

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju
OIB:47079015776
Ivana Pavla II 404
Kaštel Štafilić
06. prosinca 2018. godine.

12. St-19/2015
Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
06 -12- 2018

TRGOVAČKI SUD U SOLITU
stečajni sudac
gosp. Paško Bačić

Predmet: Revizije procjena pogona Resnik i Kaštela – dostavlja se

Na IX sjednici Odbora vjerovnika održanoj 12. listopada 2018. godine naloženo je stečajnom upravitelju od procjenitelja nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika zatražiti revidirane procjene.

Dopisom od 29. listopada 2018.g. sudski vještak je obavijestio stečajnog upravitelja da se vrijednosti nekretnina primijenjene u procjeni nisu u međuvremenu bitno mijenjale, osim u području IS1 namjene.

Stoga su napravljene revizije procjembenih elaborata za pogone koji su dijelom položeni u IS1 području i to Kaštela i Resnik, koje se dostavljaju u prilogu.

Ranije procijenjena vrijednost za pogon Kaštela bila je 69.290.000,00 kn, a revidirana je na 55.310.000,00 k , dok je za pogon Resnik ranije procijenjena vrijednost bila 167.140.000,00 kn. a revidirana je na 130.760.000,00 kn.

U prilogu se dostavljaju

- Dopis sudskog vještaka od 29. listopada 2018.godine
- Revizije procjembenih elaborata za pogone Resnik i Kaštela.

S poštovanjem

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

Prilog: Kao u tekstu

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d.
U STEČAJU
Kaštel Štafilić

2467.

Mirko Duhović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak iz područja građevinarstva i sudski procjenitelj
Cvjetno naselje 41, 20260 Korčula
Split, 29.10. 2018. godine

KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju
Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

Predmet: Procjena vrijednosti KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju - REVIZIJA

Temeljem Vašeg zahtjeva napravio sam analizu izrađenih procjena za KAŠTELANSKI STAKLENICI D.D. u stečaju.

Prema novim spoznajama cijene primijenjene u procjeni se nisu u međuvremenu bitno mijenjale osim u području IS1 – namjene. Naime, na vrijednost zemljišta u izrađenoj procjeni je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) najviše utjecao raniji kupoprodajni ugovor između Kaštelanski staklenici d.d. i Zračne luke iz 2014. godine, pošto se procjene rade o uporednom metodom.

Iz javno dostupnih podataka (eNekretnine) utvrdio sam da je tijekom zadnje dvije godine sklopljeno više ugovora o kupoprodaji zemljišta u toj zoni, a koji podaci značajnije odstupaju od ranije utvrđene cijene. Tržišne vrijednosti zemljišta u recentnim ugovorima su niže za 35-40%.

Ukoliko su Vam ovi elementi prihvatljivi predlažem korekciju procjena pogona u području IS1-zone.

Mirko Duhović, dipl.ing.građ.



Mirko Duhović dipl. ing. građ.

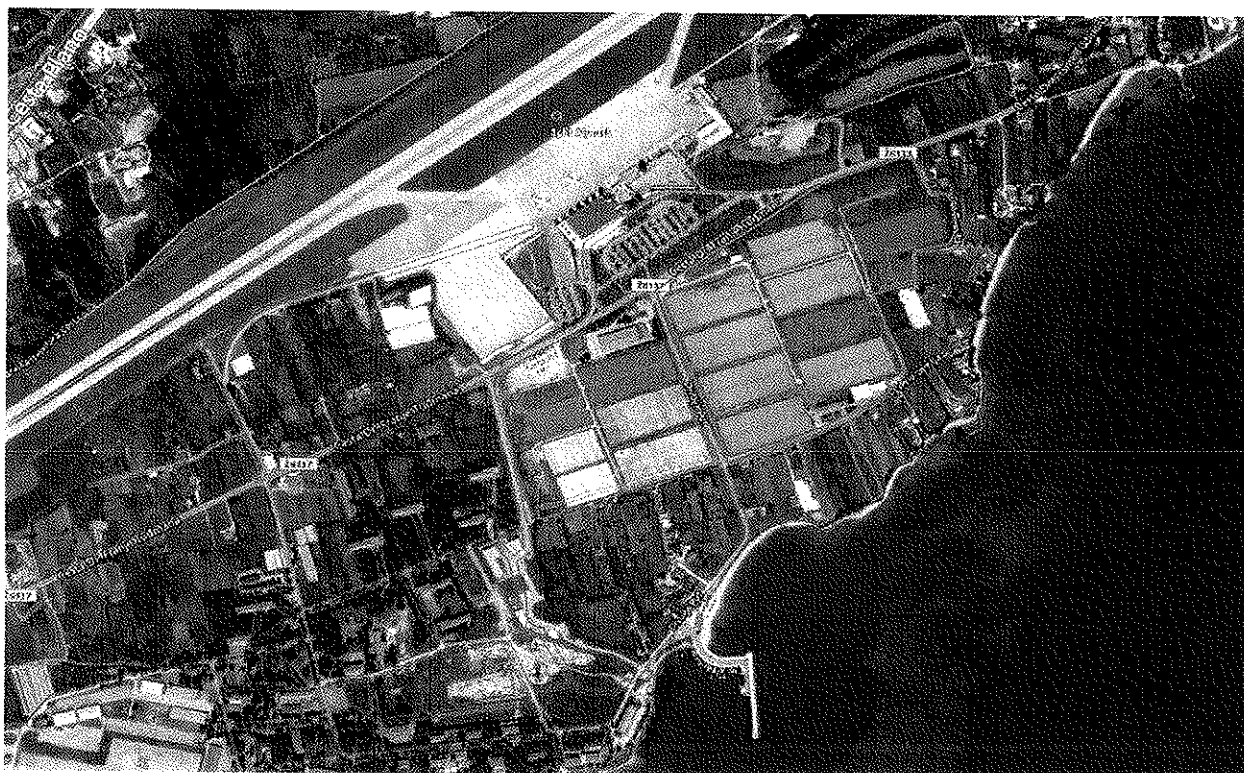
SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNOSTI
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU Rješenje: 4 Su-191/16. od 24. svibnja 2016.g.
Tel: 020 -715 393, Mob: +385 (0)98 - 427 979

