

Nadnevak izrade: 27. ožujka 2019.

Oznaka elaborata: OE: 13/2019 – VI

Republika Hrvatska
VRSOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

08-04-2019

PROCJEMBENI ELABORAT

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

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

Nekretnina: čest.zem. 5861/160, upisana u Z.U. 2048 K.O. Dugopolje (k.č.z. 5861/160, upisana u P.L. 1119 K.O. Dugopolje), površine 1.806 m²

Vlasnik: 1/1 „VERITAS TRADE“ d.o.o.

Posjednik: 1/1 „VERITAS TRADE“ d.o.o., Vukovarska 27, Split

Nadnevak očevida: 22. ožujka 2019. god.

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

Tereti: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 2048 K.O. Dugopolje, stanje na dan 26.03.2019. g.

Sadašnja uporaba: -

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

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

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



1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 3
2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA	str. 6
3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	str. 7
4. PROCJENA	str. 8
5. ZAKLJUČAK	str. 14
6. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 15
7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 16
8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 17
9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 2048 K.O. Dugopolje)	str. 19
10. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 1119 K.O. Dugopolje)	str. 21

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatío d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LJIEKU:

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

O tome obavijest:

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-350/2015
Split, 23. svibnja 2016. godine

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

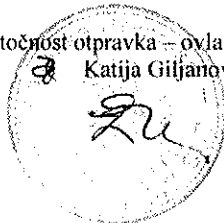
PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

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

DNA:

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

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik
Katija Giljanović



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

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti navedene nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku, s nadnevkom od 27. ožujka 2019. godine.

Dan kakvoće: 27. ožujka 2019. godine.

Dan vrednovanja: 27. ožujka 2019. godine.

2.1. Opis predmetne nekretnine:

Čest.zem. 5861/160, ZU 2048 K.O. Dugopolje (k.č.z. 5861/160 K.O. Dugopolje), što u naravi predstavlja parcelu obraslu uglavnom niskim raslinjem, površine 1.806 m².

Predmetna je čestica u Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 2048 K.O. Dugopolje, od 26.03.2019. g. označena kao neplodno, a u Posjedovnom listu, PL 1119 K.O. Dugopolje, od 26.03.2019. g. označena kao kamenjar.

Međe predmetne parcele uglavnom nisu jasno vidljive.

2.2. Prostorna identifikacija prema položaju

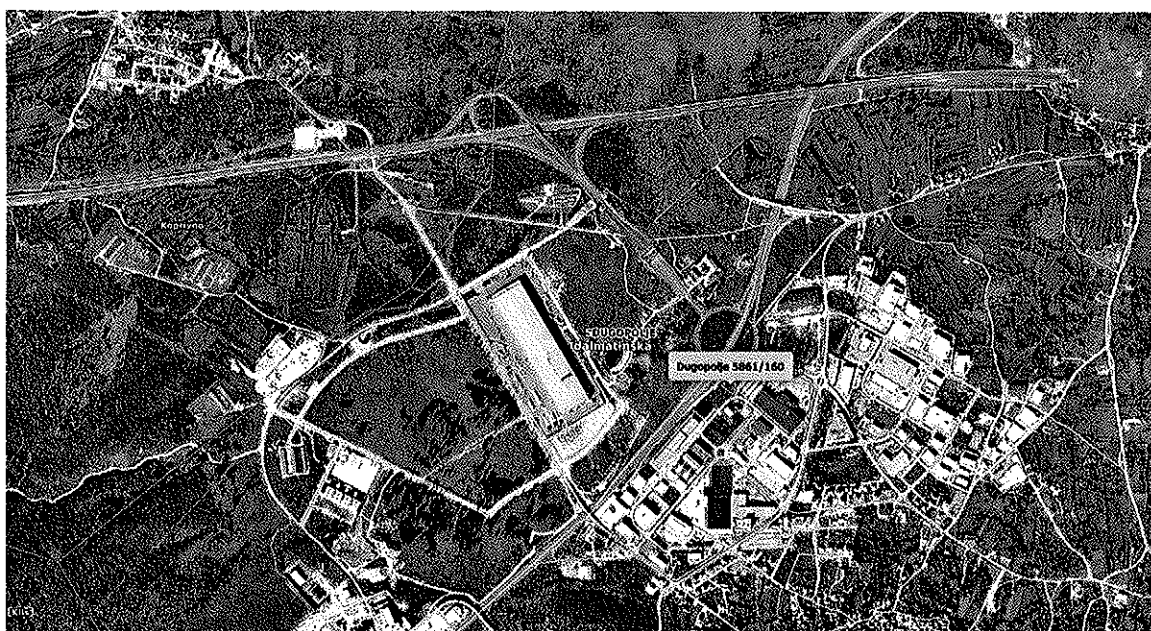
Popis prostornih planova unutar čijeg se obuhvata nalazi zemljište:

