

PROCJEMBENI ELABORAT

br. pr. 05/2020



NEKRETNINA	:	DEVASTIRANA GRAĐEVINA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM
LOKACIJA	:	21400 Splitska, Varoš V. bb
NARUČITELJ	:	LEGAT d.o.o. – u stečaju Vinkovci gosp. Zoran Subotić
VLASNIK	:	BIN D.O.O., OIB: 85443857132, SESVETE, ULICA CIKLAMA 57
SVRHA	:	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini

U Splitu, 11.01.2020.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	LEGAT d.o.o. – u stečaju Vinkovci gosp. Zoran Subotić
Adresa nekretnine	21400 Splitska, Varoš V. bb
Tip nekretnine	DEVASTIRANA GRAĐEVINA S PRIPADAJUCIM ZEMLJIŠTEM
katastarska općina	Splitska
ZK uložak	937
zemljišno knjižna čestica	40, *67/1
površina zemljišta (m ²)	108,00
Neto korisna površina (m ²)	50,43
Brutto razvijena površina (m ²)	57,99
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	129.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	17.400,00
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predöčen
Procjenitelj	VEIG EKSPERT d.o.o.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-440/2018

Split, 22. kolovoza 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, 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 VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, 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 VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, 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 VEIG EKSPERT 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, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-16/71-2, o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Nikola Blagaić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-119/2016 od 12. veljače 2018., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između Veig Ekspert d.o.o. i Nikole Blagaića od 5. siječnja 2017.,
- 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

Dostaviti:

- VEIG EKSPERT d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web stranice-ovdje



Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-119/2016

Split, 12. veljače 2018.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, povodom zahtjeva Nikole Blagaića, iz Splita, Ćirila i Metoda 38, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, OIB: 96451825968, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Nikola Blagaić, dipl.ing.građ., iz Splita, Ćirila i Metoda 38, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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.

Imenovani je položio prisegu dana 12. veljače 2018.

**SUTKINJA OVLAŠTENNA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**
Maria Majić, v.r.

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

Dostaviti:

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

Za točnost otpisatka ovlaštena službenica
Katiša Giljanović



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 19/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 68/18)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 153/2013, 20/2017)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

Postupajući po zahtjevu: **LEGAT d.o.o. – u stečaju Vinkovci**
gosp. Zoran Subotić

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **DEVASTIRANA GRAĐEVINA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**

na lokaciji: **21400 Splitska, Varoš V. bb**

dan kakvoće: 11.01.2020.

dan vrednovanja: 11.01.2020.

Opis nekretnine:

Predmet procjene je prizemna devastirana građevina izgrađena na č.zgr. 67/1 k.o. Splitska, u Splitskoj na otoku Braču, na adresi Varoš V. bb. Predmet procjene je i pripadajuće zemljište oznake č.zem. 40 k.o. Splitska. Građevini se pješački pristupa izravno s javne površine, lokalnog pješačkog puta.

Osnovica za vrednovanje:

Tržišna vrijednost sukladno čl. 21 Zakona

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

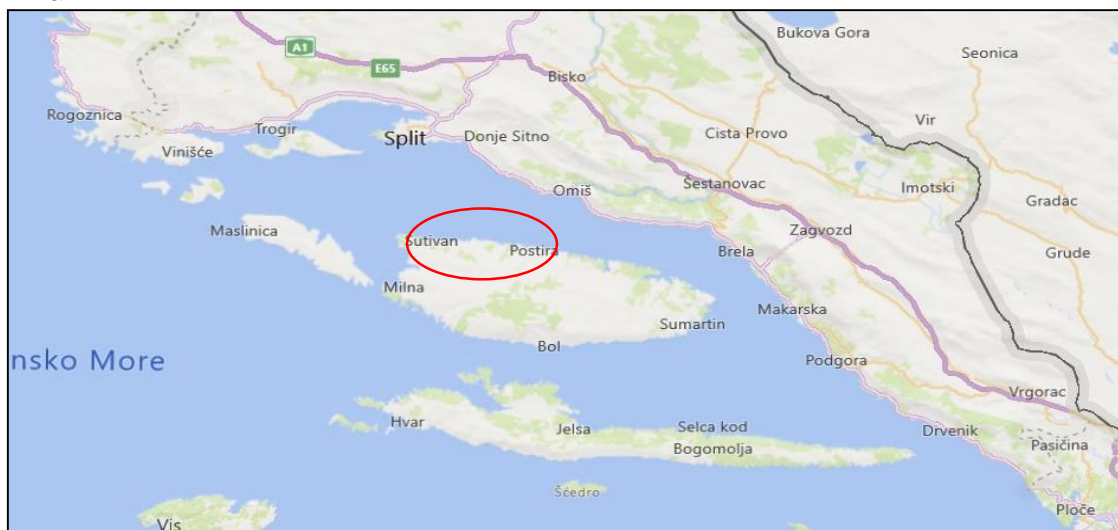
Osobno smo obavili očevid nekretnine te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika, čl. 4. st. 3. i čl. 4. st. 21. Zakona)

