



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA

JE EuroExpert

Naručitelj:

EM-ENERGY ABS d.o.o. u stečaju

Sadržaj:



PROCJEMBENI ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti stana

ul. 61 br.17, Korčula

z.k.ul.br.1116 k.o.Korčula, E-16

Tržišna vrijednost:

117.000,00 **EUR**

Datum: Srpanj, 2024. godine

Izradio: Mladen Ožić, dipl. ing. arh.



[Signature]
VIRTUAL d.o.o.
Zagreb

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: | 15.07.2024. |
| 3.Datum vrednovanja i kakvoće: | 15.07.2024. |
| 4.Nekretnina. | Stan,ul. 61, br.17, Korčula |
| 5.Zemljišne knjige: | z.k.ul.1116, k.o.Korčula, E-16 |
| 6.Tržišna vrijednost, ukupno: | 117,000.00 EUR |

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 procjeni 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. Izjava o nepristranosti:

Izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima a dostupnim podacima, koristio sam se u dobroj vjeri bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

10.Procijenitelj:

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina



1. OPĆENITO O PREDMETU

Izrađuje se:

PROCJEMBENI ELABORAT

o procjeni tržišne vrijednost nekretnine:

1. Stan, ul. 61, br.17, Korčula

1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA

Za potrebe procjene napravljen je dana 09.07.24. očevid, identifikacija nekretnine te pregled nekretnine. U naravi radi se o višestambenom objektu, predmetni stan nalazi se na 1. katu desno. Objekt građen u skladu s tipologijom objekata takve vrste i namjene, ima sve priključke. Stan je u građevinskom smislu dovršen, redovito održavan, podoban za korištenje. Adresa je ul. 61, kućni br.17, Korčula. Stan se nalazi u novijem dijelu grada. Građen 90-tih godina. Zgrada ima asfaltirani pristup na JPP.

1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA

Nekretnina je upisana u z.k.ul.1116, E-16, k.o.Korčula, kao:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16.	Suvlasnički dio: 464/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Stan S.10 na prvom katu, koji se sastoji od hodnika, blagovaonice, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, kupaonice, sobe i lođe, NPK 62,91 m2, te sporednog dijela - spremišta u prizemlju, NPK 2,21 m2, obilježeno modrom bojom šrafirano horizontalnim linijama.	
	EM-ENERGY ABS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18784316553, ULICA ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 13, 44320 KUTINA	

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



Ul. 61 17
Građevina



Upute



Spremi



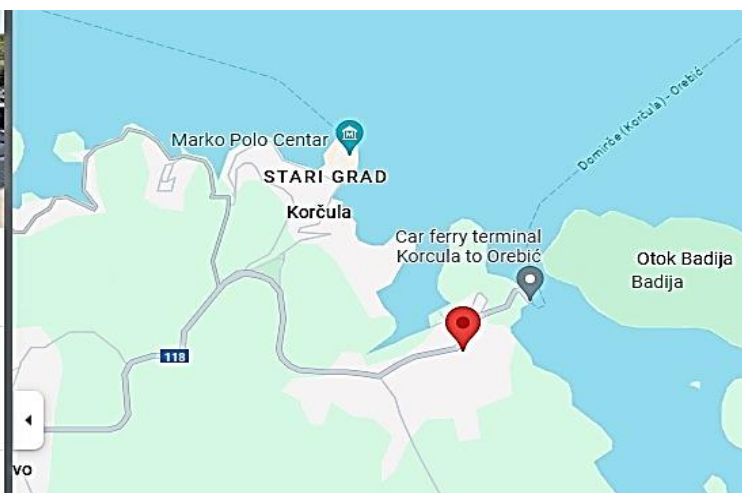
U blizini

Slanje na
telefon

Dijeli



Ul. 61 17, 20260, Korčula



Skica katastra

Položaj

Identifikacija:



Posjedovnica



Upisane osobe

Broj kat. čes. **1034/2**

Katastarska općina **314650 KORČULA** ☆

Adresa **SV.ANTUN**

Površina (m2) **1342**

Posjedovni list **1734**

Broj detaljnog lista **6**



Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1034/2	ZGRADA I DVORIŠTE			1342	
		DVOR			799	
		ZGRADA			543	
		UKUPNO:			1342	

1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunavaju se prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina. te prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina.