Zemljište se nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

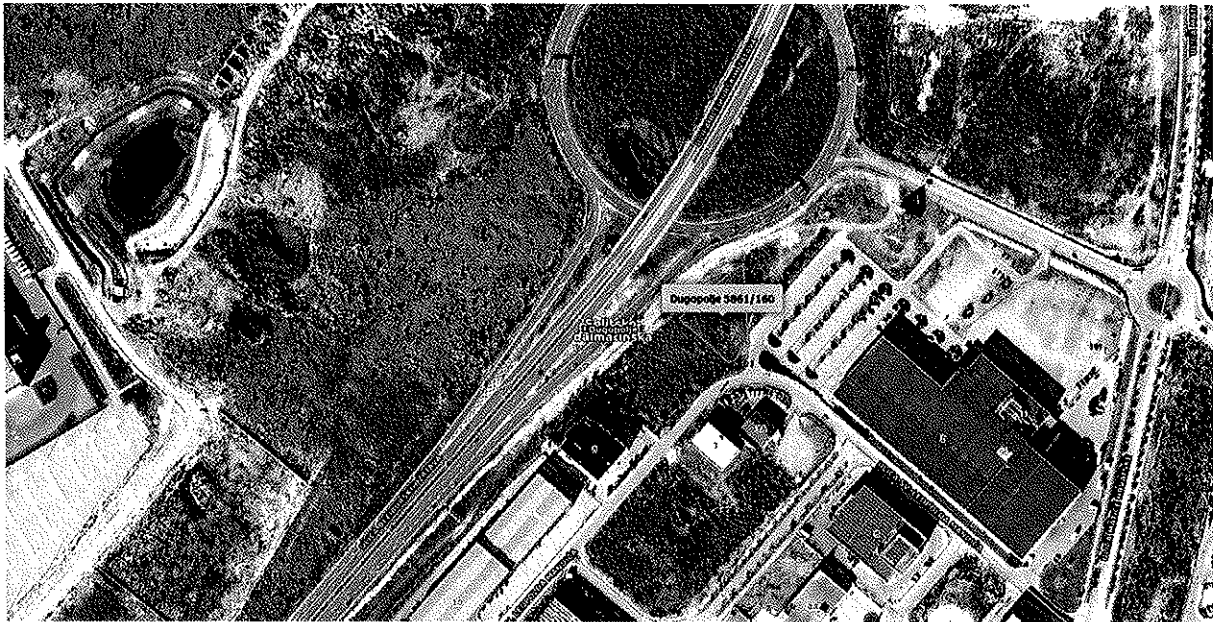
- Prostorni plan uređenja Općine Dugopolje („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 6/04, 6/07, 3/14, 4/14 (pročišćeni tekst), 3/17, 7/17 (pročišćeni tekst)).

Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru:

- Prema Prostornom planu uređenja Općine Dugopolje predmetna čestica nalazi se u zoni proizvodno – poslovne namjene (IK) – Proizvodno – poslovna zona „Podi“.



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



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

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

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

4. PROCJENA

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

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

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

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

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

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

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

4.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.1.1. Značajke zemljišta na dan kakvoće

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Dugopolje („Službeni vjesnik Općine Dugopolje“, broj 6/04, 6/07, 3/14, 4/14 (pročišćeni tekst), 3/17, 7/17 (pročišćeni tekst)).

Prema odredbama navedenog Prostornog plana predmetna se čestica nalazi u zoni proizvodno – poslovne namjene (IK) – Proizvodno – poslovna zona „Podi“.

Zemljište nije potpuno privedeno korištenju.

