



DEAN RAHAN

odvjetnički ured

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKA

Preko pošte

17-03-2017

ŽELI d.o.o. – u stečaju Split
OIB: 11963934480

Predmet: Posl. br. 11. St-430/2013

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Predmet: IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Poštovana sutkinjo,

ovim putem Vam u privitku podneska dostavljam procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine označene kao čest. zem. 7793 k.o. Marina, od 20. veljače 2017. godine, te predlažemo da se krene u postupak prodaje iste nekretnine sukladno Stečajnom zakonu.

Stečajni upravitelj: mr. sc. Dean Rahan,
odvjetnik u Supetru, Hrvatskih velikana 8

U Supetru, 14. ožujka 2017. godine



DEAN RAHAN

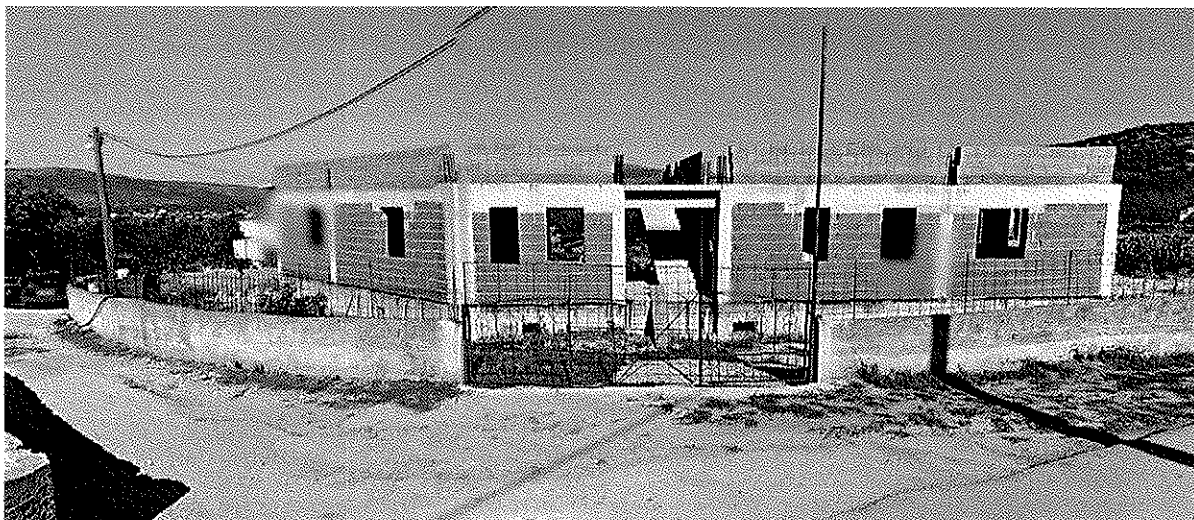
odvjetnički ured

Hrvatskih velikana 8

21 400 Supetar, CRC

Broj elaborata: 002393/17
U Zagrebu, veljača 2017 .

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NARUČITELJ : Želi d.o.o. u stečaju Split
NEKRETNINA : Višestambena građevina u izgradnji
LOKACIJA : 21 222 Marina, Najevo bb

Datum procjene : 20.02.2017.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-327/13
Zagreb, 20. veljače 2013. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Šobana za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Tomislav Šoban, ing.grad. iz Zagreba, Višnjevac 11, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Farudić

O tome obavijest:
1. Tomislav Šoban
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Želi d.o.o. u stečaju Split
Nekretnina Višestambena građevina u izgradnji
21 222 Marina, Najevi bb

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjena tvrtke INSPIRO DUO (za koju ovaj vještak izrađuje svoja vještačenja)" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena tvrtke INSPIRO DUO") koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i Pravilnik i procedure procjena tvrtke INSPIRO DUO.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

Za INSPIRO DUO jdoo :

DIREKTOR :
TOMISLAV ŠOBAN ig
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu 20.02.2017.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Višestambena građevina u izgradnji
Lokacija : 21 222 Marina, Najevo bb
Naručitelj: Želi d.o.o. u stečaju Split
Dan kakvoće 20.02.2017.
Dan vrednovanja 20.02.2017.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Namjena procjene : Osobne potrebe Naručitelja
Regija Regija 5 - Dalmacija
Županija - tržišna zona 1730 Splitsko-dalmatinska županija – zona 3
Tržišni položaj 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Z.K. izvadak: E izvadak od 15.02.2017.
Općinski sud: Split, z.k. odjel Trogir

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	z.k.ul.	z.k.č.br.	podul.	K.O	k.č.br.	pos. list	
Marina	4380	7793	-	Marina	7793	4580	1.190

Opis nekretnine: Pašnjak, u naravi višestambena građevina u izgradnji
Površina čest: 1.190 m2
Vlasnik: z.k.ul. 4380 1/1 - ŽELI d.o.o., Split,
Teret: Upisan teret u korist CREDO BANKA DD U STEČAJU, Split, prema z.k. izvatku u prilogu

Legalitet: Građevina nije upisana u zemljišne knjige i katastar.
Za predmetnu građevinu predložena je Potvrda glavnog projekta, klasa: 361-03/08-01/48, od 02.05.2008. godine, za izgradnju višestambenog objekta i bazena na k.č. 7793, k.o. Marina, te arhitektonski dio glavnog projekta, zajedničke oznake GAS/07 izrađenog od glavnog projektanta Ozane Šuštić, od prosinca 2007.godine.
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Nekretnina je u naravi započeta gradnja te je na taj način ispunjen uvjet iz Potvrde glavnog projekta da je potrebno započeti gradnju objekta u roku od dvije godine.

Godina gradnje : 2010
Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Napomene : Radovi na izgradnji su prekinuti 2010. godine, što negativno utječe na utrživost nekretnine.
Preporuča se dovršetak izgradnje i privođenje građevine funkciji.

NKP: (m2) 279,54

Tržišna vrijednost : 135.000,00 € ili 1.006.000,00 Kn

C. LOKACIJA

MAKRO

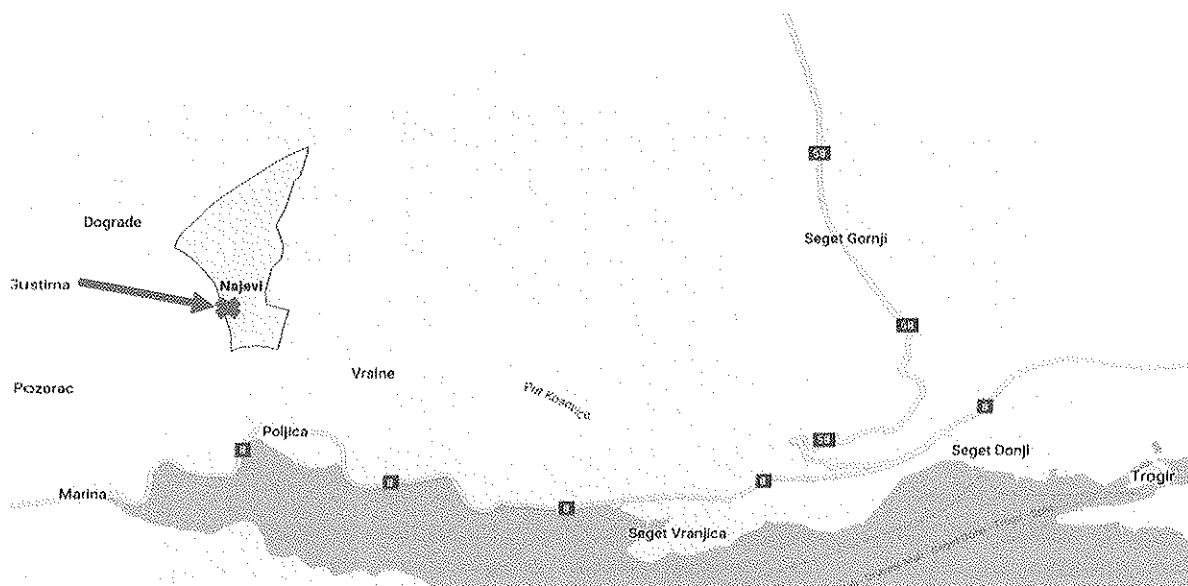


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji privržen je kraju 1. srpnja 2013. godine).

A detailed map of the coastal region of Croatia, showing the coastline, major cities, and roads. A red location pin is placed near Vrsine, south of Brijuni National Park. The map includes labels for cities like Zadar, Rijeka, Zagreb, and Split, as well as various islands and coastal towns. Road numbers are indicated along the main routes.



Predmetna nekretnina nalazi se na jugozapadnom ulazu u naselje, uz mjesnu prometnicu. Nekretnina je u naravi započeta gradnja, smještena na parceli nepravilnog, trokutastog oblika. Površina zemljišta je 1190 m². Prema prostornom planu uređenja Općine Marina nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja. Okolne građevine su uglavnom stambene i apartmanske namjene. Teren je u blagom nagibu, a parcela je ograđena dijelom suhozidom, a dijelom betonskim zidom. Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan, a parkiranje je moguće na parceli.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježeno tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 20.02.2017. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Površine predmetne nekretnine dobivene su iz pripadajuće dokumentacije (izvatka iz zemljišne knjige i arhitektonskog dijela glavnog projekta zajedničke oznake GAS/07 izrađenog od glavnog projektanta Ozane Šustić iz Segeta Donjeg, od prosinca 2007. godine.).

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	nije izvedena je instalacija, niti vodovodni priključak
Kanalizacija	nije izvedena instalacija s priključkom na septičku jamu
Telefon	nije izvedena instalacija s priključkom na tk mrežu
El. struja	nije izvedena je instalacija s priključkom na NN mrežu - priključak plaćen
Plin	nije izvedena instalacija s priključkom na plinsku mrežu

ZGRADA

Godina gradnje	2010
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje, projektirano P+2
Temelji	AB trakasti temelji
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	AB serklaži s ispunom od opeke
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	nije izvedena
Limarija	nije izvedena
Pročelje	nije izvedeno
Vanjska stolarija (prozori)	nije ugrađena
Vanjska stolarija (vrata)	nije ugrađena
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	nije izvedena
Obrada podova	nije izvedena
Unutarnja stolarija	nije ugrađena
Grijanje	nije izvedeno
Ventilacija	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je započeta gradnja. 2010. godine radovi su izvedeni do sadašnje faze i nakon toga su prekinuti, što negativno utječe na utrživost nekretnine.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine dobivene su iz pripadajuće dokumentacije (izvatka iz zemljišne knjige i arhitektonskog dijela glavnog projekta zajedničke oznake GAS/07 izrađenog od glavnog projektanta Ozane Šustiće, od prosinca 2007. godine).

3.1. Netto korisna površina (NKP) - ZATEČENO STANJE - PRIZEMLJE

PRIZEMLJE	m ²	k	NKP
STUBIŠTE 1	10,68	1,00	10,68
STUBIŠTE 2	12,88	1,00	12,88
STAN 1	72,63	1,00	72,63
LOGGIA	8,92	0,75	6,69
STAN 2	63,64	1,00	63,64
LOGGIA	7,43	0,75	5,57
STAN 3	46,75	1,00	46,75
LOGGIA	7,70	0,75	5,78
STAN 4	49,15	1,00	49,15
LOGGIA	7,70	0,75	5,78
	287,48		279,54

UKUPNO ZATEČENO - PRIZEMLJE: NKP = 279,54 m²

3.2. Brutto razvijena površina (BRP) - ZATEČENO STANJE - PRIZEMLJE

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	279,54	x	1,24	

BRP = 347,00 m²

3.3. Brutto volumen (BVO) - ZATEČENO STANJE - PRIZEMLJE

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	347,00	x	2,66	

BVO = 924,72 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA - ZATEČENO STANJE - PRIZEMLJE

NKP =	279,54	m ²
BRP =	347,00	m ²
BVO =	924,72	m ³

Glavnim projektom oznake GAS/07 predviđene su još dvije etaže, kako slijedi:

1. KAT	m²	k	NKP
STUBIŠTE 1	10,68	1,00	10,68
STUBIŠTE 2	12,88	1,00	12,88
STAN 5	72,38	1,00	72,38
LOGGIA	8,92	0,75	6,69
STAN 6	63,41	1,00	63,41
LOGGIA	7,43	0,75	5,57
STAN 7	46,75	1,00	46,75
LOGGIA	7,70	0,75	5,78
STAN 8	49,15	1,00	49,15
LOGGIA	7,70	0,75	5,78
	287,00		279,06

UKUPNO PROJEKTIRANO - 1. KAT:

NKP = 279,06 m²

2. KAT	m²	k	NKP
STUBIŠTE 1	10,68	1,00	10,68
STUBIŠTE 2	12,88	1,00	12,88
STAN 9	72,38	1,00	72,38
LOGGIA	8,92	0,75	6,69
STAN 10	63,41	1,00	63,41
LOGGIA	7,43	0,75	5,57
STAN 11	46,75	1,00	46,75
LOGGIA	7,70	0,75	5,78
STAN 12	49,15	1,00	49,15
LOGGIA	7,70	0,75	5,78
	287,00		279,06

UKUPNO PROJEKTIRANO - 2. KAT:

NKP = 279,06 m²

BAZEN	m²	k	NKP
STUBIŠTE 1	40,00	1,00	40,00
	40,00		40,00

UKUPNO PROJEKTIRANO - BAZEN:

NKP = 40,00 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA - PROJEKTIRANO STANJE

NKP =	837,67	m ²
BRP =	1.081,00	m ²
BVO =	2.974,03	m ³

4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, te registra sudskog vještaka. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevnog zemljišta

5.1.1. Prikaz usporednih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju. Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

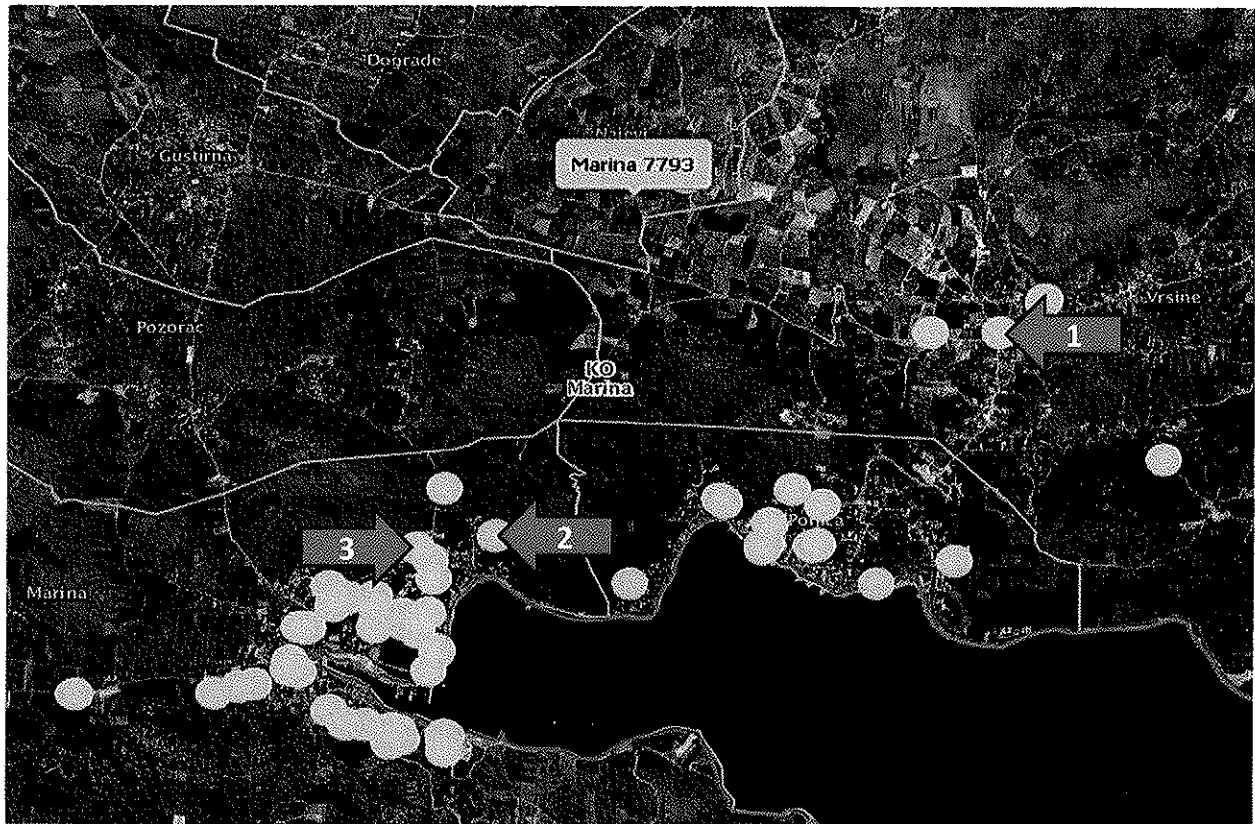
Usporedba 1	ID Nekretnine (PU).....	3108072
Lokacija:	Vrsine, Općina Marina	
Datum ugovora:	30.12.2014.	ICSN: 91,15
K.č.:	7028	
K.o.:	Marina	
Površina (m ²):	400,00	
Cijena (€):	12.331,79	
Cijena (€/m ²):	30,83	
Kategorija:	1.	
Namjena:	S	

Usporedba 2	ID Nekretnine (PU).....	3103403
Lokacija:	Marina, Općina Marina	
Datum ugovora:	31.10.2014.	ICSN: 91,15
K.č.:	3036/1	
K.o.:	Marina	
Površina (m ²):	400,00	
Cijena (€):	25.694,53	
Cijena (€/m ²):	64,24	
Kategorija:	1.	
Namjena:	S	

Usporedba 3	ID Nekretnine (PU).....	3424796
Lokacija:	Marina, Općina Marina	
Datum ugovora:	01.08.2016.	ICSN: 89,60
K.č.:	2661/40	
K.o.:	Marina	
Površina (m ²):	398,00	
Cijena (€):	17.168,54	
Cijena (€/m ²):	43,14	
Kategorija:	1.	
Namjena:	S	

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje: ICSN: 89,60

Prikaz položaja usporednih nekretnina u odnosu na referentnu nekretninu, na digitalnoj orto-foto karti
portala eNekretnine MGIPU



5.1.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 1.190 m²

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Mjesto	Marina	Vrsine, Općina Marina	Marina, Općina Marina	Marina, Općina Marina
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građevno zemljište	građevno zemljište	građevno zemljište	građevno zemljište
	Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2017	30.12.2014.	31.10.2014.	01.08.2016.
	Površina (m ²)	1.190	400	400	398
	Cijena (€)	-	12.331,79	25.694,53	17.168,54
	Cijena po m ²	-	30,83	64,24	43,14
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	1Q2017	30.12.2014.	31.10.2014.	01.08.2016.
	DZS indeksi cijena nekretn.	89,60	91,15	91,15	89,60
	Vremensko usklađenje	-	-1,70%	-1,70%	0,00%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	30,31	63,14	43,14
	Lokacija-kategorija	dobra	slična	bolja	bolja
	(-20% do +20%)	-	0%	-20%	-20%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	1.190	400	400	398
	(-20% do +20%)	-	5%	5%	5%
	Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Topografija	u nagibu	u nagibu	u nagibu	u nagibu
	(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	prosječna	slična	bolja	bolja
	(-20% do +20%)	-	0%	-10%	-10%
	Ukupno korekcija	-	5%	-25%	-25%
	Korigirana vrijednost po m ²	37,18	31,8	47,4	32,4
Vrijednost zemljišta (€)		44.240,88			

5.2. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	1.190	m2	Cz=	37,18	€/m2Pz		VZ=	44.241 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV _{PROJEKTIRANO} =	2.974	m3	Kd=	prema dostavljenim podacima			Kd=	3.755 €	
			Kv=	prema dostavljenim podacima			Kv=	1.496 €	
Priključci									
BGP _{PROJEKTIRANO} =	1.081	m2	Cp=	struja - prema dostavljenim podacima			Kp=	10.113 €	
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =								59.605 €	
Nova vrijednost objekta - prema projektu									
NKP =	838	m2	Cizg=	620	€/m2NKP		NV=	519.354 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		1,00	620	€/m2NKP					
Nova vrijednost objekta - izvedeno									
NKP =	280	m2	Cizg=	620	€/m2NKP		NV=	173.316 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		0,40	248	€/m2NKP					
Godina procjene	2017	Godina izgradnje	2010	Starost n=	7	Trajnost N=	80		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k=0,8*n/(n+N)/2N$							3,8%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	40%	248	3,8%	9	239				
Obrt i završni radovi	38%	236	100,0%	236	0				
Instalacije	22%	136	100,0%	136	0				
Ukupno	100%	620	61,5%	381	239				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							66.688 €		
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		3,0%	15.581 €		
Vanjsko uređenje - u cijeni izgradnje				% od NV		0,0%	0 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								141.873 €	
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-FI		tržište-Ft		TF	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,95		0,95	
Tržišna vrijednost $TV= SGVn * TF$								134.780 €	

TV / PZ = 113,26 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine - izvedeno: 279,54 m2
 Vrijednost po m2 - izvedeno: 482,14 €/m2
 Tržišna vrijednost - izvedeno: 134.779,64 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : Višestambena građevina u izgradnji
na adresi: 21 222 Marina, Najevo bb
naručitelja: Želi d.o.o. u stečaju Split

Mišljenja smo da je na dan 20.02.2017.

- Tržišna vrijednost (TV) :

135.000,00	€
------------	---

ili

1.006.000,00	Kn
--------------	----

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,455499 Kn

Napomena:

Porez na promet nekretnina i troškovi kod kupoprodaje nisu uključeni u ovoj procjeni.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

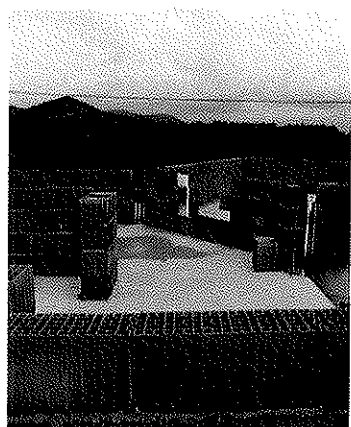
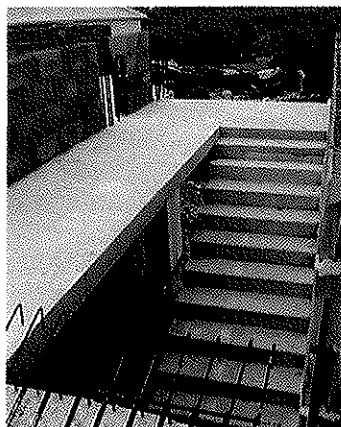
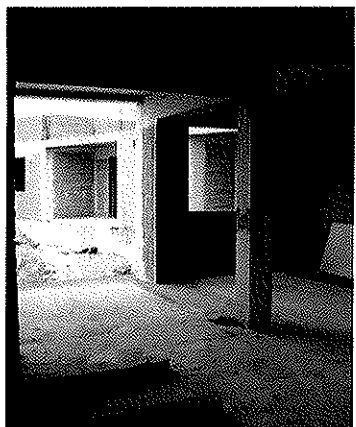
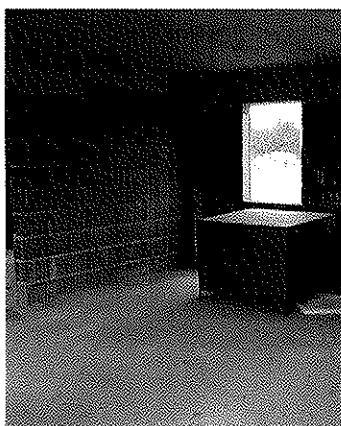
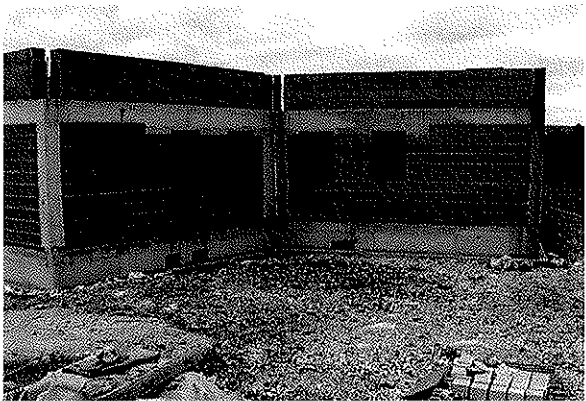
TOMISLAV ŠOBAN

