

Neven Matijević dipl. ing. građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
Split- Vinogradska 56

OPĆINSKI SUD U SPLITU 1
- primljeno -
neposredno - poštom

VJEŠTAČENJE:

br.31/2018

30. 10. 2018

NARUČITELJ:

Općinski sud u Splitu
Stalna služba u Supetru

obično-preporučeno na pošti _____
dana _____ R _____
u primj. _____ sa _____ priloga
pristojbe _____ kn Ovlašteni službenik: _____

PREDMET:

Ovr-6270/2016

Sutkinja: Jermina Dujmović-Živković

Ovrhovoditelj: ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, Trg bana Josipa
Jelačića 10

Ovršenik:

KERUM d.o.o. Split, Zrinjsko Frankopanska 68

Radi: Ovrha na nekretninama

Split, studeni 2018. g.



SADRŽAJ:

1. Ovlaštenje
2. Uvod
3. Popis primijenjenih propisa i literatura
4. Zadatak s opisom procjenjivane nekretnine
5. Rezultati očevida
6. Obrazloženje za odabir metode
7. Nalaz i mišljenje
8. Prilozi





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-689/2017
Split, 23. listopada 2017. godine

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu, Maria Majić, odlučujući povodom zahtjeva Nevena Matijevića, Splita, Vinogradska 56, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Neven Matijević, dipl.ing., iz Splita, Vinogradska 56, OIB: 04179233778, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. 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 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci

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

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpravka ovlaštena službenica
Katija Grljanović



2.UVOD:

Po nalogu Općinskog suda u Splitu, obavio sam uvid u sudski spis : **Ovr-6270/2016.**

Očevid «in situ» na predmetnim nekretninama označenima kao č.zem. 1221 i č.zem. 1223, sve KO Supetar, održan je 24. listopada 2018. godine.

U trenutku očevida vještak je pregledao predmet vještačenja te je izvršeno potrebno fotografiranje.

Podatci i dokumenti na osnovu kojih sam donio stručno mišljenje, su oni koji su sadržani u sudskom spisu, a njihova potpuna i egzaktna vjerodostojnost potvrđena samim očevidom. Potrebno je naglasiti da posao vještaka u ovakvoj situaciji može biti i malo otežan jer je pristup relevantnim podacima prema kojima se izrađuje vještvo dosta otežan posebno obzirom na opisano stanje nekretnina i specifičnost očevida kao i zahtjeva suda u ovom predmetu.

Stoga je svrha uvida u sudski spis, sve potvrđeno očevidom, davanje pisanog nalaza i mišljenja, gdje će se izraziti tržišna vrijednost nekretnine na način i u obujmu prema zahtjevu suda.

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURA

Za izradu vještva primjenjuju se naročito slijedeći propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
- 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).
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN8/09 i NN 126/11).

Za izradu vještva koristi se naročito slijedeća literature:

- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina, V. Krtalić (2007)
- Schooland u Kleiber W. (2010.) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, VI, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, str. 831.
- Seiser F. J., Kainz F. (2011) Der Wert von Immobilien, I, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, GGraz, str. 82.

4. ZADATAK S OPISOM NEKRETNINE:

Sud je naložio vještaku da izradi nalaz i mišljenje na okolnost tržišne vrijednosti nekretnine.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1221	VINOGRAD				
2.	1223	VRT				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 KERUM D.O.O., OIB: 66124057408, SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68	

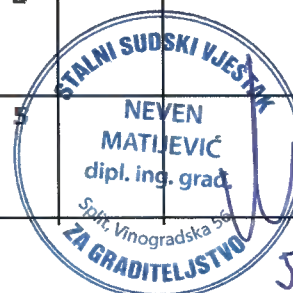


Katastarska općina: SUPETAR (Mbr. 301736)
Posjedovni list: 1942

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KERUM D.O.O., ZRINJSKO FRANKOPANSKA 68, SPLIT (VLASNIK)	66124057408

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
		1221	RASOHE	7006	5		
			MASLINJAK	2000			
			PAŠNJAK	5006			
		1223	RASOHE	1090	5		
			PAŠNJAK	490			
			MASLINJAK	600			