KORČULA, Cvjetno naselje 41
E-mail: mirko.duhovic@gmail.com

Br: 07-1/2016.

Split, 27.11.2018. godine

PROCJEMBENI ELABORAT REVIZIJA



Nekretnine: **KAŠTELANSKI STAKLENICI POGON RESNIK**

Lokacija: Put Divulja 2, Kaštel Štafilić

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Naručitelji: **KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d.**
Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404



NARUČITELJ: KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju, Laštel Štafilić
Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić

VLASNIK (ZK): KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju, Laštel Štafilić
Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić

IZVRŠITELJ: Sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mirko Duhović dipl.ing.građ.

2463

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnine:	Kaštelanski staklenici - POGON RESNIK
Adresa:	Kaštel Štafilić
Zemljišno knjižne čestice:	1473; 1554; 158 i 1559 k.o. Kaštel Štafilić
Zemljišnoknjižni uložci:	2918; 3335; 3583 i 3584, k.o. Kaštel Štafilić
Namjena:	Poslovna - poljoprivedna proizvodnja
Pregled građevine:	travanj 2016. godine
Dan vrednovanja:	27.11.2018.
Svrha procjenjivanja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina
Pretpostavka procjenjivanja:	Za potrebe provođenja stečajnog postupka

Pokazatelj vrijednosti:

Nakon provedenog postupka REVIZIJE procjene nekretnine mišljenja sam da **tržišna vrijednost** predmetnih nekretnina iznosi:

130.760.000,00 kn

Prema srednjem tečaju HNB na dan:

27.11.2018. godine.

1 € = 7,427 Kn

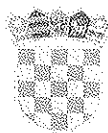
17.606.032,05 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina 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 neprocjenjivi parametri.

I z r a d i o :

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA
4 Su-191/16
Dubrovnik, 24. svibnja 2016.g.

Predsjednica Županijskog suda u Dubrovniku Josita Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 4. st. 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14 i 123/15 – dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Mirka Duhovića za proširenjem područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina donosi sljedeće

RJEŠENJE

Stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo MIRKU DUHOVIĆU, dipl. ing. grad. iz Korčule, Cvjetno naselje 41, proširuje se područje vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Mirko Duhović, rješenjem pod brojem 4 Su-151/15 od 25. ožujka 2015. godine imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstvo na vrijeme od četiri (4) godine.

Imenovani je dana 3. svibnja 2016.g. podnio zahtjev za proširenjem djelatnosti na procjenu vrijednosti nekretnina, te uz zahtjev dostavio dokaze o ispunjenju uvjeta iz čl. 2. stavka 1. točke 2. Pravilnika.

Sukladno odredbi čl. 12.a st. 3. Pravilnika ovaj sud zatražio je mišljenje o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina od Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu koje je dopisom pod brojem To-145/2016, zaprimljenim u ovom sudu 24. svibnja 2016.g., dalo pozitivno mišljenje.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja to je odlučeno kao u izreci.



Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. Mirko Duhović, Korčula, Cvjetno naselje 41,
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Općinski sud u Dubrovniku.

S a d r Ź a j :

24/71

I. PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

II. ZADATAK

- II.1. Zadatak - općenito
- II.2. Dan vrednovanja
- II.3.. Dan kakvoće
- II.4. Opis nekretnine

III. ODABIR METODE PROCJENE

- III.1. Analiza tržišta - gospodarsko stanje
- III.2. Prikaz izvora podataka
- III.3. Metode procjene
- III.4. Zaključak o odabiru metode procjene
- III.5. Javno dostupni ugovori kupoprodaje usporedivih nekretnina

IV. PROCJENA

- IV.1. Vrijednost zemljišta
- IV.2. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine
- IV.3. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

V. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

VI. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

I. PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama koje reguliraju područje

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- 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 prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13)
- Za obračun površina i obujma građevina primjenjena HRN ISO 9836/2011
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Prostorni planovi JLS
- Podaci nadležnih službi o lokacijskim informacijama, utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta, visine komunalnog i vodnog doprinosa, te naknade za priključke na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (MGIPU)
- European Valuation Standard (EVS) blue book 7 izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji Troškova građenja (HGK 1/2014)

II. ZADATAK

II.1. ZADATAK - OPĆENITO

Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića napravljena je analiza Procjenbenog elaborata broj: 07/2016. od 16. srpnja 2016. godine, za Kaštelanske staklenike d.d. POGON RESNIK.

Analizom procjene utvrdio sam da je u međuvremenu objavljen niz podataka za građevinska zemljište u neposrednoj blizini lokacije zemljišta - Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1) koje je bilo predmet procjene. Obzirom da je procjena zemljišta rađena POREDBENOM METODOM to smatram da postojeću procjenu treba revidirati prema novo dostupnim podacima iz razloga što su novi podaci za nekretnine bliže procjenjivanim a sami tim i bolje odgovaraju karakteristikama procjenjivanih nekretnina. Ostala zemljišta - Mješovita namjena u funkciji kupališta (M8), Gospodarska namjena, ugostiteljsko turistička (T2) i Rekreacija - kupališta (R3) zadržavaju staru procjenu vrijednost.

Revizija Procjenbenog elaborata se radi temeljem analize priložene i prikupljene dokumentacije, vrednovanja tržišnih elemenata te primjenom pozitivnih zakonskih propisa.

Procjena se radi na zahtjev stranke a služi za vođenje stečajnog postupka i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

II.2. DAN VREDNOVANJA 27.11.2018. god.

II.3. DAN KAKVOĆE 27.11.2018. god.

II.4. OPIS NEKRETNINA

Radi se o reviziji - Procjenbenog elaborata broj 07/2016. godine.

Za procjenu se koriste podaci iz procjene broj 07/2016.

Građevinsko zemljište:

- "Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)"	110.573	m ²
- "Mješovita namjena u funkciji kupališta (M8)"	46.000	m ²
- "Gospodarska namjena, ugostiteljsko turistička (T2 - turistička naselja)"	1.940	m ²
- "Rekreacija - kupališta (R3)"	150	m ²
UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	158.663	m²

- "Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)" - u pogonu	108.033	m ²
- "Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)" - van pogona	2.540	m ²
- Zemljište M8 +T2 +R3	48.090	m ²

III. ODABIR METODE PROCJENE

III.1. ANALIZA TRŽIŠTA - GOSPODARSKO STANJE

Hrvatsko gospodarstvo oporavlja se od jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u. U posljednje tri godine snažan i sveobuhvatan gospodarski oporavak prati gospodarski rast solidnih temelja za razliku od kreditima potaknutog rasta prije financijske krize 2008. Domaća potražnja i osobito privatna potrošnja glavni su pokretači rasta u 2017. Rastu je pridonijela i javna potrošnja nakon nekoliko godina njezina negativnog i neutralnog doprinosa. Nakon što su 2015. zabilježila dugo očekivani ponovni rast koji se nastavio i u 2016., ulaganja su u 2017. počela usporavati zbog učinka nižih ulaganja javnog sektora i restrukturiranja operativnog poslovanja i financijskog restrukturiranja Agrokora, najvećeg poduzeća za proizvodnju hrane i maloprodaju (vidjeti okvir 4.2.1.). Izvoz je nastavio bilježiti dobre rezultate jer su izvoznici robe povećali svoje udjele na tržištu i jer su rezultati u turizmu još bolji nego u prethodnoj godini kada je zabilježena njegova najveća stopa rasta. Međutim, velika unutarnja potražnja i relativno visoki uvozni sadržaj u turizmu utjecali su na dodatno povećanje uvoza, zbog čega je ukupni doprinos neto izvoza rastu BDP-a bio negativan (vidjeti 1.1.). Općenito, procjenjuje se da je u 2017. stopa rasta realnog BDP-a iznosila 3,2 %, koliko je iznosila i godinu prije.

Tržište nekretnina

Zahvaljujući gospodarskom oporavku realne cijene nekretnina porasle su za 2,1 % u 2016. unatoč slaboj potražnji sektora kućanstava. Porast cijena nekretnina koji se bilježi od 2016. potaknut je povećanjem cijena postojećih nekretnina, ali koje su još uvijek niže od cijena iz 2010. S druge strane, cijene novih stambenih objekata nastavile su padati. Cijene nekretnina na jadranskoj obali i u Zagrebu pridonijele su rastu, dok su cijene u drugim dijelovima zemlje i dalje niske. Posljednjih se godina mogućnost kupnje nekretnine poboljšala jer se omjer cijena i dohotka smanjio, s jedne strane zahvaljujući povećanju dohotka, a s druge strane slabom rastu cijena. Ipak, privatna potražnja i dalje je niska. Djelomično se može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

*Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 07.03.2018.godine.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u četvrtom tromjesečju 2017. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 1,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 4,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,6%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2017. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran u prosjeku za 3,0% te za Ostalo u prosjeku za 2,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,8%, za Jadran u prosjeku za 7,2% i za Ostalo u prosjeku za 4,1%.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

III.2. PRIKAZ IZVORA PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni su i podaci iz svih izvora koji su bili dostupni.

Izvori podataka:

- eNekretnine - objavljeni ugovori
- zbirka kupoprodajnih cijena
- publikacije o standardnim troškovima gradnje
- odluke o komunalnom i vodnom doprinosu
- troškovnici, cijenici usluga ili priloženi računi

III.3. METODE PROCJENE

III.3.1. Opis metoda procjenjivanja

III.3.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost:

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost:

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

III.3.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

III.3.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

III.4. ZAKLJUČAK O ODABIRU METODE PROCJENE

Zaključak:

Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM.

III.5. JAVNO DOSTUPNI UGOVORI KUPOPRODAJE USPOREDIVIH NEKRETNINA

2473

Poljoprivedno zemljište:

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		934736
Datum pregleda		27.11.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3538840
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		2.020,00
Vrijednost nekretnine (KN)		855.138,76
Datum ugovora		14.03.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

1214
k.o. Kaštel Štafilić

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		664372
Datum pregleda		27.11.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3498763
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		627,56
Vrijednost nekretnine (KN)		330.984,42
Datum ugovora		18.10.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

k.č. 1338/1
k.o. Kaštel Štafilić

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		547254
Datum pregleda		27.11.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3368091
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		2.675,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.632.354,55
Datum ugovora		24.02.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

k.č. 582/1
k.o. Trogir

*Izvor: eNekretnine.

V PROCJENA

V. 1. VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjena zemljišta radi se POREDBENOM METODOM.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. 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, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

V.1.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Godina		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹ Indices (Q 2015 = 100) ²					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,89	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57

*Izvor: Državni zavod za statistiku.

ZEMLJIŠTA		USPOREDBA - A	USPOREDBA - B	USPOREDBA - C
ELEMENTI		1214 k.o. Kaštel Štafilić	k.č. 1338/1 k.o. Kaštel Štafilić	k.č. 582/1 k.o. Trogir
Površina	m ²	2.020	627	2.675
Kupoprodajna cijena	kn	855.138,77	330.984,42	1.632.354,55
Jedinična cijena iz ugovora	kn/m ²	423,34	527,89	610,23
Datum kupoprodaje		14.03.2017.	18.10.2016.	24.02.2016.
Datum vrednovanja		27.11.2018.	27.11.2018.	27.11.2018.
Indeks na dan kupoprodaje	Fa	102,25	101,39	100,21
Indeks na dan vrednovanja	Fb	110,54	110,54	110,54
Indeks korekcije	Fb/Fa	1,081	1,090	1,103
Međuvremenski izjednačena cijena	kn	924.405,01	360.773,02	1.800.487,07
Jedinična cijena međ. izj.	kn/m ²	457,63	575,40	673,08

IV.1.2. Interaktivno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

ZEMLJIŠTA	PREDMETNA NEKRETNINA	USPOREDBA - A 1214 k.o. Kaštel Štafilić	USPOREDBA - B k.č. 1338/1 k.o. Kaštel Štafilić	USPOREDBA - C k.č. 582/1 k.o. Trogir
ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	kn	924.405,01	360.773,02	1.800.487,07
Površina zemljišta	m ²	108.033	2020	2.675,00
Cijena	kn/ m ²	457,63	575,40	673,08
INTERAKTIVNO IZJEDNAČAVANJE				
LOKACIJA	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	457,63	575,40	673,08
OBLIK ZEMLJIŠTA - PARCELE	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	457,63	575,40	673,08
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	velika	mala	mala	mala
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	457,63	575,40	673,08
GRADIVOST	obaveza UPU	da	da	da
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	457,63	575,40	673,08
KONFIGURACIJA ZEMLJIŠTA	ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	457,63	575,40	673,08
CESTOVNI PRISTUP I PARKING	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	457,63	575,40	673,08
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	odlična	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1,10	1,10	1,10
Prilagođena cijena	kn/ m ²	503,39	632,94	740,39
OSTALE PRILAGODBE (tereti, prava, ...)	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	503,39	632,94	740,39
INDIKATOR VTIJEDNOSTI	kn/ m ²	625,57	503,39	632,94
Razlučni dio zgrada, opreme i privođenja svrsi	110,87			
INDIKATOR VTIJEDNOSTI IS1	kn/ m ²	736,44	0,00	0,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka		122,18	-7,37	-114,82	
Odstupanje od prosjeka u postotku		19,53%	-1,18%	-18,35%	
Kvadrat odstupanja		14.927,95	54,32	13.183,63	
Standardno odstupanje	4,91	0,78%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje	9,82	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta IS1 u pogonu	m ²	108.033,00	79.559.822,52	Kn
Vrijednost zemljišta IS1 u van pogona	m ²	2.540,00	1.870.557,60	Kn
Vrijednost građevinskog zemljišta u IS1 zoni			81.430.380,12	kn

INDIKATOR VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG zemljišta, PROCJENA 07/16	kn/ m ²	896,24
--	--------------------	--------

- "Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)" - u pogonu	108.033	m ²
- "Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)" - van pogona	2.540	m ²
- Zemljište M8 +T2 +R3	48.090	m ²

IV.2. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - nakon revizije

VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA M8, T2 i R3	kn	43.100.181,60
VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IS1 - revizija	kn	81.430.380,12
VRIJEDNOST GRAĐEVINA	kn	0,00
VRIJEDNOST STROJEVA I OPREMA	kn	0,00
VRIJEDNOST PRIVOĐENJA SVRSI	kn	0,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST	kn	124.530.561,72

IV.3. PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu

$$K_t = 1,05$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST x K _t	kn	130.757.089,81
DODACI 0,00%	kn	0,00
ODBICI 0,00%	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	130.757.089,81

Zaokruženo u skladu s člankom 68. Pravilnika o Metodama procjene vrijednosti nekretnina,

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA na da 27.11.2018. godine iznosi:

130.760.000,00 kn

Prema srednjem tečaju:

na dan 27.11.2018. godine.

1 € = 7,427 kn iznosi :

17.606.032,05 €

V. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedene REVIZIJE Procjenbenog elaborata broj: 07/2016. od 16. srpnja 2016. godine za Kaštelanski staklenici d.d. POGONA RESNIK u Kaštel Štafiliću, za:

Nekretnine označena kao:

1473; 1554; 158 i 1559 k.o. Kaštel Štafilić

Upisane u z.u.:

2918; 3335; 3583 i 3584, k.o. Kaštel Štafilić

Vlasnik nekretnine je KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d., Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić

Revizija Procjenbenog elaborata je izrađena temeljem, analize priložene i prikupljene dokumentacije, vrednovanja tržišnih elemenata te primjenom pozitivnih zakonskih propisa. Revizija je izrađena po zahtjevu stranke a služi u svrhu provođenja stečajnog postupka te rješavanju imovinsko pravnih pitanja.

Utvrđujem da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan: 27.11.2018. godine iznosi:

130.760.000,00 kn

ili

17.606.032,05 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

I z r a d i o:

Mirko Duhović dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



U Splitu, 27.11.2018. godine.

VII. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata 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.

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



Mirko Duhović dipl. ing. građ.

SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNOSTI
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU Rješenje: 4 Su-191/16. od 24. svibnja 2016.g.
Tel: 020 -715 393, Mob: +385 (0)98 - 427 979

KORČULA, Cvjetno naselje 41
E-mail: mirko.duhovic@gmail.com

Br: 08-1/2016.

Split, 27.11.2018. godine

PROCJEMBENI ELABORAT REVIZIJA



Nekretnine: **KAŠTELANSKI STAKLENICI POGON KAŠTELA**

Lokacija: Put Divulja 2, Kaštel Štafilić

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Naručitelji: KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d.
Kaštel Štafilić, Ivana Pavla II 404



2435

NARUČITELJ: KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju, Laštel Štafilić
Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić

VLASNIK (ZK): KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d. u stečaju, Laštel Štafilić
Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić

IZVRŠITELJ: Sudski vještak i procjenitelj nekretnina Mirko Duhović dipl.ing.građ.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnine:	Kaštelanski staklenici - POGON KAŠTELA
Adresa:	Kaštel Štafilić
Zemljišno knjižne čestice:	1128/1; 1219; 1228; 1231; 1259; 1261; 1267/2; 1267/3; 1277; 1278; 1280; 1282; 1284; 1285/2; 1289; 1295; 1299/1; 1301; 1307/1; 1314; 1317; 1320/1; 1320/2; 1320/3; 1322; 1353; 1355/1; 1355/2 i 1355/3 k.o. Kaštel Štafilić
Zemljišnoknjižni uložci:	723; 799; 803; 804; 805; 846; 903; 1135; 1176; 1177; 1314; 1449; 1573; 1574; 1577; 1578; 2020; 2022; 2023; 2024; 2025; 2026; 2327; 2329; 2332; 2926; 2927; 2928; 3069 i 3239.
Namjena:	Poslovna - poljoprivedna proizvodnja
Pregled građevine:	travanj 2016. godine
Dan vrednovanja:	27.11.2018.
Svrha procjenjivanja:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnina
Pretpostavka procjenjivanja:	Za potrebe provođena stečajnog postupka

Pokazatelj vrijednosti:

Nakon provedenog postupka REVIZIJE procjene nekretnine mišljenja sam da **tržišna vrijednost** predmetnih nekretnina iznosi:

55.310.000,00 kn

Prema srednjem tečaju HNB na dan:
27.11.2018. godine.
1 € = 7,427 Kn

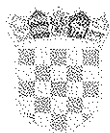
7.447.152,28 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina 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 neprocjenjivi parametri.

I z r a d i o :

Mirko Duhović dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSEDNIKA
4 Su-191/16
Dubrovnik, 24. svibnja 2016.g.

Predsjednica Županijskog suda u Dubrovniku Josita Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15 i 82/15) i čl. 4. st. 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14 i 123/15 – dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Mirka Duhovića za proširenjem područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina donosi slijedeće

RJEŠENJE

Stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo MIRKU DUHOVIĆU, dipl. ing. grad. iz Korčule, Cvjetno naselje 41, proširuje se područje vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina.

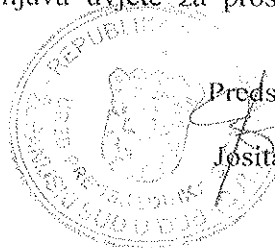
Obrazloženje

Mirko Duhović, rješenjem pod brojem 4 Su-151/15 od 25. ožujka 2015. godine imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstvo na vrijeme od četiri (4) godine.

Imenovani je dana 3. svibnja 2016.g. podnio zahtjev za proširenjem djelatnosti na procjenu vrijednosti nekretnina, te uz zahtjev dostavio dokaze o ispunjenju uvjeta iz čl. 2. stavka 1. točke 2. Pravilnika.

Sukladno odredbi čl. 12.a st. 3. Pravilnika ovaj sud zatražio je mišljenje o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina od Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja u Zagrebu koje je dopisom pod brojem To-145/2016, zaprimljenim u ovom sudu 24. svibnja 2016.g., dalo pozitivno mišljenje.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja to je odlučeno kao u izreci.



Predsjednica:

Josita Begović

D-NA:

1. Mirko Duhović, Korčula, Cvjetno naselje 41,
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Općinski sud u Dubrovniku.

S a d r Ź a j :

I. PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

II. ZADATAK

- | | |
|-------|--------------------|
| II.1. | Zadatak - općenito |
| II.2. | Dan vrednovanja |
| II.3. | Dan kakvoće |
| II.4. | Opis nekretnine |

III. ODABIR METODE PROCJENE

- | | |
|--------|---|
| III.1. | Analiza tržišta - gospodarsko stanje |
| III.2. | Prikaz izvora podataka |
| III.3. | Metode procjene |
| III.4. | Zaključak o odabiru metode procjene |
| III.5. | Javno dostupni ugovori kupoprodaje usporedivih nekretnina |

IV. PROCJENA

- | | |
|-------|--|
| IV.1. | Vrijednost zemljišta |
| IV.2. | Rekapitulacija vrijednosti nekretnine |
| IV.3. | Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj |

V. MISLJENJE - ZAKLJUČAK

VI. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

I. PRIMJENJENI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, pravilnicima i normama koje reguliraju područje

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- 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 prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13)
- Za obračun površina i obujma građevina primjenjena HRN ISO 9836/2011
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Prostorni planovi JLS
- Podaci nadležnih službi o lokacijskim informacijama, utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta, visine komunalnog i vodnog doprinosa, te naknade za priključke na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (MGIPU)
- European Valuation Standard (EVS) blue book 7 izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji Troškova građenja (HGK 1/2014)

II. ZADATAK

II.1. ZADATAK - OPĆENITO

Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića napravljena je analiza Procjenbenog elaborata broj: 08/2016. od 16. srpnja 2016. godine, za Kaštelanske staklenike d.d. POGON KAŠTELA.

Analizom procjene utvrdio sam da je u međuvremenu objavljen niz podataka za građevinska zemljišta u neposrednoj blizini lokacije zemljišta - Površine infrastrukturnih sustava (IS1), koje je bilo predmet procjene. Obzirom da je procjena zemljišta rađena POREDBENOM METODOM to smatram da postojeću procjenu treba revidirati prema novo dostupnim podacima iz razloga što su novi podaci za nekretnine bliže procjenjivanim te sami tim bolje odgovaraju karakteristikama procjenjivanih nekretnina. Ostala zemljišta - Poljoprivedno zemljište - osobito vrijedno poljoprivedno zemljište (P1) zadržavaju staru procjenjenu

U ovoj reviziji se uzimaju površine čestica i njihove površine u pojedinim zonama prema nalazu mjerničkog vještaka Zorana Bugarina, od prosinca 2017. godine.

Revizija Procjenbenog elaborata se radi temeljem analize priložene i prikupljene dokumentacije, vrednovanja tržišnih elemenata te primjenom pozitivnih zakonskih propisa.

Procjena se radi na zahtjev stranke a služi za vođenje stečajnog postupka i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

II.2. DAN VREDNOVANJA 27.11.2018. god.

II.3. DAN KAKVOĆE 27.11.2018. god.

II.4. OPIS NEKRETNINA

Radi se o reviziji - Procjenbenog elaborata broj 07/2016. godine.

Podaci iz procjene broj 08/2016.:

- Poljoprivedno zemljište osobito vrijedno poljoprivedno zemljište(P1)	96.311 m ²
- Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)	56.000 m ²
Kaštele	152.311 m²

Podaci prema mjerničkom vještaku Zoranu Bugarinu:

- Poljoprivedno zemljište - osobito vrijedno poljoprivedno zemljište (P1)	92.671 m ²
- Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)	59.640 m ²
Kaštele	152.311 m²

III. ODABIR METODE PROCJENE

III.1. ANALIZA TRŽIŠTA - GOSPODARSKO STANJE

Hrvatsko gospodarstvo oporavlja se od jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u. U posljednje tri godine snažan i sveobuhvatan gospodarski oporavak prati gospodarski rast solidnih temelja za razliku od kreditima potaknutog rasta prije financijske krize 2008. Domaća potražnja i osobito privatna potrošnja glavni su pokretači rasta u 2017. Rastu je pridonijela i javna potrošnja nakon nekoliko godina njezina negativnog i neutralnog doprinosa. Nakon što su 2015. zabilježila dugo očekivani ponovni rast koji se nastavio i u 2016., ulaganja su u 2017. počela usporavati zbog učinka nižih ulaganja javnog sektora i restrukturiranja operativnog poslovanja i financijskog restrukturiranja Agrokora, najvećeg poduzeća za proizvodnju hrane i maloprodaju (vidjeti okvir 4.2.1.). Izvoz je nastavio bilježiti dobre rezultate jer su izvoznici robe povećali svoje udjele na tržištu i jer su rezultati u turizmu još bolji nego u prethodnoj godini kada je zabilježena njegova najveća stopa rasta. Međutim, velika unutarnja potražnja i relativno visoki uvozni sadržaj u turizmu utjecali su na dodatno povećanje uvoza, zbog čega je ukupni doprinos neto izvoza rastu BDP-a bio negativan (vidjeti 1.1.). Općenito, procjenjuje se da je u 2017. stopa rasta realnog BDP-a iznosila 3,2 %, koliko je iznosila i godinu prije.

Tržište nekretnina

Zahvaljujući gospodarskom oporavku realne cijene nekretnina porasle su za 2,1 % u 2016. unatoč slaboj potražnji sektora kućanstava. Porast cijena nekretnina koji se bilježi od 2016. potaknut je povećanjem cijena postojećih nekretnina, ali koje su još uvijek niže od cijena iz 2010. S druge strane, cijene novih stambenih objekata nastavile su padati. Cijene nekretnina na jadranskoj obali i u Zagrebu pridonijele su rastu, dok su cijene u drugim dijelovima zemlje i dalje niske. Posljednjih se godina mogućnost kupnje nekretnine poboljšala jer se omjer cijena i dohotka smanjio, s jedne strane zahvaljujući povećanju dohotka, a s druge strane slabom rastu cijena. Ipak, privatna potražnja i dalje je niska. Djelomično se može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

*Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 07.03.2018.godine.

Indeks cijena stambenih nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u četvrtom tromjesečju 2017. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 1,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 4,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,6%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2017. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran u prosjeku za 3,0% te za Ostalo u prosjeku za 2,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,8%, za Jadran u prosjeku za 7,2% i za Ostalo u prosjeku za 4,1%.

Izvor: Državni zavod za statistiku.

III.2. PRIKAZ IZVORA PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni su i podaci iz svih izvora koji su bili dostupni.

- Izvori podataka:
- eNekretnine - objavljeni ugovori
 - zbirka kupoprodajnih cijena
 - publikacije o standardnim troškovima gradnje
 - odluke o komunalnom i vodnom doprinosu
 - troškovnici, cijenici usluga ili priloženi računi

III.3. METODE PROCJENE

III.3.1. Opis metoda procjenjivanja

III.3.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost:

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost:

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

III.3.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamačivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

III.3.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

III.4. ZAKLJUČAK O ODABIRU METODE PROCJENE

Zaključak:

Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM.

III.5. JAVNO DOSTUPNI UGOVORI KUPOPRODAJE USPOREDIVIH NEKRETNINA

Poljoprivedno zemljište:

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		934736
Datum pregleda		27.11.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3538840
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		2.020,00
Vrijednost nekretnine (KN)		855.138,76
Datum ugovora		14.03.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

1214
k.o. Kaštel Štafilić

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		664372
Datum pregleda		27.11.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3498763
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		627,56
Vrijednost nekretnine (KN)		330.984,42
Datum ugovora		18.10.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

k.č. 1338/1
k.o. Kaštel Štafilić

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		547254
Datum pregleda		27.11.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3368091
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Površina u prometu		2.675,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.632.354,55
Datum ugovora		24.02.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

k.č. 582/1
k.o. Trogir

*Izvor: eNekretnine.

V PROCJENA

V. 1. VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjena zemljišta radi se POREDBENOM METODOM.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. 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, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

V.1.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

Godina Year	Tramjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57

*Izvor: Državni zavod za statistiku.

ZEMLJIŠTA		USPOREDBA - A	USPOREDBA - B	USPOREDBA - C
ELEMENTI		1214 k.o. Kaštel Štafilić	k.č. 1338/1 k.o. Kaštel Štafilić	k.č. 582/1 k.o. Trogir
Površina	m ²	2.020	627	2.675
Kupoprodajna cijena	kn	855.138,77	330.984,42	1.632.354,55
Jedinična cijena iz ugovora	kn/m ²	423,34	527,89	610,23
Datum kupoprodaje		14.03.2017.	18.10.2016.	24.02.2016.
Datum vrednovanja		27.11.2018.	27.11.2018.	27.11.2018.
Indeks na dan kupoprodaje	Fa	102,25	101,39	100,21
Indeks na dan vrednovanja	Fb	110,54	110,54	110,54
Indeks korekcije	Fb/Fa	1,081	1,090	1,103
Međuvremenski izjednačena cijena	kn	924.405,01	360.773,02	1.800.487,07
Jedinična cijena međ. izj.	kn/m ²	457,63	575,40	673,08

IV.1.2. Interaktivno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

ELEMENTI	ZEMLJIŠTA	PREDMETNA NEKRETNINA	USPOREDBA - A	USPOREDBA - B	USPOREDBA - C
			1214 k.o. Kaštel Štafilić	k.č. 1338/1 k.o. Kaštel Štafilić	k.č. 582/1 k.o. Trogir
ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	kn		924.405,01	360.773,02	1.800.487,07
Površina zemljišta	m ²	59.640	2020	627,00	2.675,00
Cijena	kn/ m ²		457,63	575,40	673,08
INTERAKTIVNO IZJEDNAČAVANJE					
LOKACIJA		dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	457,63	575,40	673,08
OBLIK ZEMLJIŠTA - PARCELE		dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	457,63	575,40	673,08
POVRŠINA ZEMLJIŠTA		velika	mala	mala	mala
Prilagodba		1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	457,63	575,40	673,08
GRADIVOST		obaveza UPU	da	da	da
Prilagodba		1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	457,63	575,40	673,08
KONFIGURACIJA ZEMLJIŠTA		ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba		1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	457,63	575,40	673,08
CESTOVNI PRISTUP I PARKING		dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	457,63	575,40	673,08
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA		odlična	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1,10	1,10	1,10
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	503,39	632,94	740,39
OSTALE PRILAGODBE (tereti, prava, ...)		nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	kn/ m ²	-	503,39	632,94	740,39
INDIKATOR VTIJEDNOSTI	kn/ m ²	625,57	503,39	632,94	740,39

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka			122,18	-7,37	-114,82
Odstupanje od prosjeka u postotku			19,53%	-1,18%	-18,35%
Kvadrat odstupanja			14.927,95	54,32	13.183,63
Standardno odstupanje	4,91	0,78%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko stand. odstupanje	9,82	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost građevinskog zemljišta - IS1	37.308.994,80	kn
---	---------------	----

INDIKATOR VTIJEDNOSTI poljoprivednog zemljišta (Procjena 08/2016.)	kn/ m ²	165,83
--	--------------------	--------

- Poljoprivredno zemljište - osobito vrijedno poljoprivredno zemljište (P1)	92.671 m ²
- Površine infrastrukturnih sustava - zračna luka (IS1)	59.640 m ²

Vrijednost poljoprivednog zemljišta - P1	15.367.631,93	kn
--	---------------	----

IV.2. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - nakon revizije

VRIJEDNOST POLJOPRIVEDNOG ZEMLJIŠTA	kn	15.367.631,93
VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IS1	kn	37.308.994,80
VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	kn	0,00
VRIJEDNOST PRIVOĐENJA SVRSI	kn	0,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST	kn	52.676.626,73

V.3. PRILAGODBA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjene vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjene vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu

$$K_t = 1,05$$

PRIVREMENA VRIJEDNOST x K_t	kn	55.310.458,07
DODACI 0,00%	kn	0,00
ODBICI 0,00%	kn	0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	kn	55.310.458,07

Zaokruženo u skladu s člankom 68. Pravilnika o Metodama procjene vrijednosti nekretnina,

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA na dan 27.11.2018. godine iznosi:

55.310.000,00 kn

Prema srednjem tečaju:

na dan 27.11.2018. godine.

1 € = 7,427 kn iznosi :

7.447.152,28 €

VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedene REVIZIJE procjenbenog elaborata broj: 08/2016. od 16. srpnja 2016. godine za Kaštelanski staklenici d.d. POGON KAŠTELA u Kaštel Štafiliću, za:

Nekretnine označena kao:

1128/1; 1219; 1228; 1231; 1259; 1261; 1267/2; 1267/3; 1277; 1278; 1280; 1282; 1284; 1285/2; 1289; 1295; 1299/1; 1301; 1307/1; 1314; 1317; 1320/1; 1320/2; 1320/3; 1322; 1353; 1355/1; 1355/2 i 1355/3 k.o. Kaštel Štafilić

Upisane u z.u.:

723; 799; 803; 804; 805; 846; 903; 1135; 1176; 1177; 1314; 1449; 1573; 1574; 1577; 1578; 2020; 2022; 2023; 2024; 2025; 2026; 2327; 2329; 2332; 2926; 2927; 2928; 3069 i 3239, k.o. Kaštel Štafilić.

Vlasnik nekretnine je KAŠTELANSKI STAKLENICI d.d., Ivana Pavla II 404, Kaštel Štafilić.

Procjena je izrađena temeljem, analize priložene i prikupljene dokumentacije, vrednovanja tržišnih elemenata te primjenom pozitivnih zakonskih propisa. Procjena je izrađena po zahtjevu stranke a služi u svrhu provođenja stečajnog postupka te rješavanja imovinsko pravnih pitanja.

Utvrđujem da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan: 27.11.2018. godine iznosi:

55.310.000,00 kn

ili

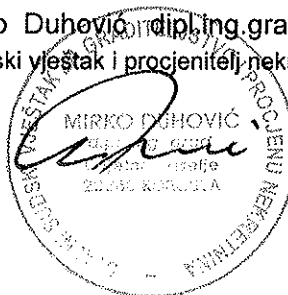
7.447.152,28 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

I z r a d i o :

Mirko Duhović dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina



U Splitu, 27.11.2018. godine.

VII. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata 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.

Mirko Duhović dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina

