



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA

EE EuroExpert

Naručilj:

SAXEUS d.o.o. u stečaju

Čulinečka 54 Zagreb

Sadržaj:



PROCJEMBENI ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

z.k.ul.br. 2240, 2241 k.o.Gornje Selo

Tržišna vrijednost:

144.300,00 EUR

1.073.700,00 kn

Datum:

Siječanj, 2020. godine

Direktor/ izradio:

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.



SADRŽAJ:

- | | |
|----|---------------------------------|
| 1. | Općenito o predmetu |
| 2. | Procjena vrijednosti nekretnine |
| 3. | Mišljenje-tržišna vrijednost |
| 4. | Ostali prilozi |

SAŽETAK:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1.Svrha izrade elaborata: | Utvrđivanje tržišne vrijednosti |
| 2.Datum izrade elaborata: | 16.01.2020. |
| 3.Datum vrednovanja i kakvoće: | 16.01.2020. |
| 4.Nekretnina. | Zemljišta |
| 5.Zemljišne knjige: | Z.k.ul.br.2240,2241 k.o.Gornje Selo |
| 6.Tržišna vrijednost: | 144.300,00 Eur
1.073.700,00 kn |

7.Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te postupila razborito i bez prisile.

8. Elaborat procjene, rađen je u skladu s Zakonom o procjenu vrijednosti nekretnina (N.N.78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15), i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS- European Valuation ili sl.)

9.Procijenitelj:

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina



OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev tvrtke Saxeus d.o.o. stečaju, izrađujem:

NALAZ I MIŠLJENJE

procjeni tržišne vrijednost nekretnine:

zemljište z.k.ul.br. 2240, 2241 k.o.Gornje Selo

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Prema zahtjevu Naručitelja vještak je dobio zadatak da:

Izvede dokaz procjene tržišne vrijednosti nekretnine

1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA

U naravi radi se o neizgrađenom građevinskom zemljištu, zapadno od mjesta Stomorska na otoku Šolti. Teren je u laganom padu prema sjeveru.

Parcela je udaljena cca. 650 m zračne linije od centra mjesta, nedaleko od mora.

Nalazi se u zoni s više izgrađenih objekata stambene namjene. Pristup asfaltiranom prometnicom.

1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

Nekretnina je upisana u z.k.ul.br.2240 k.o.Gornje Selo kao k.č.br.892/5 k.o.Gornje Selo, Pelegrin, površine 508 m² te z.k.ul.br.2241 k.o.Gornje Selo, k.č.br.701, Pelegrin, površine 701 m².

Identifikacija nekretnine izvršena je prema katastru.

Dan vrednovanja i kakvoće istovjetan je danu izrade ovoga nalaza.

Predmet ovog Nalaza nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetne nekretnine kao ni analiza eventualnih tereta po bilo kojoj osnovi.

1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunavaju se prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina. e prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina. Prilikom procjene primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza. Vještak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara. Zbog karakteristika nekretnine, položaja te stanja dostupnih podataka vezano za tržište nekretnina, upotrijebiti će se poredbena metoda procjene, na bazi sustava E-nekretnine. U slučaju da nije posebno navedeno, podaci o vrijednostima zemljišta, iskazuju se prema podacima u e-nekretninama ili prema dostupnim podacima s tržišta nekretnina. Vještak nema koristi ni štete povezane s tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine niti je posebno povezan privatno ili poslovno s strankama. Procjena je izrađena nepristrano i neovisno, bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa. Dan vrednovanja, istovjetan je danu kakvoće.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1.5.1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)
- 1.5.2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
- 1.5.3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
- 1.5.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)
- 1.5.5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
- 1.5.6. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)
- 1.5.7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.5.8. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.5.9. Podaci Državnog zavoda za statistiku
- 1.5.10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
- 1.5.11. Odluka o Prostornom planu
- 1.5.12. Odluka o donošenju GUP-a
- 1.5.13. Uredbe o visini vodnog doprinosa (razne N.N.)
- 1.5.14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 1.5.15. Zakon o zemljišnim knjigama
- 1.5.16. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.7.

ANALIZA STANJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

BN Komentar 10.10.2019.

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,71%, a u odnosu na početak godine 4.77%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

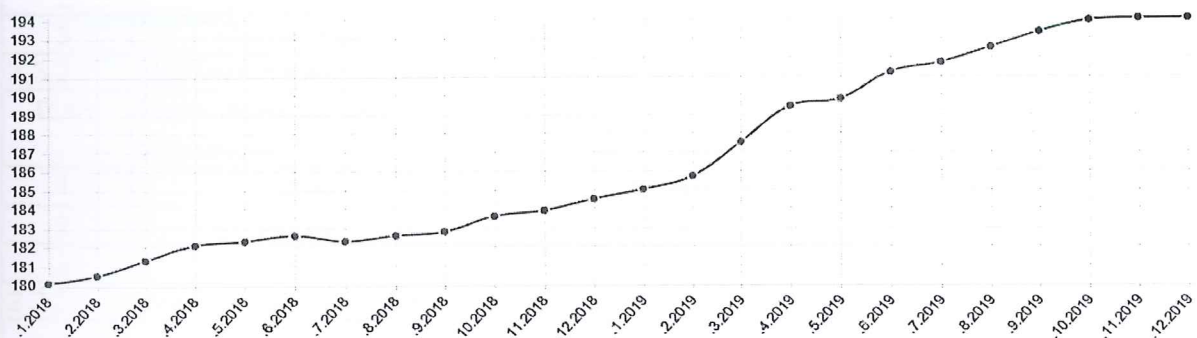
Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**POREDBENA METODA**

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje, mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice. (čl.58.)

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena HNB-a.

Podaci za poredbene transakcije, utvrđuju se na temelju podataka iz E-nekretnina.

Upotrijebljen srednji tečaj HNB na dan izrade ovoga elaborata.

U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U obzir se uzimaju min. tri poredbene nekretnine a iste ne smiju imati odstupanje u cijeni, više od + - 30%.

Ukoliko nije moguće istovremeno zadovoljiti kriterij o broju poredbenih nekretnine te maksimalnom odstupanju u cijeni poredbenih nekretnina, uzimaju se u obzir slične nekretnine, na drugim područjima, ukoliko su usporedive ili prva nekretnina koja približno zadovoljava kriterije.

2.1.1. Usporedne nekretnine-realizirane transakcije, podaci PU

2.3.1. Usporedne nekretnine					
R.br.	k.o.	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	Gornje Selo	895/22	1.317,00	11.09.2017.	102,00
2.	Gornje Selo	878	268,00	07.11.2016.	113,00
3.	Gornje Selo	938/5	435,00	23.11.2017.	100,50
2.3.2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije		Bazni index na dan vrednovanja		Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	105,46		119,24		115,33
2.	101,69		119,24		132,50
3.	108,67		119,24		110,28
2.3.3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedna zemljišta		
			1	2	3
Makrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija		0,50-2,00	1,00	1,00	1,00
Oblik čestice		0,75-1,50	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija terena		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Stanje (klizište i sl.)		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena čestice		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina-površina		0,5-2,00	1,00	1,00	1,00
Kategorija		0,25-4,00	1,00	1,00	1,00
Buka i zagađenje		0,75-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,00	1,00	1,00
Utvrđeno:			Eur/m2	115,33	132,50
					110,28
2.3.4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja					
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $K_p=(0,6 \times \sqrt{RT_k})+(0,2 \times k_i)+0,2$					
R.br.	Mjera građ.korištenja	Mjera građ.korištenja	Koeficijent		Kupoprodajna

Predmet: Procjena vrijednosti nekretnosti 2241, 2246 i 2247, predmetajsojane preračunavanja d.o.o. u stijenja

	Kp1	Kp2	Kp2/Kp1	Eur/m2
1.	1	1	1,00	115,33
2.	1	1	1,00	132,50
3.	1	1	1,00	110,28
Utvrđeni prosjek Eur/m2:				119,37
R.br.	Površina m2	Cijena Eur/m2	Ukupno Eur	Ukupno kn
1.	1209	119,37	144.316,37	1.073.713,81

3.0. **MIŠLJENJE**

Nekretnina je upisana u z.k.ul.br.2240 k.o.Gornje Selo kao k.č.br.892/5 k.o.Gornje Selo, Pelegrin, površine 508 m² te z.k.ul.br.2241 k.o.Gornje Selo, k.č.br.701, Pelegrin, površine 701 m².
Ukupna površina 1.209 m².

Tržišna vrijednost predmetnih zemljišta, zaokruženo iznosi:

144.300,00	€
ili	
1.073.700,00	kn

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 16.01.2020.

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.



- 4. PRILOZI**
- 4.1. Fotografije
- 4.2. Položaj
- 4.3. Usporedne nekretnine
- 4.4. Izvadak iz z.k.
- 4.5. Rješenje vještaka



Sl.1



Sl.2



Sl.3

Skica katastra

Poredbene nekretnine -E-nekretnine, podaci PU

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	804113	
Datum pregleda	16.1.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3676420	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	1.317,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	998.989,87	
Datum ugovora	11.09.2017	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO	

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	652078	
Datum pregleda	16.1.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3475497	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	268,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	225.231,12	
Datum ugovora	07.11.2016	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO	

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1043991	
Datum pregleda	16.1.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3967575	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	435,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	325.143,76	
Datum ugovora	23.11.2017	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	STOMORSKA - GRAĐEVINSKO	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT

Stanje na dan: 15.01.2020. 23:40

Katastarska općina: 329754, GORNJE SELO

Broj ZK uložka: 2240

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	892/5	3	PELEGRIN OKUĆNICA	508 508	
		UKUPNO:		508	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SAXEUS D.O.O. ZA GRAĐENJE, TRGOVINU I USLUGE, ZAGREB, ČULINEČKA 54	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT

Stanje na dan: 15.01.2020. 23:40

Katastarska općina: 329754, GORNJE SELO

Broj ZK uložka: 2241

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	892/7	3	PELEGRIN OKUĆNICA	701 701	
		UKUPNO:		701	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SAXEUS D.O.O. ZA GRAĐENJE, TRGOVINU I USLUGE, ZAGREB, ČULINEČKA 54	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-252/17
Zagreb, 20. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Ožića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Mladen Ožić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Širolina 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mladen Ožić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mladen Ožić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis