

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA, MATE DŽAJA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU, 21000 split, GAJEVA 36
Tel/ fax. 021394892; gsm 0916091990.

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine: GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTE – Split.



Naručitelj : VISOKOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU
DRŽIČEVA 8
SPLIT.

OIB:69472616696



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-1002/2012

Split, 21. prosinca 2012. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući temeljem odredbe članka 140. stavak 3. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 150/05, 16/07, 113/08 i 153/09, 116/10 i 122/10-pročišćeni tekst, 27/11, 130/11, dalje: Zakon o sudovima), te članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 88/08, 08/09, 126/11, 120/12 dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

MATE DŽAJA, dipl.ing.građ., iz Splita,
Gajeva 36,

ponovno se imenuje

stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Splitu.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 140. stavak 3. Zakona o sudovima članka, te članka 11. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 11. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 2. stavka 2. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika za imenovanje, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije osuđivan, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
dr.sc. Ante Perkušić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. područnim Općinskim sudovima
4. web stranice suda
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštteni službenik

Zorka Vujčić



PODACI
Naručitelj

ZABILJEŽBE
VISOKOGRADNJA D.O.O.
U STEČAJU, SPLIT, DRŽIČEVA.8

Tip nekretnine

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA
Z.K.UL. 11886;
Z.K.Č. 2134/2; 2134/8

K.O.
Površina sumarno

SPLIT
53 m²

Tržišna vrijednost nekretnina

Ukupno

9540.00 EUR

Adresa

SPLIT


DŽAJA MATE dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
GAJEVA 36, 21000 SPLIT
TEL. 021/394-892

Na zahtjev naručitelja VISOKO GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, SPLIT, DRŽIČEVA.8, zastupanog po stečajnom upravitelju FRANE KRIŠTO, dipl iur. Iz Splita, Dubrovačka 3/a : OIB 65197867391, izvršena je procjena vrijednosti nekretnina – građevinskih zemljišta u SPLITU:

- K.č. 2134/2 NEPLODNO 36 m², z.k.ul. 11886 k.o. SPLIT

- K.č. 2134/8 NEPLODNO 17 m², z.k.ul. 11886 k.o. SPLIT

odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa :

- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 06/2011)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 21/98, 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 153/2013)

DŽAJA MATE dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
GAJEVA 38, 21000 SPLIT
TEL. 021/394-892

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene zemljišne čestice na dan procjene vrijednosti, kod uobičajnog poslovnog kretanja ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala i urbanistički razvoj na lokaciji.

Buduće građevinsko zemljište su one površine na kojima se prema njihovim svojstvima i položaju očekuju stvarne mogućnosti građevinskog korištenja u dogledno vrijeme. Ovo očekivanje se može temeljiti osobito na prikazu prostornog plana uređenja općine, odnosno grada.

Neuređena građevinska zemljišta su one površine koje su namijenjene za građevinsko korištenje ali tehnička urbanistička infrastruktura još nije osigurana. Uređena građevinska zemljišta su one površine na kojima je utvrđena namjena i iskoristivost građevinskih čestica te osigurana opskrba vodom i energijom, kao i zbrinjavanje otpadnih voda i otpada.

Najvažniji čimbenici koji utječu na prometnu vrijednost neizgrađene i izgrađene građevinske čestice su :

1. stanje dokumenata urbanističkog planiranja, odnosno način korištenja čestice u trenutku procjene
2. dopušteni način korištenja u građevinskom području, odnosno dopuštena namjena čestice
3. stupanj izgrađenosti, odnosno iskoristivost građevinske čestice na temelju odredaba važećeg UPU-a.

Analizom glavnih utjecajnih čimbenika na prometnu vrijednost čestica može se zaključiti da se realne procjene mogu postići samo u uređenom sustavu urbanističkog planiranja i uređenja građevinskog zemljišta.

Kod procjene zemljišta najprimjerena je metoda kapitalizacije dobiti kojom predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Kao pomoćna metoda često se koristi i procjena prema usporednim transakcijama koja analizira nekretnine već prodane na tržištu te uspoređuje njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Ova je metoda najprikladnija kod procjene manjih parcela za individualnu stambenu izgradnju, ali se može koristiti i u drugim slučajevima ukoliko se uspoređuje sa zemljištima sličnim po svim ključnim parametrima.

