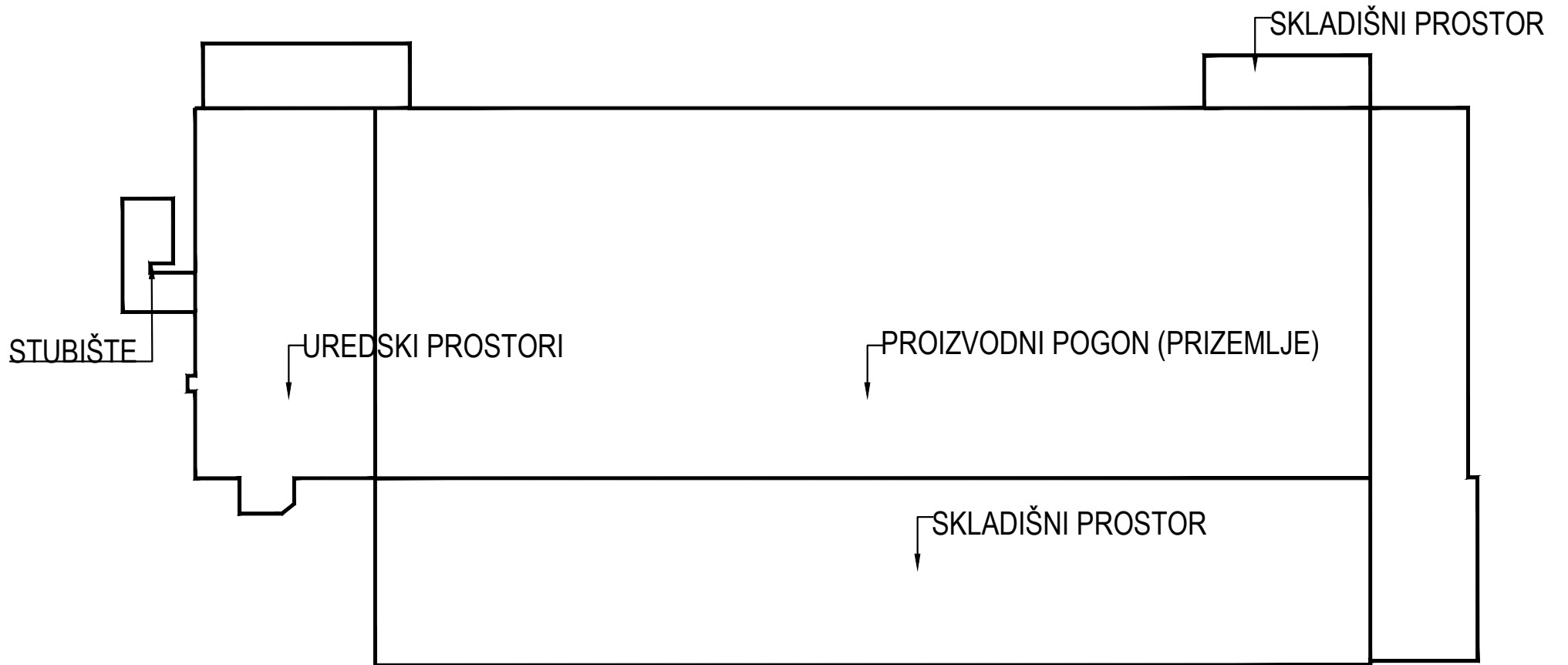


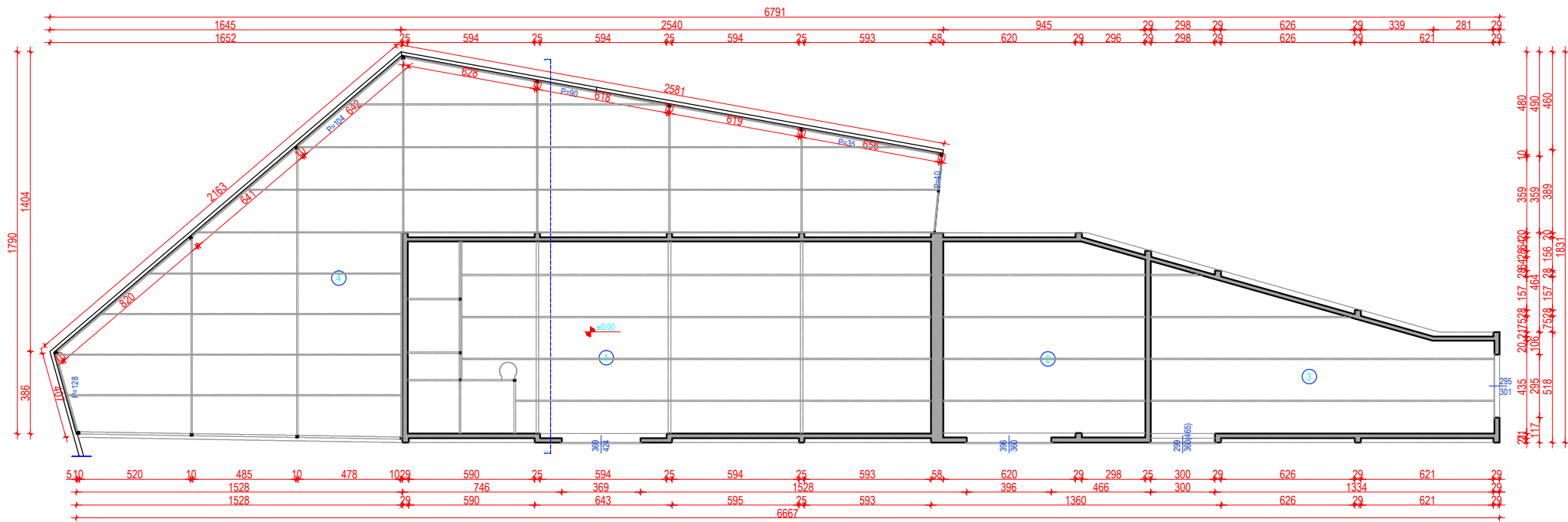
ZGRADA A (GLAVNA ZGRADA) - PRIZEMLJE



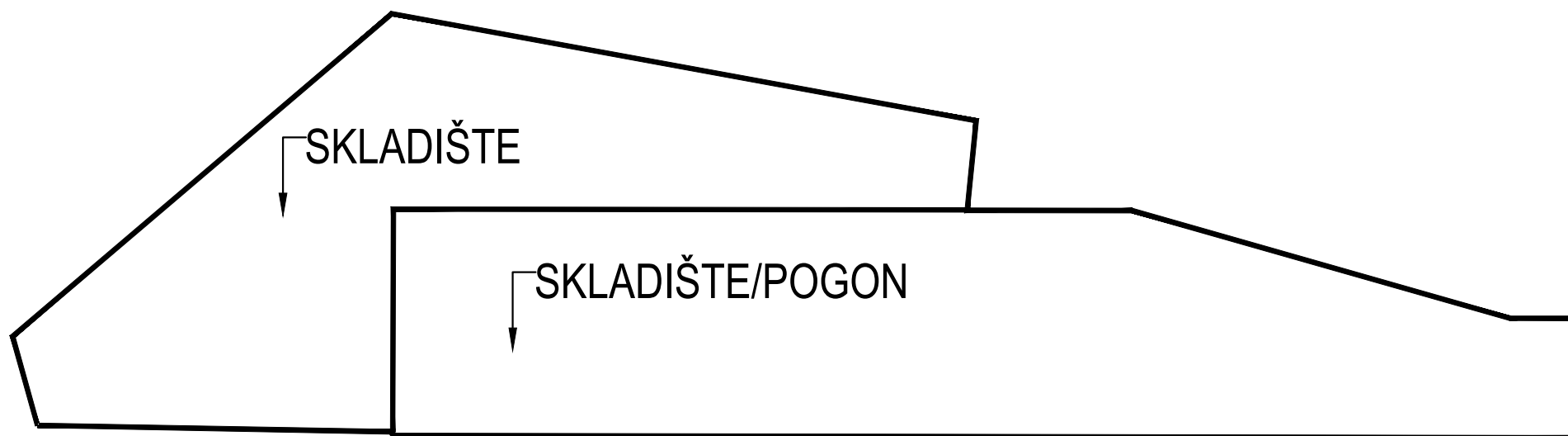