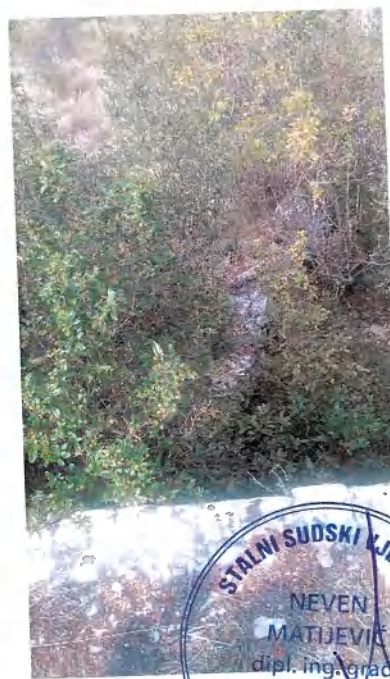
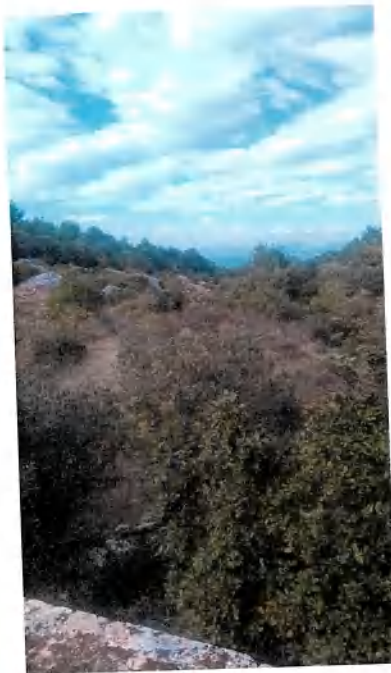
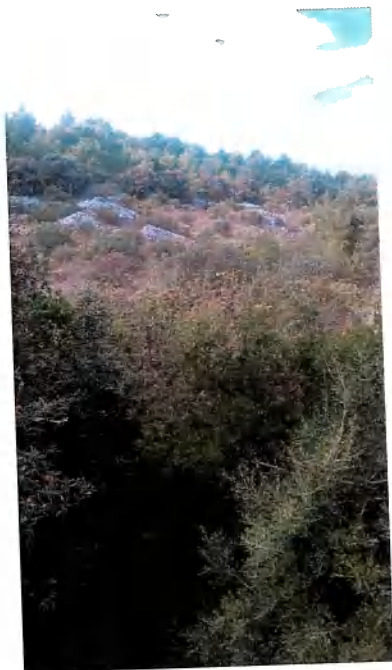
5. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA

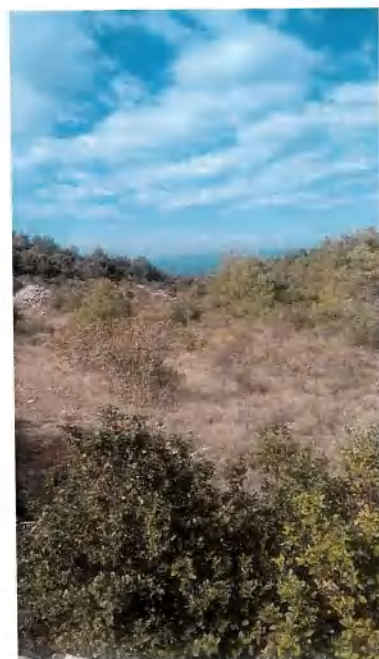
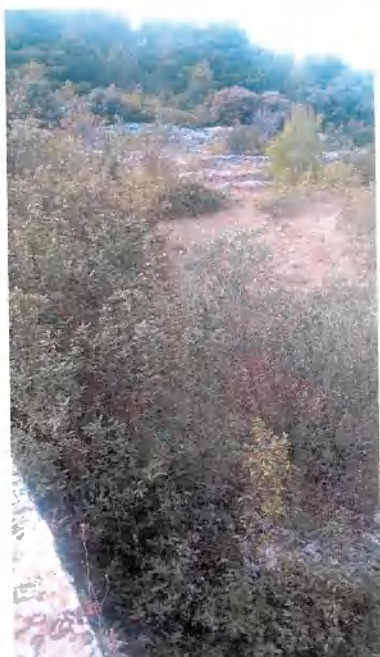
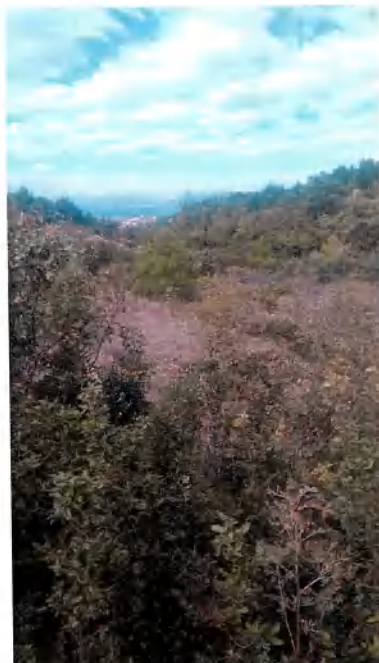
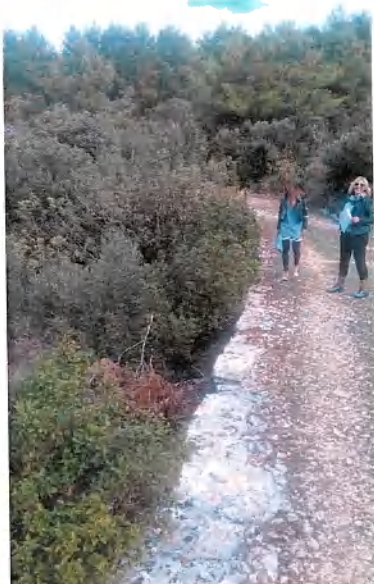
Predmetno zemljište predstavlja jedinstvenu nekretninu smještenu južno od otočnog središta Supetra na otoku Braču. Do parcele se dolazi makadamskom prometnicom koja se priključuje na državnu cestu označenu kao D 114, a dodiruje procjenjivano zemljište sa istočne strane. Sa sjeverne strane ispod prometnice nalazi se propust za oborinske vode koji predstavlja dio bujičnog potoka. Potporni zid ceste iznad parcele i propust izvedeni iz kamenih klesanaca „u suho“.

Na parceli, koja je denivelirana u odnosu na pristupni put, mjestimično vidljive granice u obliku podzida i suhozida, a u većem dijelu nevidljive, devastirane ili obrasle niskim raslinjem i makijom. Na pojedinim dijelovima zemljišta nalaze se kamene gomile.

Zemljište zaraslo niskim raslinjem i makijom karakterističnima za ovaj dio Mediterana, a djelomično maslinama i mjestimice borovima. U potpunosti zapušteno i neobrađivano. Osim pristupa na prometnicu nije opremljena ostalom komunalnom infrastrukturom.

Prema čl.10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) zemljište je 4. kategorije.





6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Nalaz i mišljenje će se dati pretežito temeljem dokumenata iz predmetnog spisa, temeljem samog očevida te ostalih saznanja i uz primjenu Poredbene metode (GLAVA V. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/2015))), te uvažavajući sve ostale bitne čimbenike. Na osnovu podataka iz spisa, zaključujem da su potvrđeni svi ključni podatci koji su mi od koristi kod izrade ovog elaborata. Ova metoda je odabrana kao najpogodnija za ovu vrstu nekretnosti obzirom na lokaciju i namjenu kao i specifičnost samog zahtjeva suda u predmetnom postupku. Usporedna prodajna cijena nekretnosti odredit će se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija – kupoprodaja tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnosti i



vrijednosti sličnih i u ovom slučaju mogućih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analizirat će se nekretnine koje su bile prodane i usporedit će se njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja je predmet procjene. Poredbene nekretnine nalaze se u KO Supetar na prikladnoj lokaciji za usporedbu pa će se isto valorizirati kod usporedbe.

POREDBENA NEKRETNINA I:



SUPETAR

1531

PZ - Poljoprivredno zemljište

KP - kupoprodaja

08.03.2017.

65.000,00 kn

2.694,00 m²

POREDBENA NEKRETNINA II:



SUPETAR

1552

PZ - Poljoprivredno zemljište

KP - kupoprodaja

29.07.2016.

149.560,00 kn

4.647,00 m²

POREDBENA NEKRETNINA III:



7. NALAZ I MIŠLJENJE:

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA METODI USPOREDNIH TRANSAKCIJA

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena nekretnina I	Poredbena nekretnina II	Poredbena nekretnina III
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		65000	149560	106252,44
Korisna površina		2694	4647	3493
Cijena (KN/m ²)		24,12769117	32,18420486	30,41867735

EKONOMSKI ASPEKTI

Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	1	1	1	1
Koeficijent za preračunavanje		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena(KN/m ²)		24,12769117	32,18420486	30,41867735
Datum transakcije		08.03.2017.	29.07.2016.	19.04.2013.
Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje		78,1	78,1	78,1
Bazni indeks na dan vrednovanja		78,1	78,1	78,4
Korekcijski faktor		1	1	1,003841229
Međuvremenski izjednačena cijena (KN/m²)		24,12769117	32,18420486	30,53552247
Vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo
Prilagodba	1	1	1	1
Koeficijent za preračunavanje	1	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena(KN/m ²)		24,12769117	32,18420486	30,53552247

FIZIČKI ASPEKTI

Lokacija

Prilagodba	1	1	1	1
Koeficijent za preračunavanje		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena(KN/m ²)		24,12769117	32,18420486	30,53552247

Oblik

Prilagodba	1	0,95	0,95	0,95
------------	---	------	------	------



9

Koeficijent za preračunavanje
Prilagođena prodajna cijena(KN/m²)

1,052631579
25,39756965

1,052631579
33,87811038

1,052631579
32,14265523

Pristup

Prilagodba

1

1

1

1

Koeficijent za preračunavanje

1

1

1

Prilagođena prodajna cijena(KN/m²)

25,39756965

33,87811038

32,14265523

Izgradivost (kig)

Prilagodba

1

1

1

1

Koeficijent za preračunavanje

1

1

1

Prilagođena prodajna cijena (KN/m²)

25,39756965

33,87811038

32,14265523

Veličina

Prilagodba

1

0,9

0,9

0,9

Koeficijent za preračunavanje

1,111111111

1,111111111

1,111111111

Prilagođena prodajna cijena (KN/m²)

28,21952183

37,64234487

35,71406136

Mikrolokacija

Prilagodba

1

0,95

0,95

0,95

Koeficijent za preračunavanje

1,052631579

1,052631579

1,052631579

Prilagođena prodajna cijena(KN/m²)

29,70475982

39,62352092

37,5937488

Buka

Prilagodba

1

1

1

1

Koeficijent za preračunavanje

1

1

1

Prilagođena prodajna cijena(KN/m²)

29,70475982

39,62352092

37,5937488

Komunalna infrastruktura

Prilagodba

1

1

1

1

Koeficijent za preračunavanje

1

1

1

Prilagođena prodajna cijena KN/m²

29,70475982

39,62352092

37,5937488

Konfiguracija terena

Prilagodba

1

1

1,05

1

Koeficijent za preračunavanje

1

0,952380952

1

Prilagođena prodajna cijena (KN/m²)

29,70475982

37,73668659

37,5937488

Orijentacija

Prilagodba

1

0,9

1

1

Koeficijent za preračunavanje

1,111111111

1

1

Prilagođena prodajna cijena(KN/m²)

33,00528869

37,73668659

37,5937488

Ekologija

Prilagodba

1

0,9

1

1

Koeficijent za preračunavanje

1,111111111

1



Prilagođena prodajna cijena(KN/m²)

36,67254299

37,73668659

37,5937488

Odstupanje od prosjeka
(%)

-1,772586263

1,07772257

0,694863693

Odstupanje od prosjeka
(apsolutno)

0,661783136

0,402360459

0,259422677

**MEĐUVREMENSKI I
INTERKVALITATIVNO
IZJEDNAČENA CIJENA:**

37,33432613

Standardno odstupanje:

0,471571

Odstupanje od prosjeka:

1,263111

8096*37,33=302.223,68

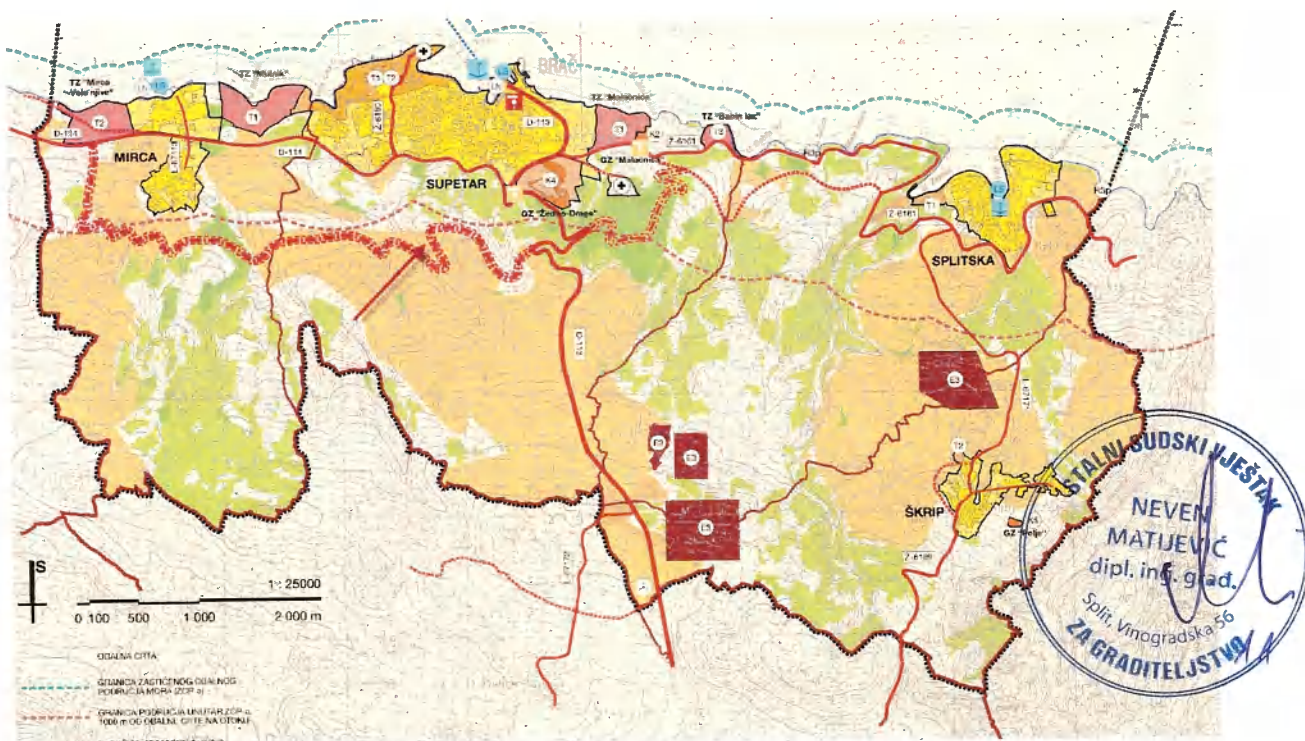
Temeljem čl.68.st.5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti
nekretnina (NN 79/14):

-tržišnu vrijednost predmetne nekretnine procjenjujem na iznos od:

302.000,00kn

(slovima:tristodvjetisućekunenulalipa)

8.PRILOZI:





Republika Hrvatska

Općinski sud u Splitu

Stalna služba u Supetru

Hrvatskih Velikana 6, 21400 Supetar

U VLASTITE RUKE

POŠTARINA PLAĆENA HP-u d.d.
U POŠTANSKOM UREDU
21400 Supetar

Ref 2 Ovr Ovr-6270/2016

Ovršni postupak

ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO

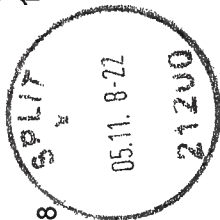
Trg bana Josipa Jelačića 10

10000 Zagreb

Zaključak od 02.11.2018.; Zapisnik od 24.10.2018.

Podnesak od 30.10.2018.

3



U VLASTITE RUKE



Grafoton d.o.o. Glina

Oznaka za narudžbu: GT-114-A4-L/STR-BB

(060950008)

▲▲▲ OVDJE OTRGNUTI ▲▲▲