Zemljište nije javne namjene.

Zemljište nije u području zaštićenom temeljem propisa kojim se uređuje zaštita prirode.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Parcela ima nepravilan oblik.

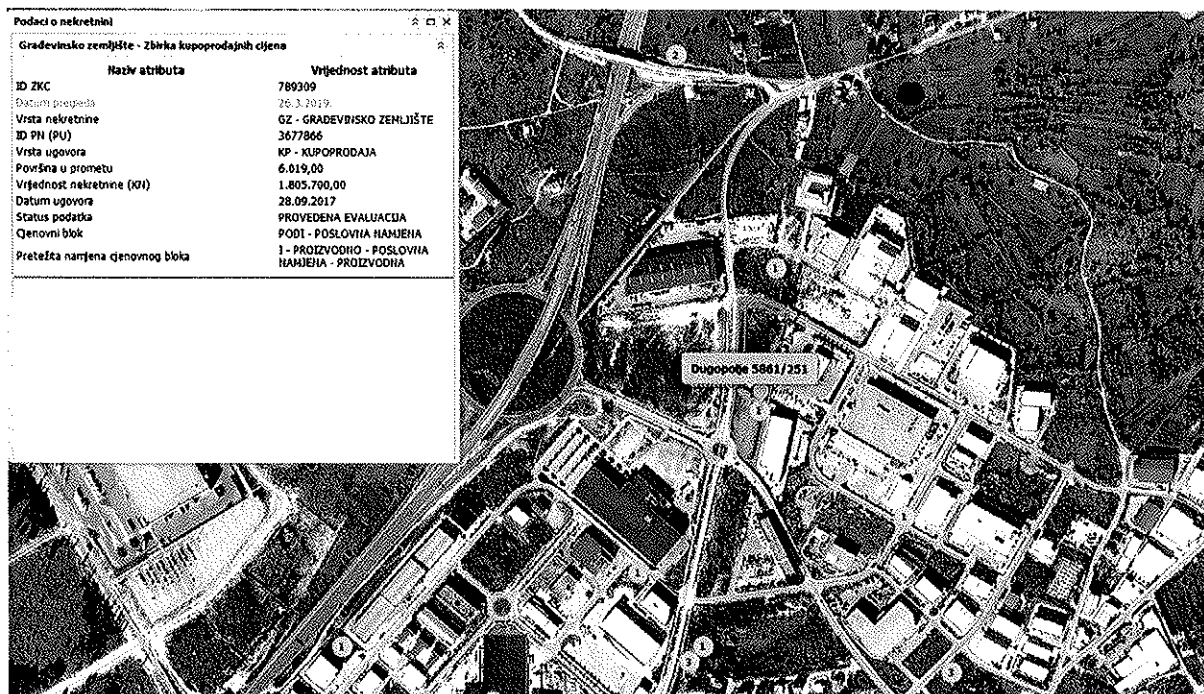
Na predmetnom zemljištu moguće je upotrijebiti strojeve za obradu tla.

Mikro okolicu čine slična zemljišta.

Katastar i zemljišnik su usklađeni.