ZGRADA A (GLAVNA ZGRADA) - KAT

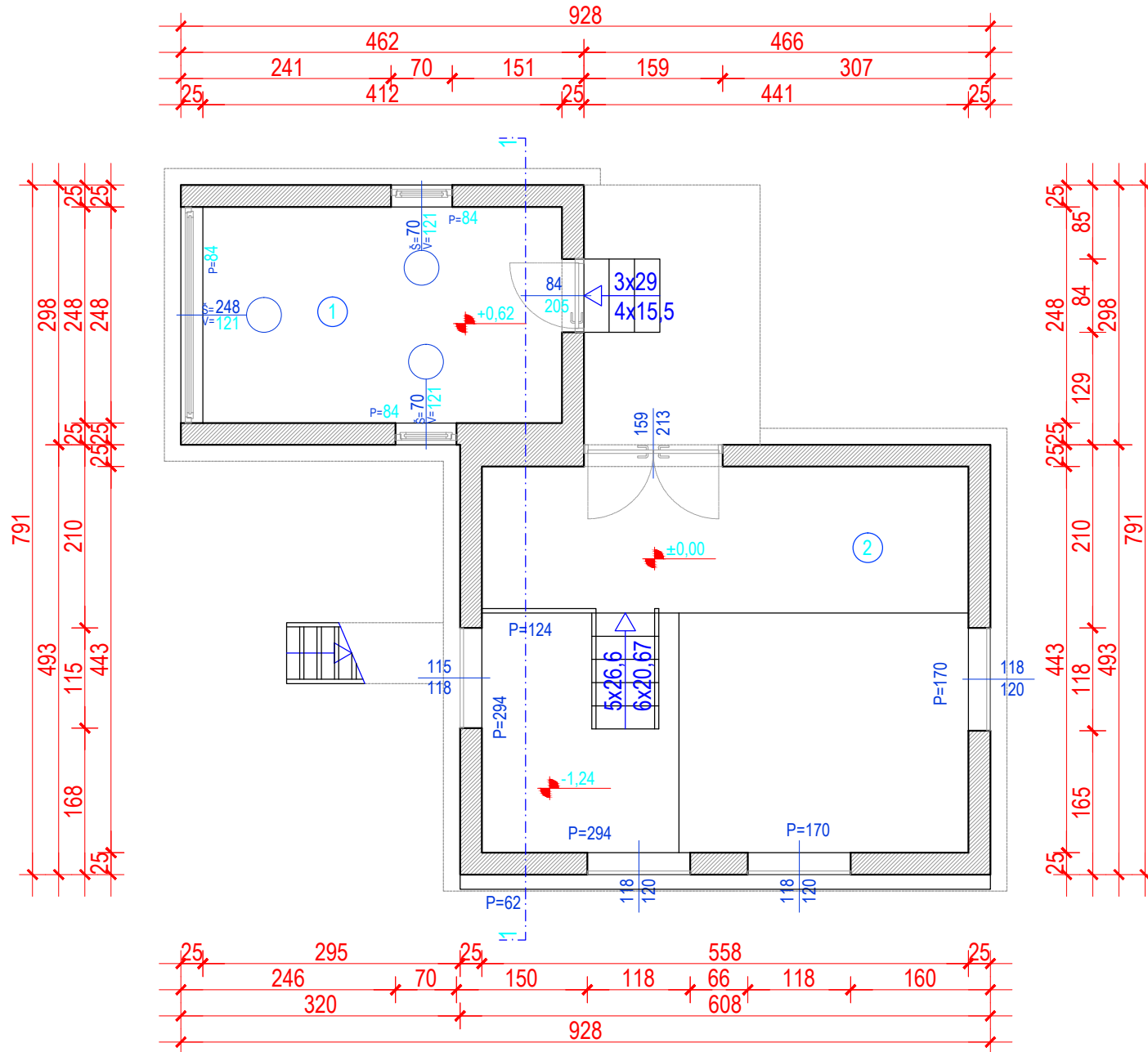




ZGRADA B (POMOĆNA ZGRADA) - PRIZEMLJE



TLOCRT PRIZEMLJA



502



263





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 20.04.2023. 20:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330779, TROGIR

Broj ZK uložka: 6873

Broj zadnjeg dnevnika: Z-42662/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1916/1 ZGR	ZGRADA			934	Pripis iz uložka 2072
2.	1916/2 ZGR	ZGRADA			904	Pripis iz uložka 2072
3.	2621/1	GOSPODARSKO DVORIŠTE			3781	Pripis iz uložka 5959
4.	2635/1	DVOR			3482	Pripis iz uložka 2072
5.	2635/2	DVORIŠTE			2805	
6.	2635/3	GOSPODARSKO DVORIŠTE			1540	Pripis iz uložka 2072
		UKUPNO:			13446	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "ALPRO-ATT" D.O.O. TROGIR, PLANO B.B., TROGIR	
1.2	Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-42662/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-282/2022 11.10.2022, nad dužnikom ALPRO-ATT društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i proizvodnju u stečaju, OIB: 51191227541, iz Trogirskoga puta 4, Plano, 21220 Trogir.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-469/13</p> <p>Na temelju Izjave radi zabilježbe prevenstvenog reda od 21.veljače 2013. ovjerene po javnom bilježniku Petru Žanko,Trogir pod br.OV-1564/13.evidentira se zabilježba prevenstvenog reda u Z.U.6873 č.zgr.1916/1,1916/2,č.zem.2621/1,2635/1,2635/2,2635/3 k.o.Trogir upisanog vlasnika "Alpro-Att"d.o.o.Trogir,Plano b.b.,Trogir OIB:51191227541,radi osiguranja namirenja u korist ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d.temeljem sporazuma o osnivanju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava-hipoteke od 06.veljače 2013.u iznosu kunske protuvrijednosti od 2.700.000,00 EUR (dvamilionasedamstotisuća eura) i HRVATSKE AGENCIJE ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE (HAMAG) temeljem Sporazuma o osnivanju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava-hipoteke br:25/5694 od dana 11.veljače 2013.u iznosu od 529.200,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate po osnovi jamstva uvećano za zakonske zatezne kamate,troškove osiguranje i sve eventualne troškove koji mogu nastati,a sve radi reprogramiranja-otplate kredita duga-zaloga koji zalog je upisan na označenim nekretninama u korist SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA d.d.OIB:69326397242,stupe ispred založnog prava upisanog u korist SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA d.d.OIB: 69326397242,i to:</p> <p>-založnog prava uknjiženo pod Z-4277/09 koje je upisano temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu reg. SC-139/09 od 26.10.2009.potvrđenog kod javnog bilježnika Marina Dabelić,Zagreb pod brojem OV-6997/2009,uknjižuje se pravo zaloga na teret nekretnina 1-og.zk.tijela vlasnika ALPRO-ATT d.o.o.Plano,Plano b.b.OIB:51191227541,u iznosu od 2.750.000,00 E,uvećano za kamate,naknade i troškove s krajnim rokom dospjeća na dan 01.12.2015.godine.</p> <p>-založnog prava uknjiženo pod Z-4278/09 koje je upisano temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu reg.SC-162/09 od 26.10.2009.potvrđenog kod javnog bilježnika Marina Dabelić,Zagreb,uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 1.200.000,00 E,uvećano za kamate, naknade i troškove s krajnim rokom dospjeća na dan 10.06.2016.</p>		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-470/13</p> <p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava-hipoteke na nekretnini od 06.veljače 2013.solemniziranog od strane Javnog bilježnika Petra Žanko,Trogir pod br.OV-1535/13.uknjižuje se pravo zaloga na:</p> <p>-č.zgr.1916/1,1916/2,č.zem.2621/1,2635/1,2635/2,2635/3 Z.U.6873 k.o.Trogir radi osiguranja povrata novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 2.700.000,00 EUR (dvamilijunasedamstotisuća eura)uuećano za ugovorne kamate,zatezne kamate,te provizije,naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode,u korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</p>	2.700.000,00 EUR	
8.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-471/13	529.200,00 EUR	
	<p>Na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 25/5694 od 11.02.2013. solemniziranog od strane Javnog bilježnika Petra Žanko, Trogir pod br.OV-1536/13.uknjižuje se pravo zaloga na:</p> <p>-č.zgr.1916/1,1916/2,č.zem.2621/1,2635/1,2635/2,2635/3 Z.U.6873 k.o.Trogir (u upisnom redu neposredno iza upisanog založnog prava u korist Erste & Steiermarkische Bank d.d.,Rijeka za osiguranje povrata kredita u iznosu od 2.700.000,00 EUR (dvamilijunasedastotisućaeura),na iznos od 529.200,00 EUR (petstodvadesetdevettisućadvjestoeura),u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate po osnovi jamstva,uvećano za zakonske zatezne kamate,troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG INVEST po naplati potraživanja iz Ugovora o jamstvu na prvi poziv i sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama,broj 25/5694 od 11.02.2013.u korist:</p> <p>HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB,PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7</p>		
9.			
9.1	Zaprimljeno 14.04.2015. broj Z-974/15	620.000,00 EUR	
	<p>Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.OU79747 od 07. travnja 2015.godine solemniziranog od strane javnog bilježnika Petra Žanka iz Trogira dana 13.04. 2015.godine pod br.OV-2741/15 uknjižuje se založnog prava na nekretninama, ALPRO-ATT d.o.o. Trogir, Plano , upisane u A I (jedan) ZU 6873 k.o. Trogir, radi osiguranja tražbine Banke prema dužniku koja proizlazi iz Ugovora i Posebnih ugovora u iznosu od EUR 620.000,00 (slovima: šestodvadesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve sukladno članku 1. Ugovora u korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</p>		
10.			
10.1	Zaprimljeno 05.11.2015. broj Z-3006/15 (Z-3119/15)	320.000,00 EUR	
	<p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 29. listopada 2015. godine solemniziranog kod Javnog bilježnika Petar Žanko, Trogir, pod br. OV-9753/15 i aneksa br. 1 Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 11. studenog 2015. g. solemniziranog kod Javnog bilježnika Petar Žanko, Trogir, pod br. OV-9085/15 uknjižuje se založno pravo (hipoteka) na teret nekretnina upisanih u listu A I radi osiguranja povrata novčane tražbine u iznosu od 320.000,00 EUR (triustodvadesettisuća eura) uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</p>		
11.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 15.09.2017.g. pod brojem Z-32139/2017	620.000,00 EUR	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU475730 OD 13. 09. 2017. G. POTVRĐENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJENE BIUK IZ TROGIRA POD BR. OV-3973/17 13.09.2017, radi osiguranja tražbine Banke prema Dužniku koja proizlazi iz Ugovora i Posebnih ugovora u iznosu od EUR 620.000,00 (slovima: šestodvadesettisuća eura) u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve sukladno članku 1. Ugovora, u korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A</p>		
13.			
13.1	Zaprimljeno 18.01.2021.g. pod brojem Z-1500/2021		
	<p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj Općinski sud u Splitu, radi brisanja prava zaloga pod Z-14995/2020.</p>		
14.			
14.1	Zaprimljeno 18.01.2021.g. pod brojem Z-1512/2021		
	<p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj Općinski sud u Splitu radi brisanja prava zaloga pod posl. br. Z-14995/2020.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
TROGIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.04.2023. 21:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TROGIR (Mbr. 330779)

Posjedovni list: 4450

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ALPRO-ATT D.O.O., PLANO, TROGIR	51191227541

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		330/1	PLANO	3781	17		
			GOSPODARSKO DV.	3781			
		330/19	PLANO	636			
			GOSPODARSKO DV.	636			
		332/1	PLANO	3482	17		
			DVORIŠTE	3482			
		332/2	PLANO	2952	17		
			DVORIŠTE	2952			
		332/3	PLANO	1540	17		
			GOSPODARSKO DV.	1540			
		332/4	PLANO	67	17		
			PUT	67			
		332/5	PLANO	1011	19		
			GOSPODARSKO DV.	1011			
		332/6	PLANO	103	19		
			GOSPODARSKO DV.	103			
		6281/3	PLANO	904	14		
			ZGRADA	904			
		6281/4	PLANO	904	14		
			ZGRADA	904			
Ukupna površina katastarskih čestica				15380			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TROGIR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TROGIR
k.č.br.: 332/1

Stanje na dan: 20.04.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
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 elektroni ki 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.