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu, veljača 2017 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1



PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 15.02.2017. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330728, MARINA

Broj ZK uložka: 4390

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9743/2016
Aktivna plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. teretice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	7793	PAŠNJAK			1190	Prijava iz snimke 1829
		UKUPNO:			1190	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZELI D.O.O., OIB: 11963934480, SPLIT, VELEBITSKA 68	
2.1	Zaprimljeno 03.04.2015. broj Z-903/15 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 01. travnja 2015. g. br. 11.St-430/2013, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ZELI d.o.o. Split, Velebitska 68, OIB: 11963934480, na nekretnosti označenoj kao č. zem. 7793.	
1.2	Zaprimljeno 25.05.2016.g. pod brojem Z-9743/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU 11. ST-430/2013 20.05.2016. zabilježuje se rješenje o prodaji od 20. 05. 2016. godine 11. St-430/2013 na č. zem. 7793.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.02.2015. broj Z-428/15 Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda od 13. veljače 2015. g. br. 1-Ovr-26/15, uknjižuje se pravo zalogu na teret 1. z. k. tijela, na temelju certifikata - tjanko zadužnice na kojoj je potpis ovlaštena osoba ovjerenjem po javnog bilježniku Mini Račić iz Splita, pod br. OV-347/05 od 17. siječnja 2005. g. radi namirivanja tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 799.454,73 Kuna, uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja na ovaj iznos teče od 5. listopada 2010. g. pa do 31. prosinca 2007. g., a od 1. siječnja 2008. g. pa do isplate koja teče po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem sukobna Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo zakuce polugodišta za 3% poena, te na temelju tjanko zadužnice na kojoj je potpis ovlaštena osoba ovjerenjem po javnog bilježniku Mini Račić iz Splita, pod brojem OV-349/05 od 17. siječnja 2005. g., radi namirivanja tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 162.667,39 kuna na korist	799.454,73 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

16.02.2017. 19:32:58

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI TROGIR

Stanje na dan: 15.02.2017. 23:31

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARINA (Mbr. 330718)

Posjedovni list: 4580

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivaštvo odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽELJ D.O.O., VELEBITSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	11963934480

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kutni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7793	POŽAR	1190	15		
			PAŠNIAK	1190			
Ukupna površina katastarskih čestica				1190			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje
Splitsko – dalmatinske županije
Ispostava Trogir

KLASA: 361-03/08-01/48
URBROJ: 2181/1-14-08-08-07
Trogir, 02.05.2008.g.

Upravni odjel za prostorno uređenje Splitsko-dalmatinske županije, Ispostava Trogir, rješavajući povodom zahtjeva "GASTROGRADNJA" d.o.o. iz Splita, zastupan po punomoćniku Ozani Šustić iz Segeta Donjeg, Hrvatskih Žrtava 19 za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. i članka 342. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine RH" br. 76/07), izdaje

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake GAS/07 izrađen u prosincu 2007. od strane glavnog projektanta Ozane Šustić iz Segeta Donjeg za građenje višestambenog objekta I bazena na čest. zem. 7793 k.o. Marina, izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UP/1-350-05/07-01/80, Ubroj: 2181-05/09-07-08, izdanom od nadležnog tijela od 03.12.2007, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07), propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

Navedeni glavni projekt, koji je sastavni dio ove potvrde, sastoji se od sljedećih dijelova :

1. arhitektonski projekt broj TD 48/07-A iz 12/07 (mapa 1) izrađen od ureda ovlaštenog arhitekta Ozane Šustić iz Segeta Donjeg.
2. projekt konstrukcije br. TD 66/07 iz 12/07 (mapa 2) izrađen od "TUDOR PROJEKT" d.o.o. iz Splita.
3. projekt fizike zgrade broj TD 78/07-F1 iz 12/07 (mapa 3) izrađen od poduzeća "P.I.N. GRAD" d.o.o. iz Trogira.
4. projekt elektro instalacija br. TD-E-166/07 iz 12/07 (mapa 4) izrađen od "EKSA" d.o.o. iz Splita.
5. prikaz tehničkog rješenja mjera zaštite od požara br. TD 62/07 iz 12/07 (mapa 5) izrađen od poduzeća "P.I.N. GRAD" d.o.o. iz Trogira.



Glavni projekt strojarskih instalacija, te projekt tehnološke obrede vode broj =02/08 (mapa 5) iz 01/2008 izrađen od poduzeća "TOKAL" d.o.o. iz Zagreba.

2. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevidom održanom dana 02.04.2008. g., utvrđeno da je:

2.1. Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole, navedene u točki 1. ove potvrde,
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta obavezno prema Pravilniku o kontroli projekata (NN 89/00) glede:

a) mehaničke otpornosti i stabilnosti, br. TD 15/08 izrađeno od ovlaštenog revidenta Nenada Morpurgo iz "FORAMEN" d.o.o. u Splitu 08.02.2008. g.

b) zaštite od buke, br. 29-137/08 izrađeno od ovlaštenog revidenta mr.sc. Vladimira Šimetina dipl. ing. građ. sa IGH d.d. u Zagrebu dana 27.02.2008. g.

c) ušteda energije i toplinska zaštita 29-136/07 izrađeno od ovlaštenog revidenta mr.sc. Vladimira Šimetina dipl. ing. građ. sa IGH d.d. u Zagrebu dana 27.02.2008. g.

- elaborat o geotehničkim i drugim istražnim radovima br. R.N. GEO 22/2008 izrađen od ovlaštenog inženjera građevinarstva dr. sc. Predraga Miševića, dipl. ing. građ. sa Građevinsko arhitektonskog fakulteta u Splitu od 01/08.

- dokaz da investitor ima pravo graditi na građevnoj čestici, i to izvatak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Trogiru, ZKU 3529, izdan 20.01.2008. g.

- izdana je potvrda MUP-a, PUS-a, sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite br.: 511-12-18-6582/1-2008/1 dana 07.04.2008. g.

2.2. Građevna čestica uređena u skladu s Prostornim Planom uređenja općine Marina ("Sl. Glasnik Općine Marina" br. 5/02), na način da je:

- s iste moguća odvodnja otpadnih voda u septičku jamu.
- na istu moguć pristup s javno prometne površine.
- na građevnoj čestici moguće je izgraditi broj parkirališnih mjesta propisan lokacijskom dozvolom.

2.3. Građevna čestica iz točke 1. ove potvrde neizgrađena;

2.4. Investitor dostavio dokaz da je platio komunalni doprinos (potvrda općine Marina KLASA: UP/I-361-03/08-30/10, URBROJ:2184/02-05/04-08-4, izdana 21.04.2008. g.), i dokaz da je platio vodni doprinos (potvrda Hrvatskih voda KLASA: UP/I-325-08/08-01/4160, URBROJ:374-3404-1-08-3, izdana 22.04.2008. g.).

3. Ova potvrda izdaje se investitoru "GASTROGRADNJA" d.o.o. iz Splita, Velebitska 68 radi građenja građevine iz točke 1. ove potvrde.

4. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.

5. Investitor mora građenje zgrade iz točke 1. ove potvrde te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

6. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

7. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.

8. Građevina iz točke 1. ove potvrde može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što se za istu izda uporabna dozvola.

9. Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broj 63, točki 2, pod točki 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 1.903,00 kuna plaćena je u cijelosti.

Izradio:
Stručni savjetnik za prostorno
Uređenje i gradnju

Josip Kuzmanić dipl inž grad



ISPOSTAVE-STRUČNI SAVJETNIK

STANIĆ dipl inž grad

DOSTAVITI:

1. "GASTROGRADNJA" d.o.o. Split
zastupan po punomoćniku Ozani Šustić iz
Segeta Donjeg, Hrvatskih Žrtava 19
2. Spis - ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. Općina Marina - Marina
5. Služba za gospodarstvo
Kaštel Sućurac ul. Braće Radića 1

RADI ZNANJA:

- Građevinska inspekcija,
Split, Put Brodarice 6

" OZANA " d.o.o Seget Donji
Hrvatskih žrtava 19

INVESTITOR: **"GASTROGRADNJA" d.o.o**
GRADEVINA: VIŠESTAMBENI OBJEKT I BAZEN
PROJEKTANT: Ozana Šustić, dipl.inž.arh.

DATUM: 12/07
ZAJEDNIČKA OZNAKA: GAS/07
BROJ PROJEKTA: T.D. 48/07-A

ARHITEKTONSKI PROJEKT

" OZANA " d.o.o. Seget Donji
Hrvatskih žrtava 19

INVESTITOR: "GASTROGRADNJA" d.o.o.
 GRADEVINA: VIŠESTAMBENI OBJEKT I BAZEN
 PROJEKTANT: Ozana Šustić, dipl.inž.arh.

DATUM: 12/07
 ZAJEDNIČKA OZNAKA: GAS/07
 BROJ PROJEKTA: T.D. 48/07-A

7. ISKAZ NETTO POVRŠINA ETAŽNIH JEDINICA:

7.1. PRIZEMLJE

REDNI BROJ	NAMJENA PROSTORA	POVRŠINA m ²	KOEFICIENT NAMJENE	KOEFICIENT UMANJENJA PREMA HRN U.C2.100	NETTO POVRŠINA m ²
STAN 1					
1	hall	2,55	1,00	1,00	2,55
2	kuhinja i dnevni boravak	34,62	1,00	1,00	34,62
3	degažman	2,96	1,00	1,00	2,96
4	spavaća soba	12,00	1,00	1,00	12,00
5	spavaća soba	11,00	1,00	1,00	11,00
6	kupaonica	5,53	1,00	1,00	5,53
7	wc	1,92	1,00	1,00	1,92
8	ostava	2,05	1,00	1,00	2,05
STAN 1		72,63			72,63
9	loggia	8,92	0,75	1,00	6,69
TERASE		8,92			6,69
UKUPNA POVRŠINA (m ²)		81,55	UKUPNA KORISNA POVRŠINA (m ²)		79,32
STAN 2					
1	hall	2,88	1,00	1,00	2,88
2	kuhinja i dnevni boravak	29,92	1,00	1,00	29,92
3	degažman	2,42	1,00	1,00	2,42
4	spavaća soba	11,50	1,00	1,00	11,50
5	spavaća soba	10,20	1,00	1,00	10,20
6	kupaonica	4,86	1,00	1,00	4,86
7	wc	1,86	1,00	1,00	1,86
STAN 2		63,64			63,64
8	loggia	7,43	0,75	1,00	5,57
TERASE		7,43			5,57
UKUPNA POVRŠINA (m ²)		71,07	UKUPNA KORISNA POVRŠINA (m ²)		69,21

" OZANA " d.o.o. Seget Donji
Hrvatskih žrtava 19

INVESTITOR: "GASTROGRADNJA" d.o.o.
 GRADEVINA: VIŠESTAMBENI OBJEKT I BAZEN
 PROJEKTANT: Ozana Šustić, dipl.inž.arh.

DATUM: 12/07
 ZAJEDNIČKA OZNAKA: GAS/07
 BROJ PROJEKTA: T.D. 48/07-A

REDNI BROJ	NAMJENA PROSTORA	POVRŠINA m ²	KOEFICIENT NAMJENE	KOEFICIENT UMANJENJA PREMA HRN U.C2.100	NETTO POVRŠINA m ²
STAN 3					
1	kuhinja i dnevni boravak	23,40	1,00	1,00	23,40
2	degažman	1,90	1,00	1,00	1,90
3	spavaća soba	9,10	1,00	1,00	9,10
4	spavaća soba	8,30	1,00	1,00	8,30
5	kupaonica	4,05	1,00	1,00	4,05
STAN 3		46,75			46,75
6	loggia	7,70	0,75	1,00	5,78
TERASE		7,70			5,78
UKUPNA POVRŠINA (m ²)		54,45	UKUPNA KORISNA POVRŠINA (m ²)		52,53
STAN 4					
1	kuhinja i dnevni boravak	23,40	1,00	1,00	23,40
2	degažman	1,90	1,00	1,00	1,90
3	spavaća soba	9,24	1,00	1,00	9,24
4	spavaća soba	10,56	1,00	1,00	10,56
5	kupaonica	4,05	1,00	1,00	4,05
STAN 4		49,15			49,15
6	loggia	7,70	0,75	1,00	5,78
TERASE		7,70			5,78
UKUPNA POVRŠINA (m ²)		56,85	UKUPNA KORISNA POVRŠINA (m ²)		54,93

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu radene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utvrđiva te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu radene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Porez na promet nekretnina i troškovi kod kupoprodaje nisu uključeni u ovoj procjeni.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Gradevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzotni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * 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 jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * 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
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 105/15)