

STEČAJNI UPRAVITELJ RENATO SABLJIĆ
10040 Zagreb, Zdenački zavoj 14, Mob. 098 274 257
e-mail. renato.sabljić@gmail.com

U Zagrebu, 25. srpnja 2018. godine

12 Na broj: St-965/2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

Stečajni predmet:

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza MEELIS PRESS d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju

OIB: 03157057763

Zdenački zavoj 14

Zagreb

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKA

Prilozi pošte

31 -07- 2018

Predano po pošti obilježeno, dne 27.07.2018. AP
POŠTA BRACCO / 60-229-171 5
Broj prijave: _____ prijava: _____
Opis: _____ RM _____ POTPIS

Prilog: procjena vrijednosti nekretnine

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj dostavlja procjenu nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, i to u zk uložak 4198, k.o. Okrug, na Rbr. 1., nekretnini označenoj kao kat. čest. zem. 791/5 dvor površine 555 m2 i na Rbr. 2., nekretnini označenoj kao kat. čest. zem. 999 ZGR.

U prilogu se dostavlja procjena vrijednosti nekretnine izrađena po sudskom vještaku koji je predmetnu nekretninu procijenio na iznos od 2.690.000,00 kuna.

Temeljem navedenog predlaže se utvrditi vrijednost nekretnine na iznos od 2.690.000,00 kuna (slovima: dvaimilijunašeststotinaidevedesettisuća kuna).

Također se predlaže sazivanje skupštine vjerovnika koja bi donijela odluku o načinu i uvjetima unovčenja nekretnine.

Stečajni upravitelj
Renato Sabljic

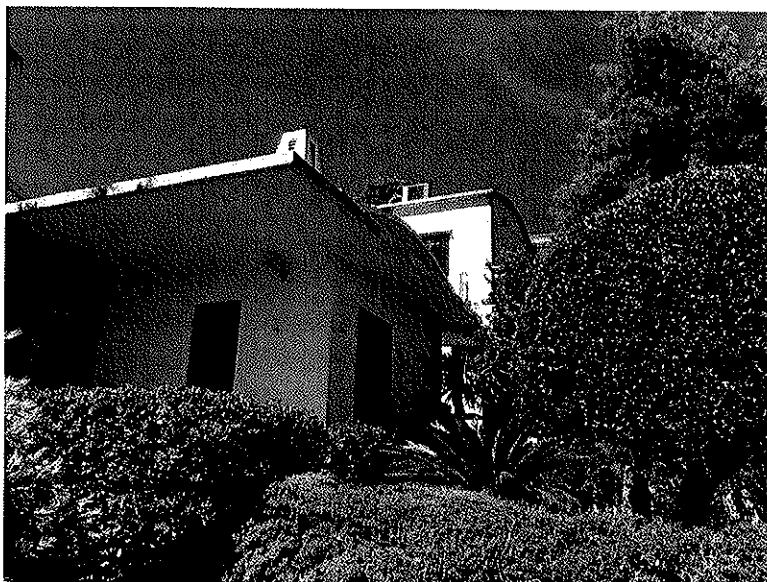
Stečajna masa iza
MEELIS PRESS d.o.o.
u stečaju
OIB: 03157057763
Zdenački zavoj 14, Zagreb

Broj elaborata: **50-2018**

PROCJEMBENI ELABORAT

Kuća

Obala Liveli 4, Okrug Gornji

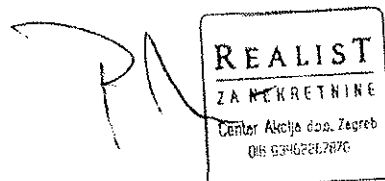


Zagreb, 10.7.2018. godine

CENTAR AKCIJA d.o.o.
ZAGREB, KAČIČEVA 16

SAŽETAK

Oznaka elaborata	50-2018
Predmet	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa	Obala Liveli 4, Okrug Gornji
Oznaka nekretnine	z.k.č. br. 791/5 i 999 ZGR, k.o. Okrug k.č. br. 791/5 i *999, k.o. Okrug
Ploština nekretnine	120,73 m ² – korisna površina 148,50 m ² – bruto površina
Ploština zemljišta	622 m ² – površina k.č.br. 791/5 i *999, k.o. Okrug
Svrha/Uporaba dokumenta	Stečajni predmet: St-965/2017, TRGOVAČKI SUD U SPLITU Sukoišanska 6 21000 Split
Pristup do nekretnine	Direktan pristup putem javne gradske prometnice
Naručitelj	Stečajna masa iza MEELIS PRESS d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju OIB: 03157057763 Zdenački zavoj 14 10000 Zagreb
Vlasnik nekretnine	MEELIS PRESS D.O.O., OKRUG GORNJI, LIVELI 5
Procijenjena vrijednost nekretnine	365.000,00 EUR 2.690.000,00 kn
Dan vrednovanja	10.7.2018.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