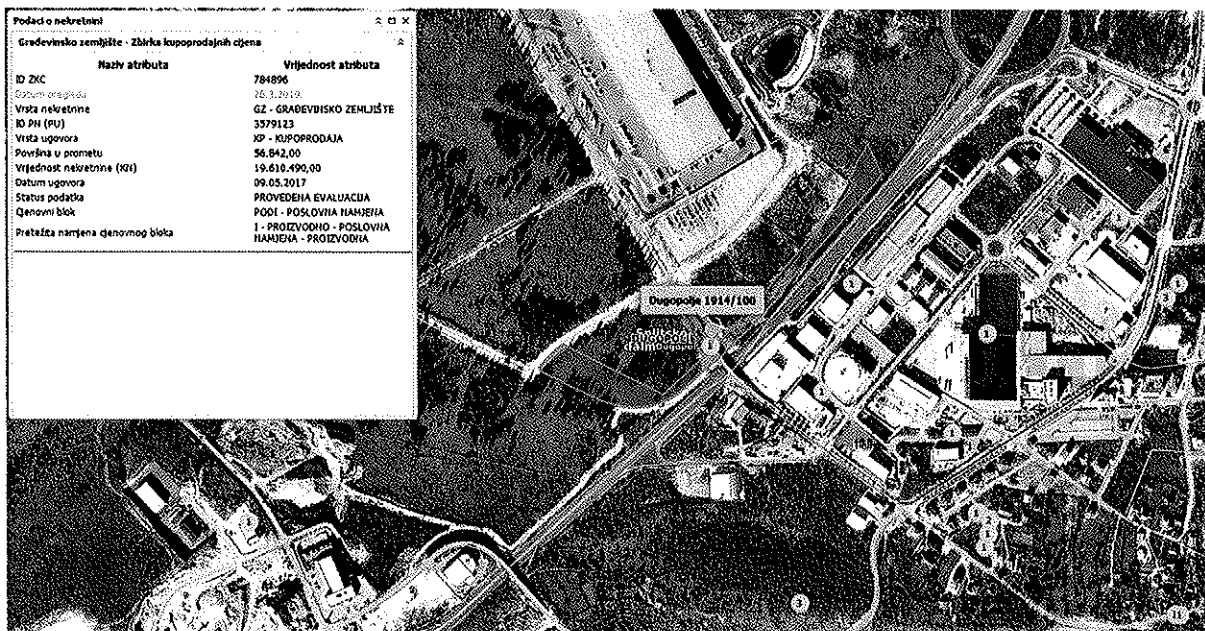
4.1.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

1.

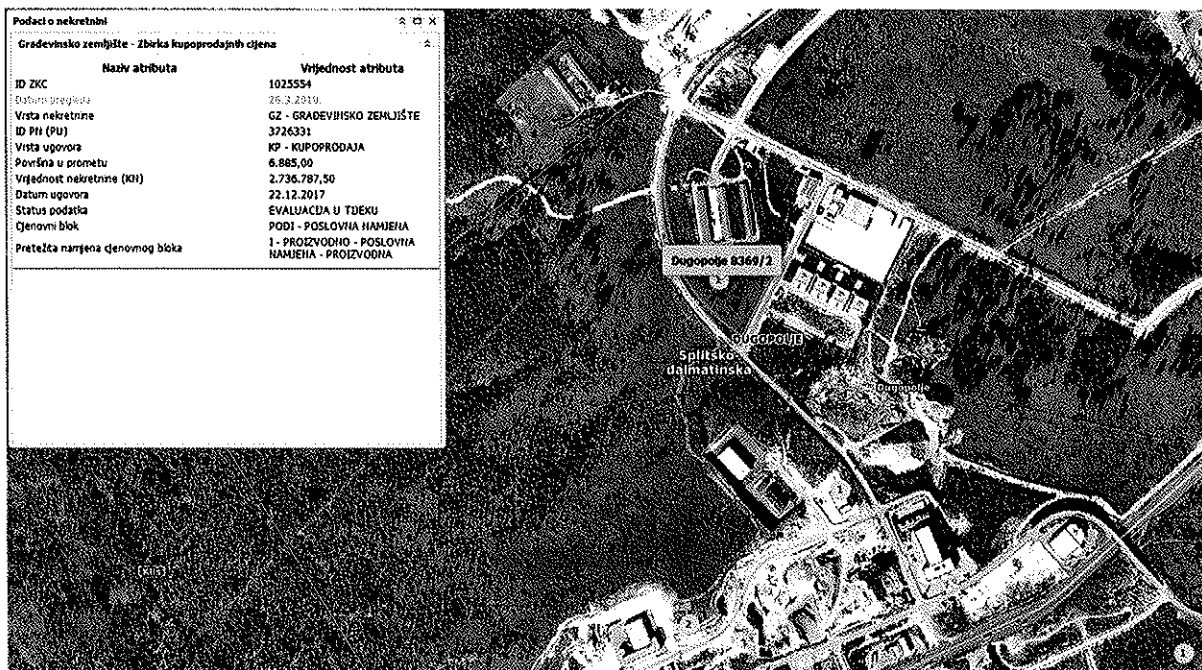


Kupoprodajni ugovor sklopljen je 28.09.2017. godine, za k.č.z. 5861/251 K.O. Dugopolje. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Dugopolje, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar zone proizvodno – poslovne namjene (IK) – Proizvodno – poslovna zona „Podi“, ukupne površine u prometu 6.019,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 1.805.700,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 300,00 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 360 m sjeveroistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2017. godine iznosi 100,20, prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 300,93 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **300,93 kn/m²**.

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 09.05.2017. godine, za k.č.z. 1914/100 K.O. Dugopolje. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Dugopolje, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar zone proizvodno – poslovne namjene (IK) – Proizvodno – poslovna zona „Podi“, ukupne površine u prometu 56.842,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 19.610.490,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 345,00 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 650 m jugozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2017. godine iznosi 100,93, prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 343,56 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **343,56 kn/m²**.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 22.12.2017. godine, za k.č.z. 8369/2 K.O. Dugopolje. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Dugopolje, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar zone proizvodno – poslovne namjene (IK) – Proizvodno – poslovna zona „Podi“, ukupne površine u prometu 6.885,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 2.736.787,50 kn, prosječna vrijednost iznosi 397,50 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 1,5 km jugozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 102,26, prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 390,70 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **390,70 kn/m²**.

4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

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

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

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni Indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 5861/251	Dugopolje	6.019,00	300,00	28.9.2017.	100,20	100,51	1,003	300,93
2.	k.č.z. 1914/100	Dugopolje	56.842,00	345,00	9.5.2017.	100,93	100,51	0,996	343,56
3.	k.č.z. 8369/2	Dugopolje	6.885,00	397,50	22.12.2017.	102,26	100,51	0,983	390,70

*korišteni su podaci za 3. tromjesečje 2018.

4.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

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

Izračun vrijednosti predmetnih građevinskih zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena tri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)*	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 5861/251	Dugopolje	6.019,00	300,93	1,50	1,50	1,00	300,93
2.	k.č.z. 1914/100	Dugopolje	56.842,00	343,56	1,50	1,50	1,00	343,56
3.	k.č.z. 8369/2	Dugopolje	6.885,00	390,70	1,50	1,50	1,00	390,70

* - Članak 36. Prostornog plana uređenja Općine Dugopolje ("Službeni vjesnik Općine Dugopolje", broj 6/04, 6/07, 3/14, 4/14 (pročišćeni tekst), 3/17, 7/17 (pročišćeni tekst))

4.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 5861/251	Dugopolje	6.019,00	300,00	300,93	300,93	-12,79	-44,13	1.947,46
2.	k.č.z. 1914/100	Dugopolje	56.842,00	345,00	343,56	343,56	-0,43	-1,50	2,25
3.	k.č.z. 8369/2	Dugopolje	6.885,00	397,50	390,70	390,70	13,23	45,64	2.083,01
						Prosjek:	345,06		
						Standardno odstupanje (±):	36,66		
						Pravilo dva-sigma (±):	73,33		
Tržišna vrijednost zemljišta Tv _{zem.} (kn/m ²):									345,06

Prema ovom izračunu, vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 5861/160, ZU 2048 K.O. Dugopolje (k.č.z. 5861/160 K.O. Dugopolje), površine 1.806,00 m², iznosi:

345,06 kn/m² x 1.806,00 m² = 623.178,36 kn, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 623.000,00 kn.

5. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 5861/160, ZU 2048 K.O. Dugopolje (k.č.z. 5861/160 K.O. Dugopolje), površine 1.806,00 m², na dan 27. ožujka 2019. godine, razumno predstavljena iznosom od:

623.000,00 kn.

Napomena:

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

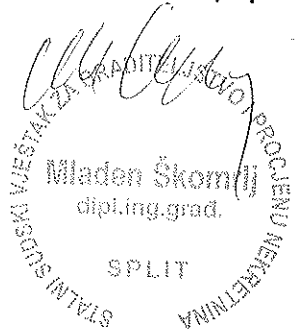
Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

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

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

U Splitu, 27. ožujka 2019. godine.

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



6. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

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

Nadalje izjavljujem:

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

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

Stručna sprema procjenitelja:

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

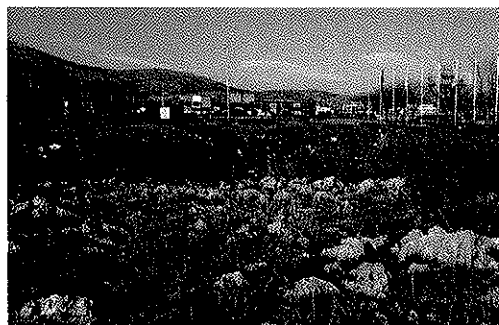
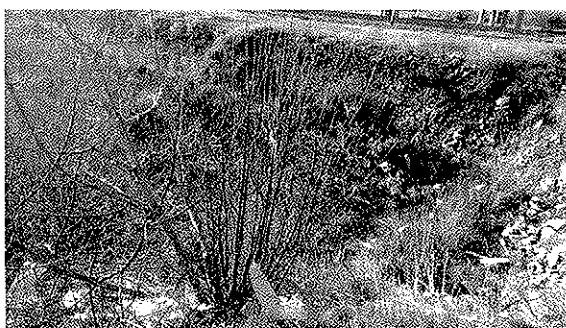
Uz navedeno sam još i ovlaštenu inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

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

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

8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA





9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 2048 K.O. Dugopolje)



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 329525, DUGOPOLJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33588/2016
Aktivne plombe: Z-33909/2016, Z-39881/2018

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2048

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5861/160	NEPLODNO			1806	
		UKUPNO:			1806	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
VERITAS - TRADE D.O.O.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 06.09.2010.godine broj Z-2224/10 -> Zaprimljeno 29.06.2010. broj Z-1698/10 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 31129000531 od 28. svibnja 2010. godine i Ugovora o kreditu broj OBS-81/10 od 10. svibnja 2010. godine, a na teret I prvog z.k. tijela uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 3.500.000,00 HRK (trimilijunapetstotisuća kuna) što obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 28.travnja 2010. godine čini protuvrijednost od 482.761,22 EUR-a uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sva druga potraživanja za korist: BANKA KOVANICA D.D. , OIB: 33039197637, VARAŽDIN, P. PREERADOVIĆA 29	482.761,22 EUR	GLAVNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 06.09.2010.godine broj Z-2224/10 -> Zaprimljeno 29.06.2010. broj Z-1698/10 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 31129000531 od 28. svibnja 2010. godine i Ugovora o kreditu broj OBS-81/10 od 10. svibnja 2010. godine, a na teret 1. prvog z.k. tijela uknjižuje se podzaložno pravo u iznosu od 3.500.000,00 HRK (trimilijunapetstotisuća kuna) što obračunato po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 28. travnja 2010. godine čini protuvrijednost od 482.761,22 EUR-a uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uz kamatnu stopu od 3% godišnje koja je promjenjiva temeljem odluke Uprave HBOR-a, prema kriterijima iz Odluke o kamatnim stopama i Pravilnika o načinu i rokovima obračuna kamata HBOR-a, a koja se obračunava proporcionalnom metodom, jednokratnu naknadu za obradu kredita u iznosu od 0,4 % od iznosa kredita, zateznu kamatu u iznosu od 14 % godišnje, promjenjivo sukladno Odluci o kamatnim stopama HBOR-a, s rokom otplate u 16 jednakih uzastopnih tromjesečnih rata koje utvrđuje HBOR, od kojih prva rata dospijeva na naplatu 31. prosinca 2011. godine, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	482.761,22 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
3.			
3.1	Zaprimljeno 16.12.2016.g. pod brojem Z-33588/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5971/15 09.12.2016, na tere čest. zem. 5861/160 neplodno od 1806m2, vlasništva VERITAS - TRADE D.O.O. Donji Muć, Radna Zona Pristike 1, OIB: 28562084950, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine prodajom i namirenjem ovrhovoditelja BANKA KOVANICA d.d., Varaždin, P. Preradovića 29, OIB: 33039197637 iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

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

10. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 1119 K.O. Dugopolje)

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.03.2019. 00:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGOPOLJE (Mbr. 329525)

Posjedovni list: 1119

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VERITAS TRADE" D.O.O., VUKOVARSKA 27, SPLIT	

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
		5861/160	IZMAK	1806	16		
			KAMENJAR	1806			
Ukupna površina katastarskih čestica				1806			

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