DŽAJA MATE dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
GAJEVA 36, 21000 SPLIT
TEL. 021/394-892



4. NAMJENA ZEMLJIŠTA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA SIROBUJA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

GRANICE



obuhvat UPU-a



oznaka prostorne jedinice

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA
pretežno stambena M1



MJEŠOVITA NAMJENA
poslovna i stambena M2



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
upravna namjena D1



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
zdravstvena namjena D3



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
predškolska namjena D4



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
školska namjena D5



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
vjerska namjena D6



GOSPODARSKA NAMJENA K

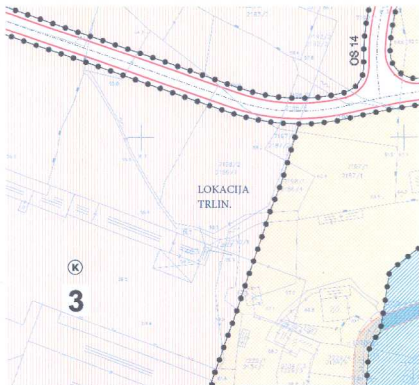


REKREACIJSKA NAMJENA R2



JAVNE ZELENE POVRŠINE
zaštitno i pejzažno zelenilo Z5

DŽAJA MATE
STALNI SUDSKI VJESTAK
ZA GRADITELJSTVO
GAJEVA 26, 21000 SPLIT
TEL. 021/994-882



1.2.4. Gospodarska namjena

Poslovna namjena – K

Na površinama poslovne namjene K moguće je graditi i urenivati prostore za uslužne i trgovačke sadržaje, zanatske sadržaje, skladišne prostore, upravne, uredske, ugostiteljsko-turističke, sportske i rekreacijske, zabavne te javne i društvene građevine i sadržaje. U zonama poslovne namjene sjeverno od Puta Mostina, a istočno od Ulice Zbora narodne garde omogućava se gradnja skloništa za životinje u skladu s programskim smjernicama higijensko veterinarske službe. Na građevnim česticama minimalne površine 2000m² omogućava se izgradnja stambenog prostora maksimalne BRP 200m² kao prateći poslovnim sadržajima. (...)

3.2. Osnovna namjena prostora

Iskaz planirane namjene površina

Tablica 2

Namjena	Površina		Napomena
	ha	%	
• Mješovita namjena	51,93	64,96%	
- M1 mješovita namjena, pretežno stambena			
- M2 poslovna i stambena namjena			
• Javna i društvena namjena	3,51	4,39%	(PJ) 12
- D1 upravna			(PJ) 11
- D3 zdravstvena			(PJ) 16
- D4 predškolska			(PJ) 18
- D5 školska			
- D8 vjerska			
• Javne zelene površine	1,86	2,33%	
- Z 5 zaštitno i pejzažno zelenilo			
• Sportsko-rekreacijska namjena	1,16	1,45%	(PJ) 13
- R2 rekreacijska			(PJ) 17
• Poslovna namjena K	8,66	10,83%	(PJ) 1,2,3
• Promet			
- Gradske ulice	6,64	8,31%	
- Sabirne ulice	5,18	7,73%	
Ukupno	79,94	100%	

5. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Pri određivanju vrijednosti zemljišta vodilo se računa o :

- postojanju kvalitetne prostorne regulative koja određuje namjenu zemljišta
- komunalnoj opremljenosti i izgrađenosti instalacije
- mogućnosti pristupa zemljištima
- blizini ostalih objekata, prometnica i infrastrukture
- veličinama zemljišta , te kompletnoj izgrađenosti šireg područja
- ponudi i potražnji za zemljištem na predmetnim lokacijama

Neposrednim opažanjem ustanovljeno je slijedeće :

k.č. 2134/2, 2134/8.

- namjena zemljišta definirana je Odlukom o prostornom planu uređenja ZONE SIROBUJA.
- zemljišta se nalaze u građevinskom području, izgrađenog područja
- u blizini lokacije je komunalna infrastruktura (voda, struja, telefonija,javne ceste)
- mikro okolica su stambeni objekti .
- imaju pristup na javnu površinu
- konfiguracija je povoljna, zaravnata, obraskla travom i niskim raslinjem
- zemljišta su neizgrađena

DŽAJA MATE
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
GAJEVA 36. 21000 SPLIT
TEL. 021/394-892

6. PRISTUPI ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metode procjene građevinskog zemljišta :

- postupak usporedne vrijednosti
- postupak procjene prema građevinskoj vrijednosti
- postupak procjene vrijednosti iz budućeg prihoda

Procjena vrijednosti zemljišta ovisi o pristupu , površini, pogodnosti izgradnji i stupnju komunalne opremljenosti, a sukladno prosječnim cijenama koje se postižu na predmetnom području .