Položaj grada / općine

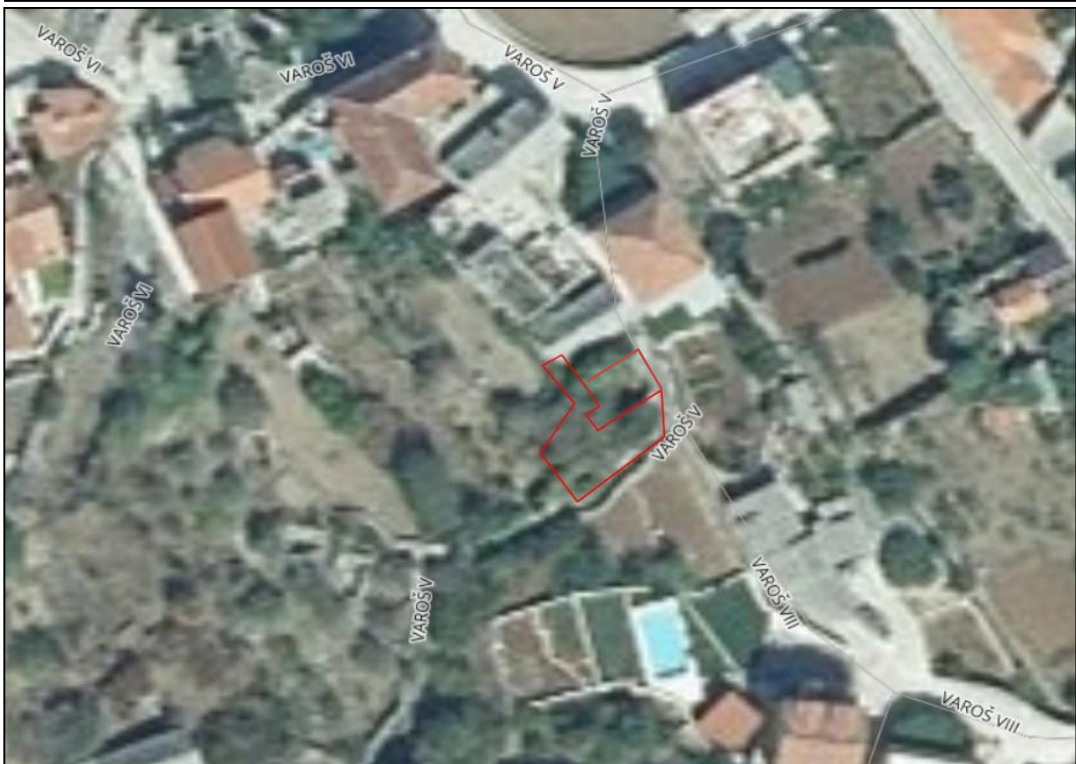
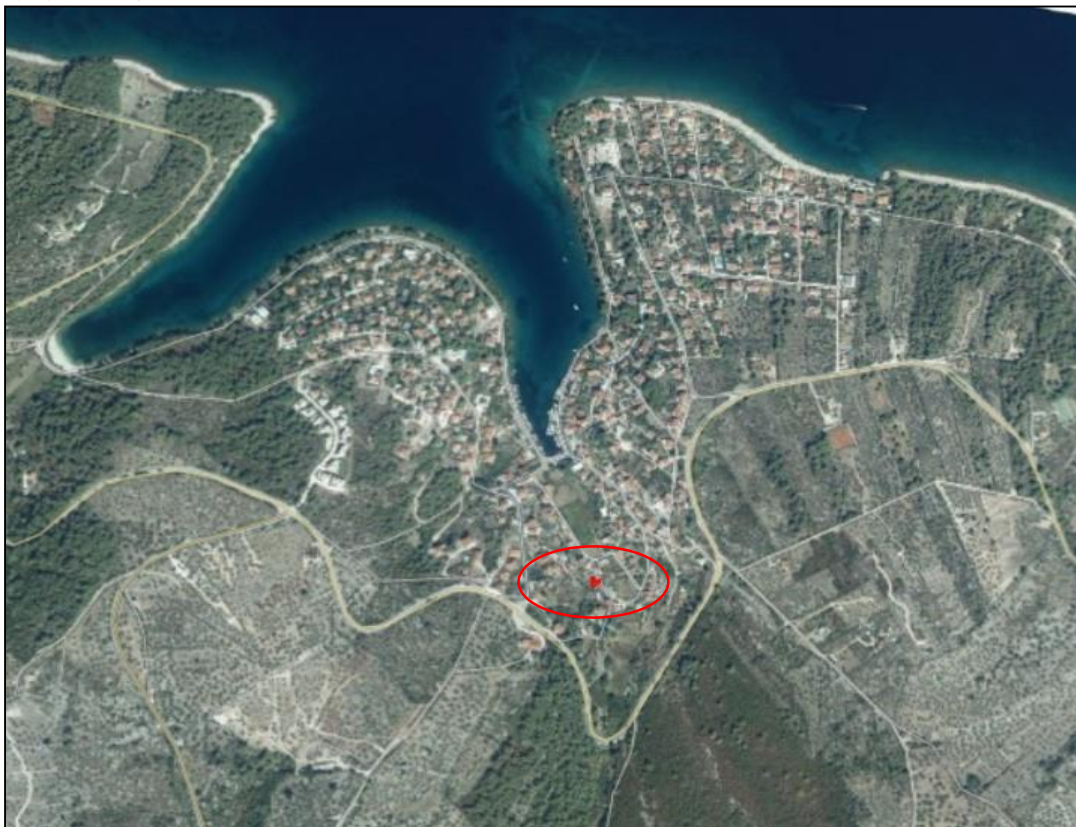
Supetar je grad u Hrvatskoj, najveće naselje na otoku Braču te gospodarsko, kulturno i turističko središte otoka u kojem živi petina Bračana. Splitska je priobalno mjesto na otoku Braču, u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Administrativno je u sastavu grada Supetra. Nalazi se 4 kilometra istočno od Supetra i 2 km zapadno od Postira. Prema popisu stanovnika iz 2001. godine, Splitska ima 402 stanovnika.



5. MIKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika, čl. 4. st. 3. i čl. 4. st. 21. Zakona)

Položaj u gradu / naselju

Predmetna građevina locirana je u južnom dijelu naselja, na adresi Varoš V. bb, Splitska, u pretežno stambenom području, cca 200 m od morske obale. U bližoj okolini su pretežno individualni i obiteljski objekti te neizgrađena zemljišta. Prometna povezanost je dobra. Pješački pristup omogućen neposredno s javne površine, u naravi lokalnog puta. Kolni pristup je moguć do bliže okolice. Parkiranje je omogućeno u blizini uz asfaltiranu cestu.



U e - prerinu katastarskog plana ucrtana je k.č. *67/1 40 k.o. Splitska.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika, čl. 4. st. 3. i čl. 4. st. 21. Zakona)

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e - Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, ZK Odjel Supetar

k.o. Splitska

ZK ul. 937

podul. -

č.zem. 40, *67/1

datum: 18.01.2020.

Posjedovnica A
PRVI ODJELJAK

upisano je:

- | | | |
|----|----------|----------|
| 1. | 40 | DVORIŠTA |
| 2. | 67/1 ZGR | DVORIŠTA |

površine	m ²
površine	m ²

ukupno:	0	m ²
---------	---	----------------

Vlastovnica B

upisano je:

2. Vlasnički dio: 1/1

- BIN D.O.O., OIB: 85443857132, SESVETE, ULICA CIKLAMA 57

Prema ZK izvratku u prilogu

Teretovnica C

upisano je:

Teret prema ZK izvratku u prilogu

6.2. Katastar

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1:500 (izvorno mjerilo 1:2880)

od: 19.01.2020.

e - Izvod iz posjedovnog lista broj 40

od: 19.01.2020.

k.č.	40	čini	ORANICA	50	m ²
k.č.	*67/1	čini	KUĆA	58	m ²
					<hr/>
					108 m ²

6.3. Dokumentacija o gradnji

Uvjerenje (da je građevina evidentirana u katastarskom operatu prije 15.02.1968.)

KLASA: 935-08/08-02/261

URBROJ: 541-23-3-09/6-08-2

izdana: Supetar, 29.12.2008.

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno. Nisu evidentirani podaci površine u zemljišnoj knjizi.

Uslijed navedenog, prilikom izračuna procjenjene tržišne vrijednosti nekretnine koristio se podatak površine upisan u katastarskom operatu.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima neposredan pristup javnoj površini.

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Uvjerenje (da je građevina evidentirana u katastarskom operatu prije 15.02.1968.)

Vizualnim pregledom nekretnine i pregledom dokumentacije utvrđeno je da je objekt legalan.

7. OPIS NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

7.1. Iskaz površina

DEVASTIRANA GRAĐEVINA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
					kb = 1,15		
objekt	50,43	1,00	50,43	1,00	57,99	3,00	173,98
SVEUKUPNO:	50,43		50,43		57,99		173,98

BRP = 57,99 m²

NKP = 50,43 m²

V = 173,98 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr
- godina izgradnje:	prije 1968
- temelji:	kamen
- nosiva konstrukcija:	kameni zidovi
- međukatna konstrukcija:	-
- pregradni zidovi:	-
- krov i pokrov:	-
- pročelje:	kameno
- svijetla visina prostorija:	-
- obrada podova:	-
- obrada unutarnjih zidova:	neobrađeno
- obrada unutarnjih stropova:	neobrađeno
- fasadni otvori:	-
- unutarnja stolarija:	-
- grijanje:	-
- ventilacija:	-
- sanitarna oprema:	-
- stanje:	devastirano
- napomena:	-

7.3. Infrastruktura

Zgrada nije priključena na komunalne sustave.

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	U okolici
- Karakteristike okolnih nekretnina	Stambeni objekti

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Ne koristi se
- Mogućnost alternativnog korištenja	-
- Mišljenje	Objekt je devastiran do neprepoznatljivosti

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (čl. 67 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, Supetar spada u VIII. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procijenjenoj vrijednosti.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 23 i 24 Zakona)

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima ne može generirati prihode. Isto tako, na tržištu nema podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire troškovna metoda.

Zemljište će biti procijenjeno poredbenom metodom. Izvor podataka: e-neketnine.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1: Splitska

Opis zemljišta: Zemljište (ID: 803173) u Splitskoj površine 500,00 m². Godina prodaje 2017. za 60.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	500,00 (m2)		
cijena:	60.000,00 (€)	120,00	€/m2
datum:	10/2017		

Poredba 2: Splitska

Opis zemljišta: Zemljište (ID: 883717) u Splitskoj površine 413,00 m². Godina prodaje 2018. za 43.000,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	413,00 (m2)		
cijena:	43.000,00 (€)	104,12	€/m2
datum:	04/2018		

Poredba 3: Splitska

Opis zemljišta: Zemljište (ID: 1048308) u Splitskoj površine 1.643,00 m². Godina prodaje 2017. za 185.300,00 €.

Obilježja:

kategorija:	1		
veličina zemljišta:	1.643,00 (m2)		
cijena:	185.300,00 (€)	112,78	€/m2
datum:	06/2017		

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine




9.3. Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Splitska	Splitska	Splitska		
Datum transakcije:	10/2017	04/2018	06/2017		
Površina (m2) :	500,00	413,00	1.643,00		
Prodajna vrijednost (€):	60.000	43.000	185.300		
Cijena (€/m2) :	120,00	104,12	112,78		
Cijena (kn/m2) :	894	776	840		
Indeks / dan transakcije:	108,67	109,33	106,58		
Indeks / dan vrednovanja:	119,24	119,24	119,24		
Korekcijski faktor:	1,10	1,09	1,12		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	980,96	845,97	940,03		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina (m2):	108,00	površina iz katastarskog operata pošto u ZK nije evidentirana			
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Splitska	Splitska	Splitska		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	980,96	845,97	940,03		
Kategorija:	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	500	413	1.643		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Buka:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Služnost:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	0%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	980,96	845,97	940,03		

STATISTIKA					
Prosjek:	922,32				
Odstupanja od prosjeka:	58,64	-76,34	17,71		
Kvadrat odstupanja:	3.438,32	5.828,54	313,56		
suma	9.580,43				
Standardno odstupanje:	56,51	6,13%			
Pravilo dva-sigma (±)	113,02				
Odstupanja od prosjeka:	6,36%	-8,28%	1,92%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	922,32				
Prosječna vrijednost (€/m2):	123,80				
Vrijednost nekretnine (kn)	99.610,50				
Vrijednost nekretnine (eur)	13.370,54				

9.5. Troškovna metoda

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A - lokacija / tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovolјna ponuda	dovolјna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovolјavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI	
Starost građevine	52
Tip nekretnine	Stambena građevina
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2,0
B - zgrada općenito	4,0
C - stanje zgrade	5,0
FK odabrano:	5,0
Relativna starost	52,00%
OOVK (%)	20
OOVK (god)	20,00
Zamјenska starost zgrade	80,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	80,00%

Elementi izračuna		VRIJEDNOST (kn)
Zemljište		99.610,50
ZGRADA		
BRP građevine	57,99 m2	1 eur = 7,45 kn
BV građevine	173,98 m3	
Jedinična cijena izgradnje građevine		3.750,00 kn/m²
*** Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja", na cijenu je obračunat PDV		
Koeficijent dovršenosti:		0,10
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:		21.747,94 kn
Umanjenje vrijednosti		
Starost građevine		52
Održivi vijek korištenja		100
Relativna starost		52,00%
Obračunska površina (BRP) m2		57,99
OOVK (%)		20
OOVK (god)		20,00
Zamjenska starost zgrade		80,00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		80,00%
Preostala vrijednost zgrade		4.349,59
UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	138,00 kn / m3	24.009,72
Vodni doprinos	8,44 kn / m3	1.468,42
Ukupni troškovi		25.478,14
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		4.349,59
Vrijednost zemljišta		99.610,50
Uzgredni troškovi		25.478,14
Troškovi vanjskog uređenja		0,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nelegalnog dijela objekta / usklađenje s građ. dozvolom		0,00
Troškovna vrijednost nekretnine		129.438,23

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je kao prosječna vrijednost tri realizirane kupoprodajne cijene objekata tog tipa na sličnim lokacijama:

Koeficijent za prilagodbu = 1,00 Temeljem mikrolokacije predmetnog objekta kao i njegove namjene i gotovosti nije se koristio koeficijent za prilagodbu.

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	129.438,23
ZAOKRUŽENO (kn):	129.000

Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	17.374,26
ZAOKRUŽENO (eur):	17.400

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

DEVASTIRANA GRAĐEVINA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

na lokaciji:

21400 Splitska, Varoš V. bb

na dan kakvoće: 11.01.2020.

na dan vrednovanja: 11.01.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,45 kn

zaokruženo

129.000,00 Kn

17.400,00 €

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Nikola Blagaić, dipl.ing. građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu nekretnina



VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.



11. UPORABA DOKUMENTA (čl. 67 st. 8 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

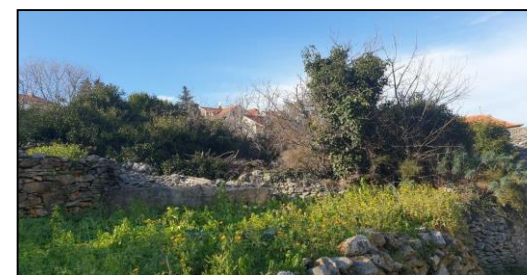
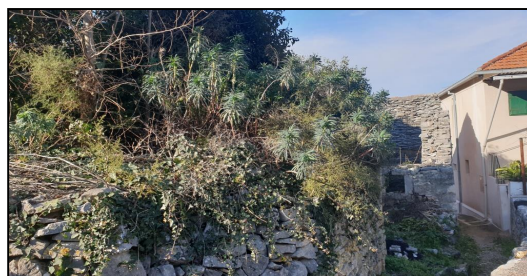
VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.


VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetsku ekspertizu, vještovanja i procjene

12. PRILOZI (čl. 68 Pravilnika)

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 18.01.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301710, SPLITSKA

Broj ZK uložka: 937

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3053/2015
Aktivne plombe: Z-4025/2019, Z-35509/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	40	VRT				
2.	67/1 ZGR	KUĆA I DVOR				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
BIN D.O.O., OIB: 85443857132, SESVETE, ULICA CIKLAMA 57		
2.1	uz istodobnu zabilježbu da je vlasništvo čest.zem. 40 u naravi vrt i čest.zgr. 67/1 u naravi kuća i dvor preneseno radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 39.114,42 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 7.377,46 kn od 17.08.2008. god. do isplate i na iznos od 31.736,96 kn od 18.07.2008. god. do isplate, te svih troškova koji bi mogli nastati u vezi naplate tražbine, sa imena: LEGAT d.o.o. Vinkovci, Dirov brijeg 12.	
3.1	Zaprimljeno 05.04.2012. broj Z-968/12 Temljem Rješenja ovog suda br. Z-968/12 od 12. travnja 2012. godine zabilježuje se odbijanje prijedloga Branka Cokola iz Zagreba, Ivlje 46, radi upisa zabilježbe prvenstvenog reda na č.zem. 40 i č.zgr. 67/1 k.O. Splitska.	
2.2	Zaprimljeno 11.11.2015.g. pod brojem Z-3053/2015 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Presude i Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku od 06. studeni 2015. godine posl.broj: 3 P-389/15-9 tužitelja STEČAJNA MASA LEGAT d.o.o. Vinkovci, Dirov Brijeg 12, OIB: 01983301205, protiv tuženika BIN d.o.o. Sesevete, Ulica ciklama 57, OIB: 85443857132, zabilježuje se spor na nekretninama označenim kao čest.zem. 40 vrt i čest.zgr. 67/1 kuća i dvor Z.U. 936, fiducijarnog vlasnika BIN d.o.o. Sesevete, Ulica ciklama 57 za cijelo, a koja zabilježba ima trajati do pravomoćnog okončanja spora.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 04.12.2014.g. pod brojem Z-3237/2014 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Na temelju Rješenja ovog suda od dana 23. veljače 2017.god., određuje se zabilježba odbijanja prijedloga LEGAT d.o.o. u stečaju, Vinkovci, radi brisanja fiducijarnog pr. vlasništva i upisa zabilježbe otvarana stečajnog postupka.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.01.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLITSKA (Mbr. 301710)

Posjedovni list: 40

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	MARTIĆ JANKO, SPLITSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		40	SPLITSKA	50	5		
			ORANICA	50			
*		60	SPLITSKA	18	5		
			KUĆA, SPLITSKA	18			
*		67/1	SPLITSKA	58	5		
			KUĆA, SPLITSKA	58			
*		132/3	SPLITSKA	50	5		
			KUĆA I DVORIŠTE	50			
D		252	OGRADJE	1000	5		
			PAŠNJAK	500			
			MASLINJAK	500			
		258/11	NAKAL	3464	5		
			MASLINJAK	1800			
			PAŠNJAK	1664			
D		270	RASOHE	1399	5		
			VINOGRAD	900			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	499			
		271	RASOHE	557	5		
			PAŠNJAK	557			
		332	ŽIRINA LAŽE	3902	2		
			PAŠNJAK	3902			
		418/2	U MJESTU	80	5		
			DVORIŠTE	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				10578			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SUPETAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLITSKA, 301710
k.č. br.: *67/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.01.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA SUPETAR
KLASA: 935-08/08-02/261
UR.BROJ: 541-23-3-09/6-08-2
Supetar, 29.12.2008.

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91, 103/96),
a na zahtjev LEGANT D.O.O. izdaje se:

UVJERENJE

Potvrđuje se da je građevina evidentirana u katastarskom operatu
k.o.Splitska u posjedovnom listu broj 40 na katastarskoj čest.zgr.67/1, prije
15. veljače 1968. godine. Tlocrtnu površinu evidentirane građevine nije moguće
izračunati iz grafičkog dijela katastarskog operata.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopije skica mjerenja br.28 i posjedovni
list.

Upravne pristojbe naplaćene su po tarifnim brojevima: 1. u iznosu od 20.00
kn i 4. u iznosu od 20.00 kn Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine",
br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/2000, 163/2003,
17/2004, 110/2004, 141/2004, 150/2005, 153/2005, 129/2006). Stvarni troškovi
naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka
državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 19/03) u iznosu od kn u
gotovini.

Priloga:

Kopija plana, Klasa:935-06/08-01/1353, Ur.broj:541-23-3-09/6-08-2
Prijepis p.l. Klasa:935-07/08-01/1151, Ur.broj:541-23-3-09/10-08-2

Odgovorna osoba: