

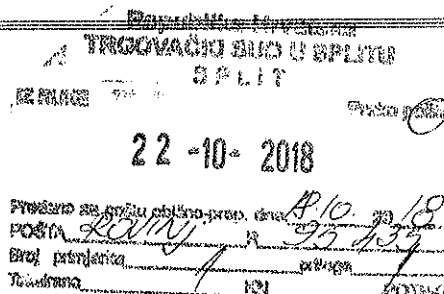
ASTOR GRADNJA d.o.o.
OIB: 73992042247
Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23

Zastupan po stečajnom upravitelju
Štefan Rola
Vlaška 95, Zagreb, mob. 099 747 9682, e-mail: stefan.rola@gmail.com

Dopis br: 12 AG/St-849/2017

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Posl. broj: 11 St-849/2017



Predmet: prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku

Nad dužnikom ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 73992042247, Seget Donji, Hrvatskih žrtava 23 dana 10.3.2018. godine otvoren je stečajni postupak koji se vodi pos posl. br. 11 ST-849/2017.

Predlažem prodaju slijedećih nekretnina:

1. Dužnik je vlasnik nekretnina katastarska općina: 330191, ROGOZNICA, ZK uložak: 4190, broj kat. čest. 1/63, ŠUMA, površina 921m². Dužnik Astor Gradnja d.o.o. u stečaju OIB: 73992042247, Seget Donji, Ul. Hrvatskih Žrtava 23 upisan je na 1/3 suvlasničkog dijela. Na suvlasnički dio dužnika upisano je založno pravo vjerovnika ZEKO ANTO, OIB: 81698224483, BIH, PALOČ, PALOČ 0 radi osiguranja vraćanja pozajmljenih sredstava u iznosu u iznosu od 2.187.500,86 kuna sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 01.05.2013. godine do dana isplate.
2. Dužnik je vlasnik nekretnina katastarska općina: 330191, ROGOZNICA, ZK uložak: 4234, broj kat. čest. 1/67, ZGRADA, površina 175m². Dužnik Astor Gradnja d.o.o. u stečaju OIB: 73992042247, Seget Donji, Ul. Hrvatskih Žrtava 23. Na vlasnički dio dužnika upisano je založno pravo vjerovnika ZEKO ANTO, OIB: 81698224483, BIH, PALOČ, PALOČ 0 radi osiguranja vraćanja pozajmljenih sredstava u iznosu u iznosu od 2.187.500,86 kuna sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 01.05.2013. godine do dana isplate.

Predlaže se:

- Sazivanje skupštine vjerovnika radi odluke o prodaji, određivanja vrijednosti nekretnine i uvjeta prodaje.

mag. Štefan Rola
stečajni upravitelj

STEČAJNI UPRAVITELJ
mag. Štefan Rola

U Zagrebu, 25. 9. 2018. godine

Vlaška 95, 10000 Zagreb
OIB: 26598048809

Prilog:

- Procjembeni elaborat

Nadnevak izrade: 13. rujna 2018.

Oznaka elaborata: OE: 78/2018 – VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju
OIB: 73992042247
Hrvatskih žrtava 23, 21218 Seget Donji

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Nekretnina: Kuća na dvije etaže, tlocrtne površine 175,00 m², upisana u zemljišne knjige čest.zem. 1/67, ZU 4234 K.O. Rogoznica. U kući se nalaze 4 apartmana. Oko kuće je smještena čest.zem. 1/63 upisana u zemljišne knjige ZU 4190 K.O. Rogoznica, koja je u suvlasništvu (1/3) Naručitelja. Prema zemljišnim knjigama površina čestice iznosi 921,00 m².


Nadnevak očevida: 06. rujna 2018. god.

Vrijedi do nadneva: 31. prosinca 2019. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige ZU 4190 i 4234 K.O. Rogoznica od 06.09.2018. g.

Sadašnja uporaba: Apartmani za iznajmljivanje.

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.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
Mladen Škomrlj
dipl.ing.građ.
SPLIT

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 3
2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA	str. 6
3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 8
4. PROCJENA	str. 9
5. ZAKLJUČAK	str. 18
6. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 19
7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 20
8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 21
9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	str. 22

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4 Su-881/2016
Split, 29. ožujka 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, povodom zahtjeva OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, zastupano po članu uprave Mladenu Škomrlju, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom OBSTINATIO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, OIB 11375515302, MBS 060233113, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Put Firula 29, zastupano po članu uprave Mladenu Škomrlju, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva Mladen Škomrlj, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-350/2015 od 23. svibnja 2016., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu zaključen između imenovanog stalnog sudskog vještaka i Obstinatio d.o.o. Split.

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Splitu, 29. ožujka 2018.

SUDSKINJA OVLAŠTENJA ZA OVBBLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Maria Majić, v.r.

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

Dostaviti:
-Obstinatio d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje

Za točnost otpisala - ovlaštena službenica
Katija Giljanović

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj



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.

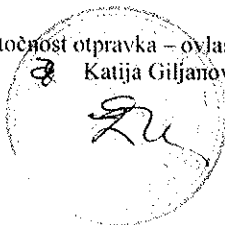
PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

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 otpavka – ovlaštenu službenik
Katija Giljanović



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

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti kuće i zemljišta u Rogoznici, radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku, s nadnevkom od 06. rujna 2018. godine.

Dan kakvoće: 06. rujna 2018. godine.

Dan vrednovanja: 06. rujna 2018. godine.

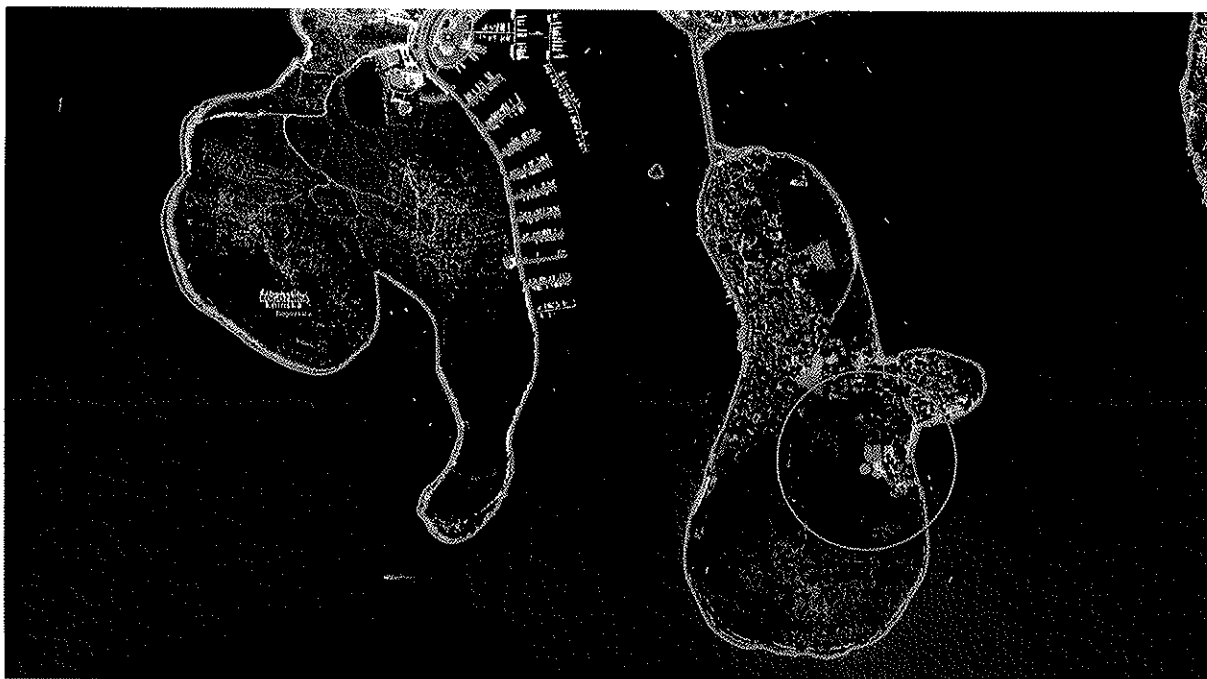
2.1. Opis predmetne nekretnine:

Nekretnina u naravi predstavlja kuću na dvije etaže (Priz + 1) s dvorištem. U kući se nalaze 4 apartmana. Na vanjskim je zidovima postavljena toplinska izolacija. Stolarija je izrađena od PVC profila. Krov je dvostrešni kosi s pokrovom od crijepa. Tlocrtna površina kuće prema zemljišnim knjigama iznosi 175,00 m².

Oko kuće je dvorište koje se nalazi na zasebnoj čestici (čest.zem. 1/63 K.O. Rogoznica), koja je u suvlasništvu (1/3) Naručitelja. Prema zemljišnim knjigama površina čestice iznosi 921,00 m².

2.2. Prostorna identifikacija prema položaju

Predmet ove procjene čini kuća s dvorištem u kojoj su smještena 4 apartmana. Predmet procjene nalazi se na čest.zem. 1/63 i 1/67, ZU 4190 i 4234 K.O. Rogoznica. Mikro okolicu čine slične nekretnine. Teren je ravan.



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



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

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
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. Pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci 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 se utvrđuje 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.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena troškovna metoda. Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Cijena zemljišta za troškovnu metodu izračunata je poredbenom metodom. Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

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.

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

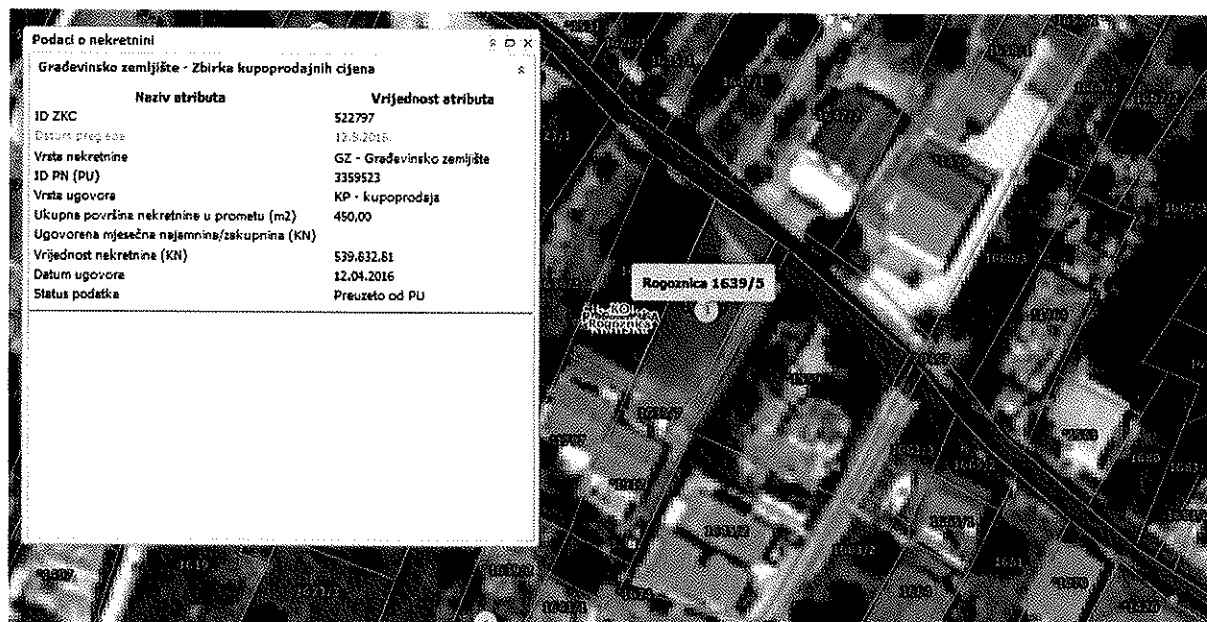
4.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta na čest.zem. 1/63

4.1.1. Značajke zemljišta na dan kakvoće

- Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Rogoznica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 5/09, 6/11, 9/12 – pročišćeni tekst, 06/13, 03/14, 10/16, 14/17).
- Zemljište je 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 pravilan oblik.
- Na predmetnom zemljištu nije moguće upotrijebiti strojeve za obradu tla.
- Katastar i zemljišnik su usklađeni.

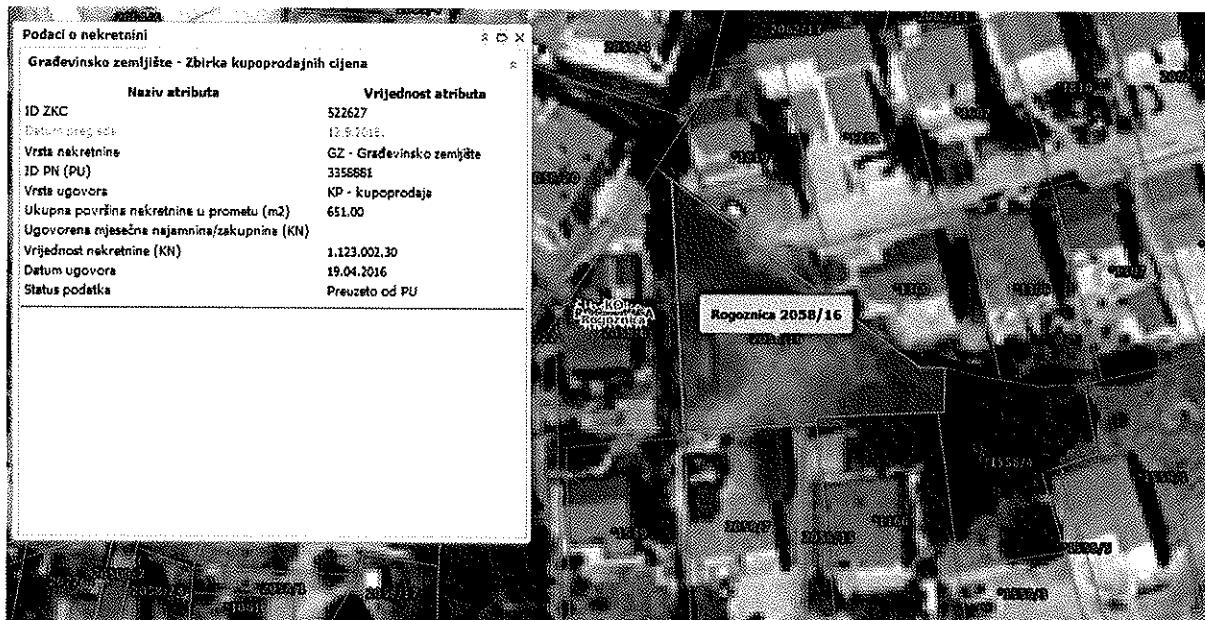
4.1.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

1.



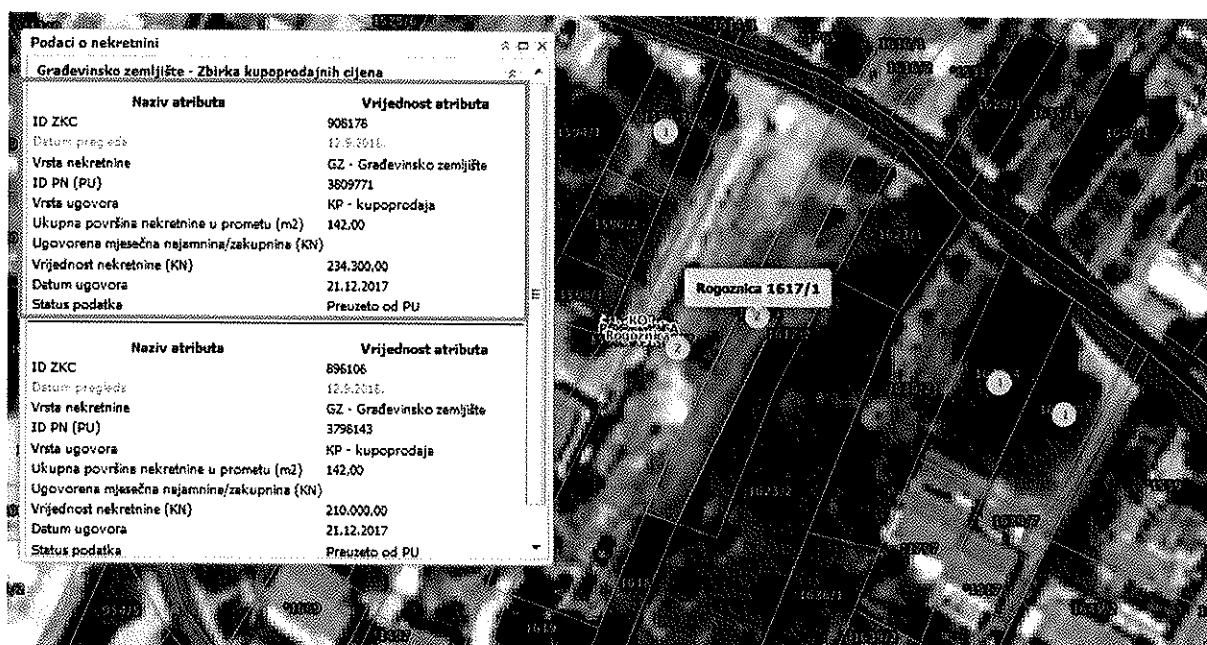
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 12.04.2016. godine, za k.č.z. 1639/5 K.O. Rogoznica. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 450,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 539.832,81 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.199,63 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 1,55 km sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2016. godine iznosi 100,33 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.321,71 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.1.3. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja (točka 4.1.4. ovog elaborata), čime je zaključeno da su poredbeno i procjenjivano zemljište jednakovrijedni, te se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.321,71 kn/m²**.

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 19.04.2016. godine, za k.č.z. 2058/16 K.O. Rogoznica. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 651,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 1.123.002,30 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.725,04 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 1,10 km sjeverno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2016. godine iznosi 100,33 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.900,59 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.1.3. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja (točka 4.1.4. ovog elaborata), čime je zaključeno da su poredbeno i procjenjivano zemljište jednakovrijedni, te se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1.900,59 kn/m²**.

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 21.12.2017. godine, za k.č.z. 1617/1 K.O. Rogoznica. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 142,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 234.300,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 1.650,00 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 1,55 km sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1.678,39 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.1.3. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja (točka 4.1.4. ovog elaborata), čime je zaključeno da su poredbeno i procjenjivano zemljište jednakovrijedni, te se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od 1.678,39 kn/m².

4.1.3. 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. 1639/5	Rogoznica	450,00	1.199,63	12.04.2016.	100,33	110,54	1,102	1.321,71
2.	k.č.z. 2058/16	Rogoznica	651,00	1.725,04	19.04.2016.	100,33	110,54	1,102	1.900,59
3.	k.č.z. 1617/1	Rogoznica	142,00	1.650,00	21.12.2017.	108,67	110,54	1,017	1.678,39

*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2018.

4.1.4. 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. 1639/5	Rogoznica	450,00	1.321,71	1,20	1,20	1,00	1.321,71
2.	k.č.z. 2058/16	Rogoznica	651,00	1.900,59	1,20	1,20	1,00	1.900,59
3.	k.č.z. 1617/1	Rogoznica	142,00	1.678,39	1,20	1,20	1,00	1.678,39

*Članak 47. Prostornog plana uređenja Općine Rogoznica ("Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj 5/09, 6/11, 9/12 - pročišćeni tekst, 06/13, 03/14, 10/16, 14/17)

4.1.5. 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. 1639/5	Rogoznica	450,00	1.199,63	1.321,71	1.321,71	-19,09	-311,85	97.252,50
2.	k.č.z. 2058/16	Rogoznica	651,00	1.725,04	1.900,59	1.900,59	16,35	267,03	71.303,24
3.	k.č.z. 1617/1	Rogoznica	142,00	1.650,00	1.678,39	1.678,39	2,74	44,83	2.009,43
Prosjek:						1.633,56			
Standardno odstupanje (±):						238,44			
Pravilo dva- sigma (±):						476,89			
Tržišna vrijednost Tv _{zem.} (kn/m ²):									1.633,56
Tržišna vrijednost Tv _{zem.} (kn/m ²) s PDV-om (25 %):									2.041,95

- Prema ovom izračunu, vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1/63, ZU 4190 K.O. Rogoznica, površine 921,00 m², iznosi:

$$2.041,95 \text{ kn/m}^2 \times 921,00 \text{ m}^2 = 1.880.635,95 \text{ kn}$$

Naručitelj je vlasnik 1/3 dijela nekretnine što predstavlja iznos od: 626.878,65 kn

4.2. Procjena vrijednosti nekretnine na čest. zem. 1/67 troškovnom metodom

Tehnički opis:

KATNOST:	Priz+1
GODINA IZGRADNJE:	2009.
TEMELJI:	Ab temelji
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Blok opeka
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Ab ploča
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
KROV I POKROV:	Kosi dvostrešni s pokrovom od crijepa
FASADA:	Toplinski izolirana, ožbukana o obojana
SVJETLA VISINA KATA	2,80 m
OBRADA PODOVA:	Keramičke pločice, laminat
OBRADA UNUTRAŠNJIH ZIDOVA	Ožbukano, obojano
STOLARIJA:	PVC
LIMARIJA:	Pocinčana

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m³	OG (m³)	
komunalni doprinos	180,00	2.100,00	378.000,00 kn
			378.000,00 kn

B ZEMLJIŠTE	kn /m²	P (m²)	
	1.633,56	175,00	285.873,00 kn
			285.873,00 kn

C GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA	kn/m²	NP (m²)	
iz etalonske cijene građenja	4.800,00	300,00	1.440.000,00 kn

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE			
OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	100		
Godina procjene	2018		
Godina izgradnje	2009		
G - starost građevine	9		
Rs - relativna starost G/OVK	0,09		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	1,00		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	91,80	0,918	
Zamjenska starost zgrade	8,20		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti	0,082		118.080,00 kn
Preostala vrijednost	0,918		1.321.920,00 kn
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE			1.321.920,00 kn

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
A DOPRINOSI		378.000,00 kn
B ZEMLJIŠTE		285.873,00 kn
C GRAĐENJE (SVG)		1.321.920,00 kn
UKUPNA VRIJEDNOST:		1.985.793,00 kn
UKUPNA VRIJEDNOST S PDV-om (25 %):		2.482.241,25 kn

Sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1/63 i kuće na čest.zem. 1/67 K.O. Rogoznica, iznosi:

$$626.878,65 + 2.482.241,25 = 3.109.119,90 \text{ kn}$$

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): **3.110.000,00 kn**

5. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 1/63 i kuće na čest.zem. 1/67, ZU 4190 i 4234 K.O. Rogoznica, na dan 06. rujna 2018. godine, razumno predstavljena iznosom od:

3.110.000,00 kn

Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena s PDV-om.

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 četiri (4) istovjetna primjerka od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 13. rujna 2018. 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 opisanim 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 procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac 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.

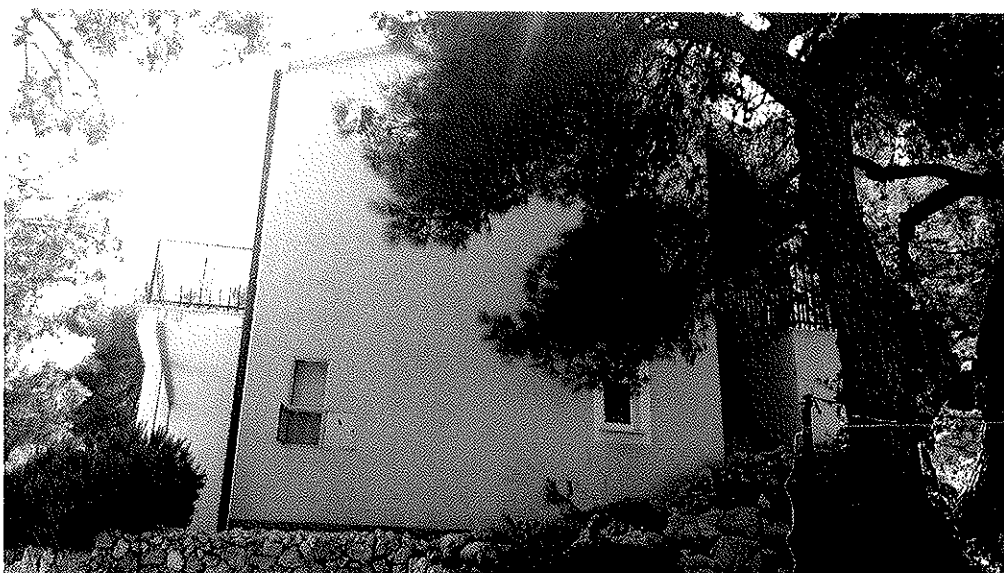
Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

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

Čest.zem. 1/63, ZU 4190

**REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 06.09.2018. 23:13

Katastarska općina: 330191, ROGOZNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11611/2018
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4190

IZVORNIK PRAVA GRADENJA**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/63	ŠUMA			921	
		UKUPNO:			921	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/3 ASTOR GRADNJA D.O.O., OIB: 73992042247, SEGET DONJI, UL. HRVATSKIH ŽRTAVA 23		
2.1	Zaprimljeno 25.10.2013. broj Z-8348/13 Na temelju Rješenja od 23. listopada 2013.god.klasa: UP-1/110/07/13-01/4961, ur.broj: 04-06-13-4961-20 Financijske agencije u Zagrebu, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na 1/3 dijela kat. čest. 1/63 šuma površine 921 m2, vlasništvo ASTOR GRADNJA D.O.O., Seget Donji, UL. Hrvatskih žrtava 23 (OIB: 73992042247).	
3.1	Zaprimljeno 15.03.2018.g. pod brojem Z-3630/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POD POSLOVNIM BROJEM ST-849/2017 12.03.2018, nad stečajnim dužnikom Astor Gradnja d.o.o., OIB: 73992042247, Seget Donji, UL. Hrvatskih Žrtava 23, a u odnosu na 1/3 dijela nekretnine u A listu.	na 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 2/3 JURČEC MIRELA-IVANKA, OIB: 79249047311, GORIČAN, TRNAVSKA 65		
2.1	Zaprimljeno 16.09.2013. broj Z-7216/13 Temeljem čl. 111 ZZZK st. 1 zabilježuje se da je prijedlog predlagateljice Jurčec Mirele -Ivanke, Goričan, Trnavska 5 odbijen	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pred. 09. studenog 2007., Z - 7642/07 Zabilježuje se da je prijedlog pod Z - 7642/07 u odnosu na 1/3 dijela čest. zem. 1/63 odbijen	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.2	Zaprimljeno 21.04.2016.g. pod brojem Z-3294/2016 ZABILJEŽBA, ŽALBA, čl. 127 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13), Jurčev Ivan, Rogoznica, Kopara 5, protiv rješenja Z-5522/2015 (Z-7650/2014, Z-1422/2015) od 16. ožujka 2016. g.		ZABILJEŽBA ŽALBE na 6.1
1. Na suvlasnički dio: 3 (1/3)			
1.1	Zaprimljeno 25.03.2013. broj Z-2436/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 4. ožujka 2013., potvrđene u obliku javnobilježničkog akta kod javnog bilježnika Joška Donika-Stanojević iz Kaštel Starog pod brojem OV-1699/13, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja vraćanja pozajmljenih sredstava u iznosu od 2.187.500,86 kna sa zakonskim zateznim kamatama koje na ovaj iznos teku od 01.05.2013. god. do dana isplate, na teret 1/3 dijela nekretnine, vlasništvo Astor Gradnja d.o.o., na korist: ZEKO ANTO, OIB: 81698224483, BIH, PALOČ, PALOČ 0	2.187.500,86 KN	
1. Na suvlasnički dio: 4 (2/3)			
1.1	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-147/15 Temeljem čl. 111 ZZK st. 1 zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja Ivan Jurčec zaprimljen pod Z-147/15 odbačen.		
2. Na suvlasnički dio: 4 (2/3)			
2.1	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-148/15 Na temelju Ugovora o darovanju nekretnine od 12.rujna 2013., ovjerenog kod jav.bilj. Anice Hukelj iz Zagreba, pod br. OV-10093/13 dana 13.rujna 2013., uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja, za korist: JURČEC IVAN, OIB: 92395282907, ROGOZNICA,KOPARA 5		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.09.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK
Stanje na dan: 06.09.2018. 23:13

Katastarska općina: 330191, ROGOZNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3630/2018

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4234

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/67	ZGRADA			175	
		UKUPNO:			175	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 3. travnja 2007. Z-2351/07.	
	Pred. 23. listopada 2006. Z-6500/06.	
1.1	Iz A II dijela Z.U. 1333 prenosi se sljedeći upis:	
	Pred. 21. rujna 2006. Z-5697/06.	
	Zabilježuje se da je čest.zem. 1/67 upisana bez građevinske i uporabne dozvole.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	ASTOR GRADNJA D.O.O., OIB: 73992042247, SEGET DONJI, UL. HRVATSKIH ŽRTAVA 23	
3.1	Zaprimljeno 15.03.2018.g. pod brojem Z-3630/2018	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POD POSLOVNIM BROJEM ST-849/2017 12.03.2018. nad stečajnim dužnikom Astor Gradnja d.o.o., OIB: 73992042247, Seget Donji, Ul. Hrvatskih žrtava 23.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 25.10.2013. broj Z-8348/13	
	Na temelju Rješenja od 23. listopada 2013.god.klasa: UP-I/110/07/13-01/4961, ur.broj: 04-06-13-4961-20 Financijske agencije u Zagrebu, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na kat.čest. 1/67 zgrada površine 175 m2, vlasništvo ASTOR GRADNJA D.O.O., Seget Donji, Ul. Hrvatskih žrtava 23 (OIB: 73992042247).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.03.2013. broj Z-2436/13	2.187.500,86 KN	
	<p>Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 4. ožujka 2013., potvrđene u obliku javnobilježničkog akta kod javnog bilježnika Joška Donika-Stanojević iz Kaštel Starog pod brojem OV-1699/13, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja vraćanja pozajmljenih sredstava u iznosu od 2.187.500,86 kna sa zakonskim zateznim kamatama koje na ovaj iznos teku od 01.05.2013. god. do dana isplate, na korist:</p> <p>ZEKO ANTO, OIB: 81698224483, BIH, PALOČ, PALOČ 0</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.09.2018.