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama.

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. Metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane 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.

Usporednom metodom prosječna cijena zemljišta na području grada i okolice kreće se u rasponu od 150-180 EUR/m², zavisno o mogućnosti izgradnje , lokaciji, stanju dokumentacije potrebne za izgradnju i sl. S obzirom na usporedne cijene odabrana je vrijednost zemljišta 180 EUR/ m² , a s obzirom na veličine parcela. Na osnovi istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost prema usporednoj metodi, iznosi :

Metoda rezidualne vrijednosti.

Primjenjuje se pri određivanju vrijednosti zemljišta s mogućnošću izgradnje. Sukladno tome, budući je vrijednost zemljišta određena profitom koji se korištenjem terena može postići, vrijednost zemljišta ovisna je o cijenama poslovnih i stambenih prostora koji se na zemljištu mogu graditi . Po svojoj ideji spada u troškovnu metodu, pri čemu se buduća očekivana tržišna vrijednost gotovog proizvoda umanjuje za sve troškove osim zemljišta, uključivši dobit i rizik, a da bi se dobila maksimalna vrijednost koja se smije utrošiti na kupnju zemljišta. Ova metoda primjenjuje se samo kod određivanja vrijednosti zemljišnih parcela sa mogućnošću izgradnje.

7. MIŠLJENJE

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad navedenom nekretninom kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Z.K.Č. 2134/2; 2134/8; procijena uporednom metodom iznosi
9540.00 EUR.


DŽAJA MATE
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
GAJEVA 36/21000 SPLIT
TEL. 021/394-892



Kopija katastarskog plana

mjerilo 1 : 1000
izvorno mjerilo 1 : 1000

7230/1,7230/2

Broj katastarske čestice

2134/2,2134/8

Broj zemljišnoknjižne čestice

Katastarska općina: Split

Broj detaljnog lista: 57

Upravna pristojba naplaćena u iznosu
40,00 kn

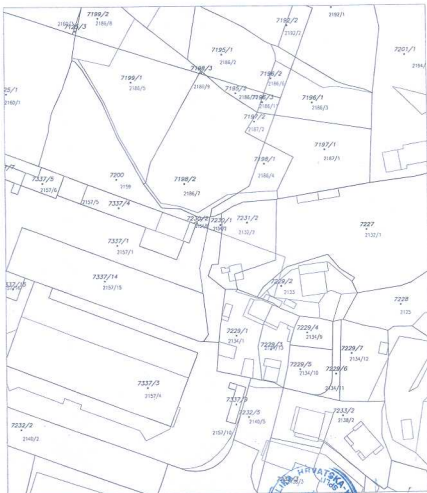
zaveđena pod broj

Klasa: 935-06/15-01/1096

Ur.broj: 541-26-02/10-15-2

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

21 000 SPLIT Binaška 1, tel. 021/340-150



Split, 20.03.2015.



Stručni referent za geodetske poslove:
Helena Matijašić

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: SPLIT

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 11886

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5064/12

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvati	
1.	ZEM 2134/2	NEPLODNO			36
2.	ZEM 2134/8	NEPLODNO			17
		UKUPNO:			53

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 1/1 1. VISOKOGRADNJA D.D., SPLIT, DRŽIČEVA 8 2.1. Zaprimljeno 18.05.2012. broj Z-5064/12 Na temelju Rješenja o ovrsti Općinskog suda u Splitu br. OVR-2842/12 od 18. svibnja 2012. godine, čl. 79. Ovršnog zakona i čl. 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao čest. zem. 2134/2 i 2134/8, vlasništva ovršenika VISOKOGRADNJA d.d. Split, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Marije Knežović iz Zagreba, Budmanijeva 3, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABJELEŽBA

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	NA UDIO POD REDNIM BROJEM 1 Zaprimljeno 28.03.2011. broj Z-3614/11 Na teret 1. z. tijela, a temelju rješenja ovog suda pod poslovnim brojem OVR-1351/11 od 23. ožujka 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od šeststisućšestdesetkunaidevetlita, sa pripadajućim zakonskim zatezima kamatama koje teku od vremena i iznosa taksativno navedenih i izreci rješenja ovog suda od 23. ožujka 2011. godine, broj OVR-1351/11, u korist: 1. SUVLASNIKA STAMBENE ZGRADE DUBROVAČKA 15,	6.690,09 KN	
1.2	NA UDIO POD REDNIM BROJEM 1 Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2015.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku koji je izdan pod brojem KJ-7994/2015.