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 poredbeni 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.

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena DZS. 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 urbanističkih planova
- 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

1.6. ISKAZ POVRŠINA**OBJEKT: STAN-NKP**

R.br.	Prostor			NKP
	Opis			m2
1.	Stan +sprem.			65.12
Ukupno:				65.12

1.7. ANALIZA STANJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

BN Komentar 22.04.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

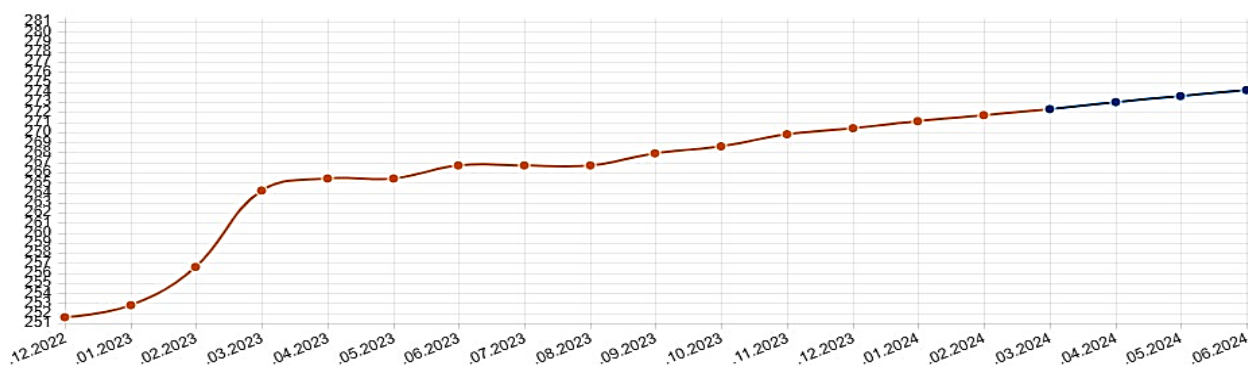
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.


BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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.



1.8. INDEKS DZS**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 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI-STAN

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

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

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

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

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

2.1.1. Poredbene nekretnine

R.br.	Adresa	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	Ul. 61 br.17	1034/2	65.12	03.04.2024.	2,012.00
2.	Ul. 62 br.4	655/473	67.57	29.02.2024.	1,628.00
3.	Ul. 62 br.4	655/473	83.08	15.11.2023.	1,565.00

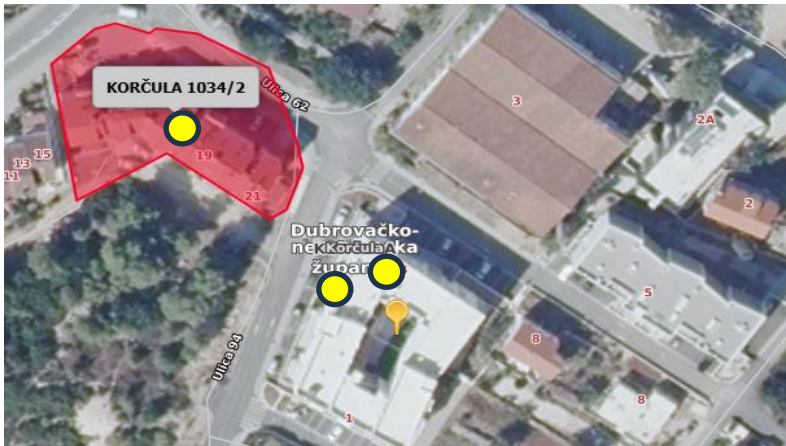
2.1.2. Međuvremensko izjednačavanje

R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	181.47	181.47	1.0000	2,012.00
2.	181.47	181.47	1.0000	1,628.00
3.	179.04	181.47	1.0136	1,586.24

2.1.3. Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativni elementi		Usporedni stanovi		
		1	2	3
Mikrolokacija-značaj lokal. zajednice		1.00	1.00	1.00
Utjecaj okoliša		1.00	1.00	1.00
Posebni elementi	Površina	1.00	1.00	1.10
Posebni elementi 2		1.00	1.00	1.00
Interkvalitativni koeficijent		1.00	1.00	1.10
Utvrđeno: Eur/m2		2,012.00	1628.00	1744.86
Statistička analiza		Prosjek: Eur 1794.95		
Odstupanje od prosjeka, apsolutno:		217.05	-166.95	-50.09
Odstupanje od prosjeka, postotak:	Zadovoljava	12.09	-9.30	-2.79
Kvadrat odstupanja.		47,108.55	27873.96	2509.02
Standardno odstupanje, apsolutno:		160.72		
Standardno odstupanje, postotak:	Zadovoljava	8.95		
Pravilo dva-sigma	Zadovoljava	17.91		
Tržišna vrijednost :				Eur 116,887.47
				Eur/m2 1794.95

Usporedne nekretnine-**stan**:



Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2132304
Datum pregleda		12.7.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5233488
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.06.2024
Površina u prometu		65,12
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		131.000,00
Datum ugovora		03.04.2024



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2104431
Datum pregleda		12.7.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5268627
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.04.2024
Površina u prometu		67,57
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		110.000,00
Datum ugovora		29.02.2024



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2062699
Datum pregleda		12.7.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5190328
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		27.02.2024
Površina u prometu		83,08
Vrijednost nekretnine (KN)		979.485,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		130.000,00
Datum ugovora		15.11.2023



3.0. MIŠLJENJE-TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Nekretnina je upisana u z.k.ul.1116, E-16, k.o.Korčula, kao:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16.	Suvlasnički dio: 464/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Stan S.10 na prvom katu, koji se sastoji od hodnika, blagovaonice, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, kupaonice, sobe i lođe, NPK 62,91 m2, te sporednog dijela - spremišta u prizemlju, NPK 2,21 m2, obilježeno modrom bojom šrafirano horizontalnim linijama. EM-ENERGY ABS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18784316553, ULICA ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 13, 44320 KUTINA	

3.1. Tržišna vrijednost predmetnog stana, ul.61 br.17, Korčula, zaokruženo, iznosi:

117,000.00 EUR

Porez na promet nekretninama nije iskazan u cijeni.

Procjena dovršena!

U Zagrebu, 15.07.2024.

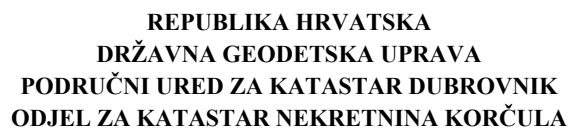


Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo
i procjene nekretnina

- 4. PRILOZI**
- 4.1. Fotografije
- 4.2. Izvadak iz z.k.
- 4.3. Rješenje vještaka



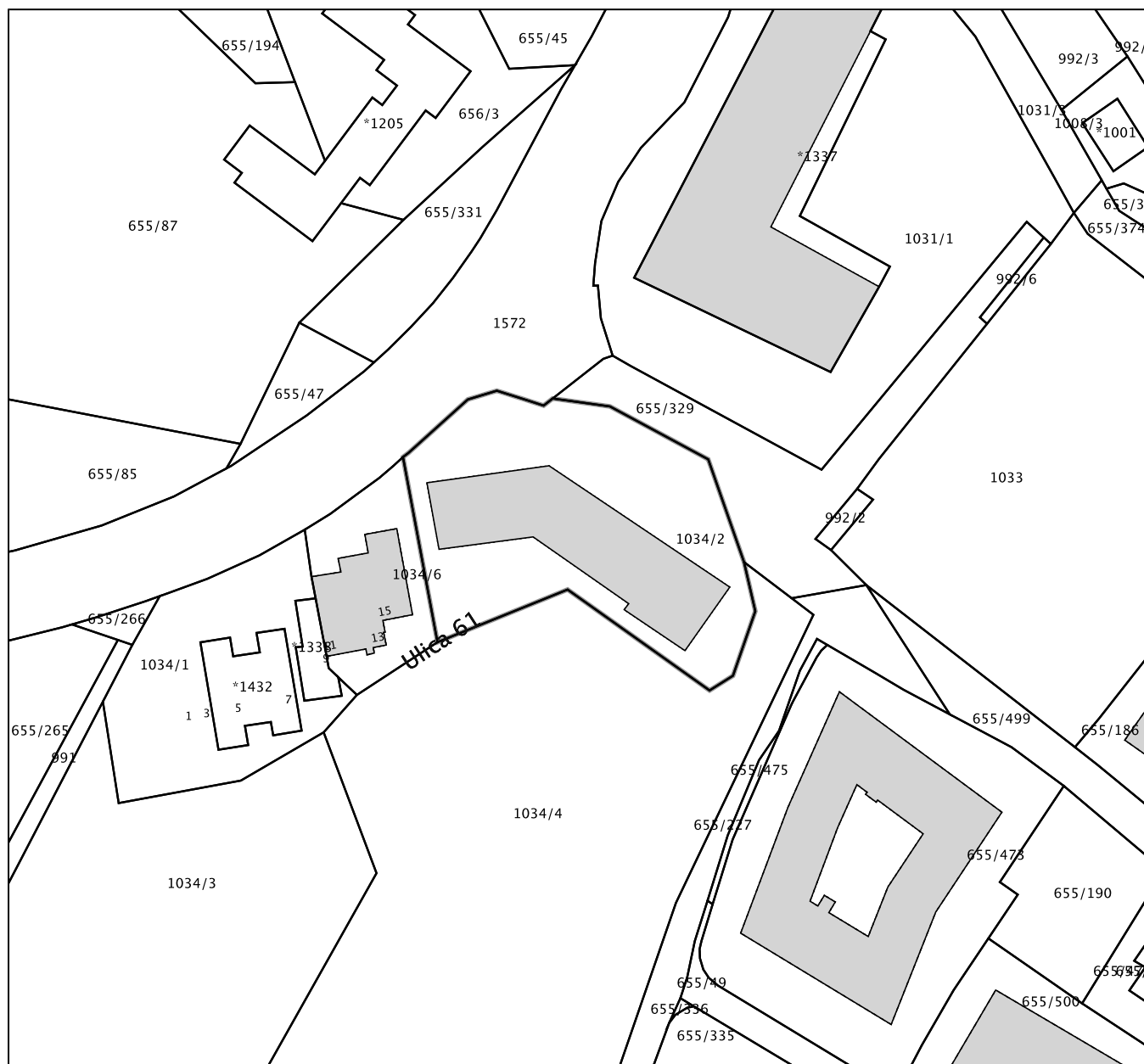


NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KORČULA
k.č.br.: 1034/2

Stanje na dan: 12.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KORČULA
Stanje na dan: 12.07.2024. 11:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314650, KORČULA

Broj ZK uložka: 1116

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2714/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 16 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1034/2	ZGRADA I DVORIŠTE			1342	
		DVOR			799	
		ZGRADA			543	
		UKUPNO:			1342	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16. Suvlasnički dio: 464/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)		
Stan S.10 na prvom katu, koji se sastoji od hodnika, blagovaonice, dnevnog boravka, kuhinje, hodnika, kupaonice, sobe i lođe, NPK 62,91 m2, te sporednog dijela - spremišta u prizemlju, NPK 2,21 m2, obilježeno modrom bojom šrafirano horizontalnim linijama.		
EM-ENERGY ABS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18784316553, ULICA ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 13, 44320 KUTINA		
16.6	Zaprimljeno 06.03.2024.g. pod brojem Z-2714/2024	ZABILJEŽBA na 16 (16.3)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA ZAGREB BR. ST. 2524/23. 06.03.2024, Za stečajnog upravitelja imenovan je: Lukin Martin, OIB: 12398076495, Gračanska cesta 145/F, 10000 Zagreb.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19. Na suvlasnički dio: 16 (464/10000)			
19.1	Zaprimljeno 15.07.2022.g. pod brojem Z-7865/2022	1.500.000,00 KN	vezano uz B 16 (16.3)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OV. 7884/22. DANA 15.7.2022. JAVNI BILJEŽNIK BRAČUN ZVONIMIR, SLAVONSKI BROD 21.06.2022, od Kn. 1.500.000,00 u korist:			
ĐURO ĐAKOVIĆ MONTAŽA D.O.O., OIB: 59126265572, ULICA 108. BRIGADE ZNG 94, 35000 SLAVONSKI BROD			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2024.



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

Broj: 4 Su-1429/2020
Zagreb, 19. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave 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, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mladen Ožić (OIB 54725741287), 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

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