SADRŽAJ:

✚ RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
✚ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	4
✚ ZADATAK	5
✚ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	6
✚ OČEVID	8
✚ KAKVOĆA NEKRETNINE	10
✚ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	15
✚ PROCJENA	18
✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	19
✚ ZAKLJUČAK	24
✚ PRILOZI	25
✚ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	28

Broj elaborata: **50-2018**

PROCJEMBENI ELABORAT

Kuća
Obala Liveli 4, Okrug Gornji



Zagreb, 10.7.2018. godine

CENTAR AKCIJA d.o.o.
ZAGREB, KAČIĆEVA 16

SAŽETAK

Oznaka elaborata	50-2018
Predmet	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa	Obala Liveli 4, Okrug Gornji
Oznaka nekretnine	z.k.č. br. 791/5 i 999 ZGR, k.o. Okrug k.č. br. 791/5 i *999, k.o. Okrug
Ploština nekretnine	120,73 m ² – korisna površina 148,50 m ² – bruto površina
Ploština zemljišta	622 m ² – površina k.č.br. 791/5 i *999, k.o. Okrug
Svrha/Uporaba dokumenta	Stečajni predmet: St-965/2017, TRGOVAČKI SUD U SPLITU Sukoišanska 6 21000 Split
Pristup do nekretnine	Direktan pristup putem javne gradske prometnice
Naručitelj	Stečajna masa iza MEELIS PRESS d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju OIB: 03157057763 Zdenački zavoj 14 10000 Zagreb
Vlasnik nekretnine	MEELIS PRESS D.O.O., OKRUG GORNJI, LIVELI 5
Procijenjena vrijednost nekretnine	365.000,00 EUR 2.690.000,00 kn
Dan vrednovanja	10.7.2018.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



SADRŽAJ:

✦ RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
✦ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	4
✦ ZADATAK	5
✦ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	6
✦ OČEVID	8
✦ KAKVOĆA NEKRETNINE	10
✦ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	15
✦ PROCJENA	18
✦ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	19
✦ ZAKLJUČAK	24
✦ PRILOZI	25
✦ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	28

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-594/15
Zagreb, 20. svibnja 2015. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu tvrtke CENTAR AKCIJA d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da tvrtka **CENTAR AKCIJA d.o.o.** iz Zagreba, Kačićeva 16, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci Centar Akcija d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Centar Akcija d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 08. svibnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Centar Akcija d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti imenovanog od strane predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA SUDA
mr.sc. Draženi Jakovina

O tome obavijest:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

↓ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći važeći propisi i stručna literatura:

Popis važećih primijenjenih propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Pokazatelji troškova građenja, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten (Troškovi gradnje), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Institute, 2013.
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Centar akcija baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Centar nekretnina – Indeks cijena nekretnina
- Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

✦ ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnine** - u naravi kuća katnosti prizemlje i kat, ukupne korisne površine 120,73 m², koja se nalazi u mjestu Okrug Gornji, na otoku Čiovu, na adresi Obala Liveli 4.

Dan vrednovanja: 10.7.2018.

Dan kakvoće: 10.7.2018.

Predmet procjene

z.k. uložak:	4198
zk.č.br.	791/5 i 999 ZGR
k.o.	Okrug
kat.č.br.	791/5 i *999
k.o.	Okrug
opis nekretnine prema upisu u zk	Dvor i kuća
ploština kuće	120,73 m ² – korisna površina 148,50 m ² – bruto površina
ploština zemljišta	622 m ²
vlasnik	MEELIS PRESS D.O.O., OKRUG GORNJI, LIVELI 5
tereti	Tereta nema!

↓ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene je kuća katnosti prizemlje i kat, sveukupne korisne površine 120,73 m², koja se nalazi u mjestu Okrug Gornji, na otoku Čiovu, na adresi Obala Liveli 4.

Općina:	Okrug
Broj stanovnika:	2.980
Površina:	9,80 km ²
Gustoća populacije:	304 stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	dobra: cesta

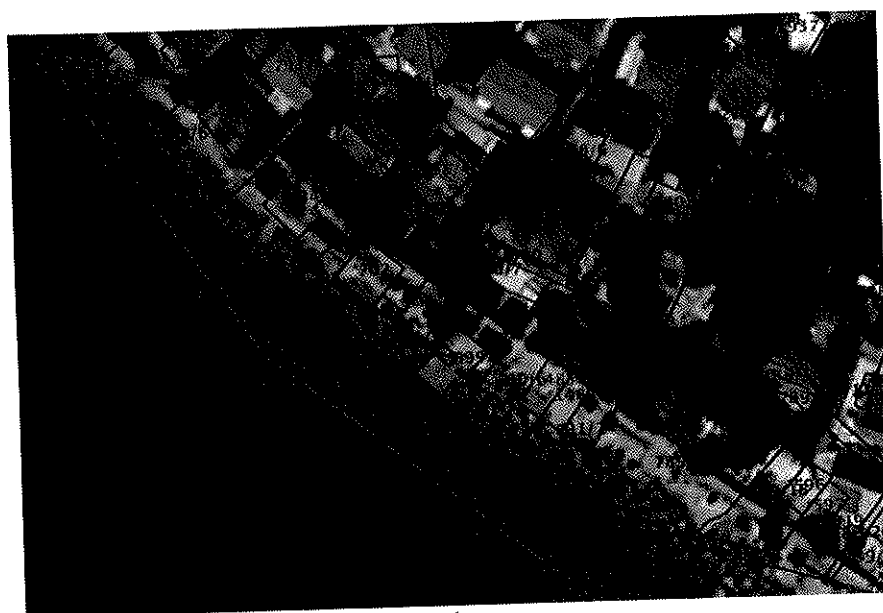
Nekretnina je okružena nekretninama slične katnosti i namjene. Ulica u kojoj se nekretnina nalazi je asfaltirana i komunalno opremljena. Zemljište na kojem je izgrađena kuća nalazi se uz samu morsku obalu.

kartografski prikaz





izvor: www.maps.google.com



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Nekretnina se nalazi na izvrsnoj lokaciji koja je vrlo dobro prometno povezana: moguće joj je pristupiti osobnim automobilima, u blizini se nalaze svi javni sadržaji potrebni za život, a okružena je pretežno stambenim zgradama. Nekretnina se nalazi na mirnoj lokaciji, u slijepoj ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena. Parkiranje je moguće na čestici.

POLOŽAJ LOKACIJE STAMBENIH ZGRADA	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija	X			
lokacija na prestižnoj adresi	X			
velika potražnja	X			
infrastruktura		X		
imisije uslijed prometa		X		
ZAKLJUČAK	IZVRSNA LOKACIJA			

↓ OČEVID

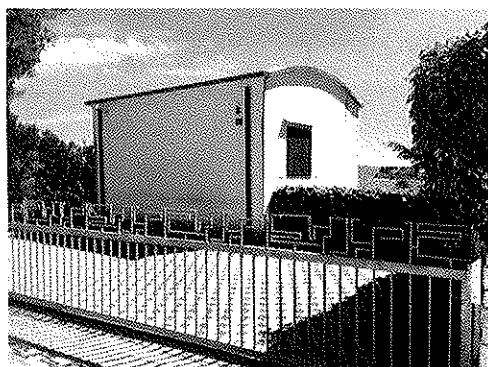
Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o kući katnosti prizemlje i kat, sveukupne korisne površine 120,73 m², koji se nalazi u mjestu Okrug Gornji, na otoku Čiovu, na adresi Obala Liveli 4.

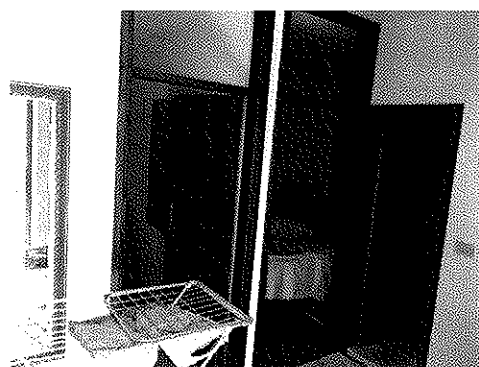
Kuća je u prosječnom stanju, u njoj se stalno ne stanuje već se koristi kao kuća za (ljetni) odmor. Kuća se koristi kao jedna stambena cjelina. Na nekim dijelovima kuće vidljivi su tragovi vlage, to nije ništa dramatično, ali je isto preporučljivo sanirati.

Kuća se nalazi u prvom redu do mora na izuzetnoj lokaciji. Čestica je ogradena, hortikulturno uređena i uzorno održavana.

Kuća se nalazi u mirnoj i slijepoj ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena, okružena je kućama iste ili slične katnosti, a parkiranje je moguće na popločenoj plohi na samoj čestici.

Fotodokumentacija





↓ KAKVOĆA NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	kuća
opis nekretnine:	kuća katnosti prizemlje i kat
ploština:	120,73 m ² – korisna površina 148,50 m ² – bruto površina
ploština zemljišta:	622 m ²
kat/katnost:	prizemlje + kat
orijentacija:	četverostrano
godina građenja:	cca 1990. godina
stanje nekretnine:	prosječno
opremljenost/stanje:	prosječni standard opreme
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	zidana od opeke
stropna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
pregradni zidovi:	od opeke
pročelje:	ožbukano i obojano
krovište:	armiranobetonsko
obrada zidova:	ožbukani i obojani, obloženi keramičkim pločicama u kuhinji i kupaonici
obrada stropova:	ožbukani i obojani
podne obloge:	keramičke pločice
prozori:	drveni ostakljeni izo staklom
vrata:	drvena, puna ili ostakljena, ličena

instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija, klima uređaj
energetski razred:	nije predodčen
onečišćenje:	onečišćenje nije utvrđeno
vanjsko uređenje:	čestica je ogradena, hortikulturno uređena i održavana

PRIKAZ POVRŠINA

KUĆA
Okrug Gornji
Obala Liveli 4

KUĆA – PRIZEMLJE+ KAT

PROSTOR	komada	NP neto površina (m ²)	koeficijent	KP korisna površina (m ²)
PRIZEMLJE				
hodnik	1,00	12,68	1,00	12,68
kuhinja i dnevni boravak	1,00	27,75	1,00	27,75
soba 1	1,00	7,80	1,00	7,80
soba 2	1,00	7,80	1,00	7,80
kupaonica	1,00	4,00	1,00	4,00
wc	1,00	2,05	1,00	2,05
spremište	1,00	15,65	1,00	15,65
prostorija	1,00	11,90	1,00	11,90
terasa	1,00	18,00	0,25	4,50
UKUPNO PRIZEMLJE:		107,63		94,13
KAT				
hodnik	1,00	7,58	1,00	7,58
soba 1	1,00	7,80	1,00	7,80
soba 2	1,00	7,80	1,00	7,80
kupaonica	1,00	3,42	1,00	3,42
UKUPNO KAT:		26,60		26,60
SVEUKUPNO:		134,23		120,73

POVRŠINE	komada	KP korisna površina utvrđena izmjerom (m ²)	BP bruto površina (m ²)	OG obujam građevine (m ³)
----------	--------	---	-------------------------------------	---------------------------------------

PRIZEMLJE	1,00	94,13	115,78	324,18
KAT	1,00	26,60	32,72	91,61
SVEUKUPNO:		120,73	148,50	415,79

PROSTORNO UREĐENJE

Predmetna čestica se, prema Prostornom planu uređenja Općine Okrug, nalazi unutar građevinskog područja naselja – mješovita namjena – izgrađeni dio.

Prostorni planu uređenja Općine Okrug:



izgrađeno

neizgrađeno



građevinsko područje naselja
 - mješovita namjena

Tekstualni dio Prostornog plana uređenja Općine Okrug:

Prostorni pokazatelji za gradnju stambenih građevina opisani su u slijedećoj tablici:

	izgrađeni dio GP				neizgrađeni dio GP			
	P čestice	kigN	katnost	visina	P čestice	kigN	katnost	visina
individualne samostojeće	350-500	0,25	Po/S+3 etaže	9,0m	350-500	0,20	Po+3 etaže ili S+2 etaže	7,0m
	>500	0,30	Po/S+3 etaže	10,5m	>500	0,25	Po/S+3 etaže	9,0m
individualne dvojne	350-400	0,25	Po/S+3 etaže	10,5m	350-400	0,20	Po+3 etaže ili S+2 etaže	7,0m
	>400	0,35			>400	0,30	Po/S+3 etaže	9,0m
višestambene	>800	0,35	Po/S+3 etaže	11,5m	>800	0,25	Po/S+3 etaže	9,0m

LEGALITET NEKRETNINE

U izvatku iz zemljišne knjige ne postoji zabilježba vezana za legalitet nekretnine.

Procjenitelj se nije u mogućnosti očitovati o usklađenosti izvedenog stanja s građevinskom dozvolom budući da mu nije bio omogućen uvid u građevinsku/uporabnu dozvolu i pripadajuće projekte.

Uvidom u dostupnu prostorno plansku dokumentaciju za područje na kojem se nalazi predmetna nekretnina i temeljem obavljenog očevida utvrđeno je da izgradnja objekta u kojem se nalazi predmetna nekretnina nije u suprotnosti sa urbanističkim uvjetima.

U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalitet nekretnine.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zemljišnoknjižnog uloška. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishodenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda nekretnine, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

U izvatku iz zemljišne knjige i posjedovnom listu kuća je upisana sa tlocrtnom površinom manjom nego je ista u stvarnosti. Pretpostavka ove procjene je da je navedeno moguće uskladiti.

↓ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,2 % (3.kvartal 2017)
Stopa inflacije:	1,2% (prosinac 2017)
Stopa nezaposlenosti:	10,0 % (prosinac 2017)
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Prethodna 2017. godina bila je relativno uspješna za hrvatsko gospodarstvo.

U cijeloj 2017. godini BDP je rastao 2,8% (iako je u četvrtom kvartalu rast gospodarstva lagano usporio).

Tržište rada nastavilo je jačati (smanjila se stopa nezaposlenosti koja je na kraju 2016. godine iznosila 14,7% na razinu 12,2 % na kraju 2017. godine), a inflacija je i dalje niska (1,2 % u prosincu 2017).

Javni dug države smanjio se na razinu 78 % BDP-a, a prvi put u povijesti je ostvaren i proračunski suficit. Kunska likvidnost je na visokim razinama, popraćena padom kamatnih stopa.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti. Ostvarena je turistička sezona u kojoj su dolasci turista porasli za 13 % (ukupno 17,4 milijuna turista), a noćenja za 11 % (ukupno 86,2 milijuna noćenja). Projekcije za iduću turističku sezonu govore o daljnjem rastu (iako uz manju stopu nego u 2017. godini).

U 2018. godini očekuje se rast gospodarstva malo ispod 3 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za siječanj 2018. iznosila je 6.189 kuna, što je nominalno više za 3,6%, a realno za 3,8% u odnosu na prosinac 2017.

Cijene dobara i usluga za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u veljači 2018. u odnosu na siječanj 2018. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na veljaču 2017., tj. na godišnjoj razini, više su za 0,8%, dok su u godišnjem prosjeku više za 1,1%.

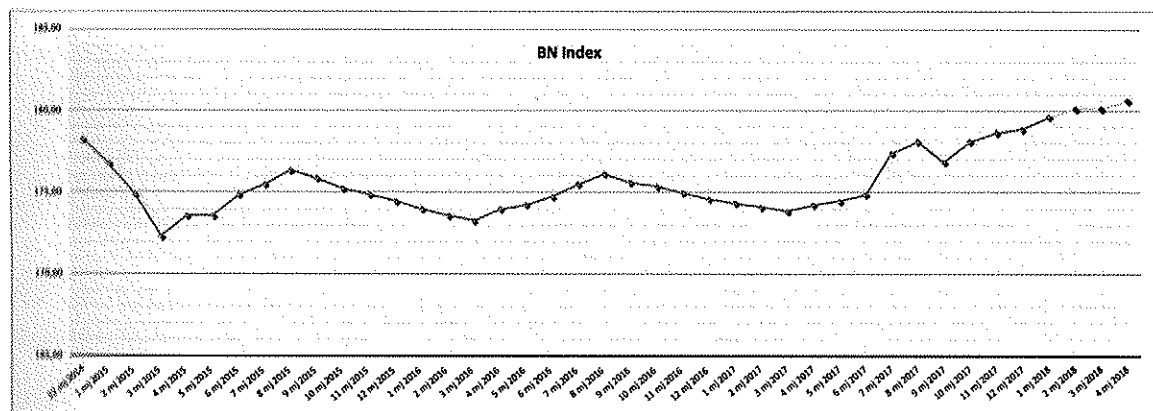
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

BN indeks je u 2017. godini narastao za 2,45%.

BN indeks je i dalje u rastu i to već 4 mjeseca zaredom. Unatoč povećanju potražnje samo za određenim vrstama nekretnina na određenim lokacijama, ipak možemo utvrditi prosječan rast realiziranih vrijednosti pri prodaji nekretnina.

Treba ukazati da se rast cijena nekretnina ne događa na cijelom teritoriju Republike Hrvatske te da unatoč iskazanom prosječnom rastu u pojedinim dijelovima zemlje cijene još uvijek padaju kao i broj transakcija. U tom smislu možemo reći da dolazi do sve veće polarizacije tržišta.

Grad Zagreb bilježi rast, ali isto tako ne za sve nekretnine i sva područja. Želimo naglasiti da treba biti vrlo pažljiv i stručan u procjeni vrijednosti nekretnina koje se stavljaju na tržište, kako ne bi došlo do pojave cjenovnog balona, a koji bi u tom slučaju mogao usporiti rast tržišta nekretnina.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u četvrtom tromjesečju 2017. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 7,6%

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 1,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 4,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,6%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2017. u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran u prosjeku za 3,0% te za Ostalo u prosjeku za 2,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,8%, za Jadran u prosjeku za 7,2% i za Ostalo u prosjeku za 4,1%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	108,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. TRAVNJA 2018., BROJ: 13.1.2/4

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a

↓ PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.**

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene **kuća** koristili smo poredbenu metodu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

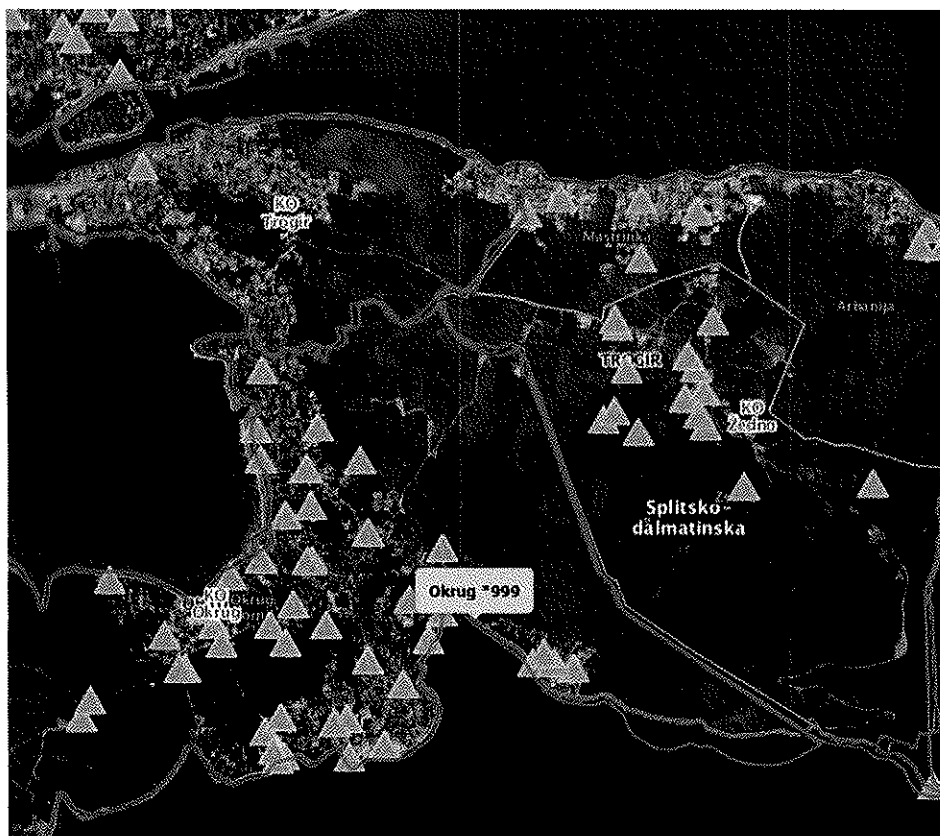
Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

PRIKAZ I ANALIZA RASPOLOŽIVIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, zbog premale/prevelike kvadrature te zbog preniske/previsoke cijene.



U statističku obradu i izračun uzeli smo **četiri** nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o kućama slične/iste katnosti, slične godine građenja i sličnih površina pa su tako usporedive s nekretninom koja je predmet ove procjene.

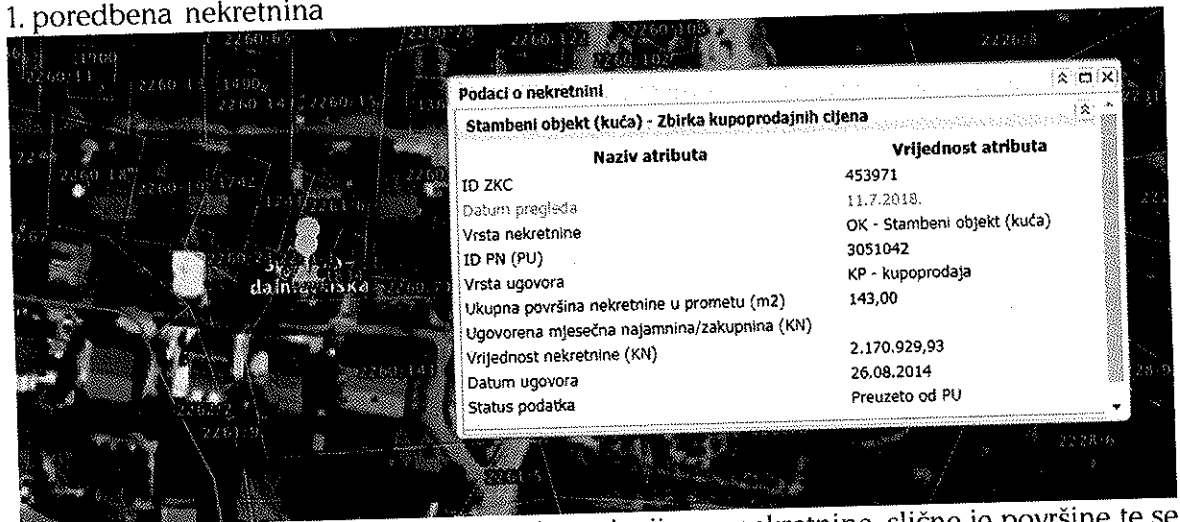
Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjenjivana nekretnina:

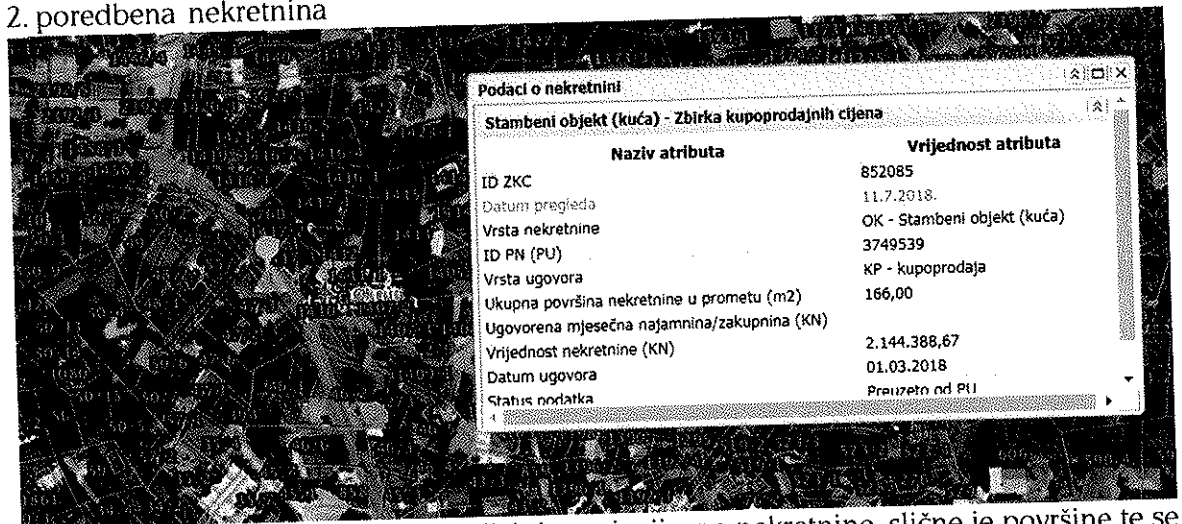
Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Obala Liveli 4, Okrug Gornji	10.7.2018.	110,28 m ²	-	pr+kat	1990.	4

1. poredbena nekretnina



Predmetna nekretnina nalazi se u blizini procjenjivane nekretnine, slične je površine te se nalazi na umjerenoj udaljenosti od mora.

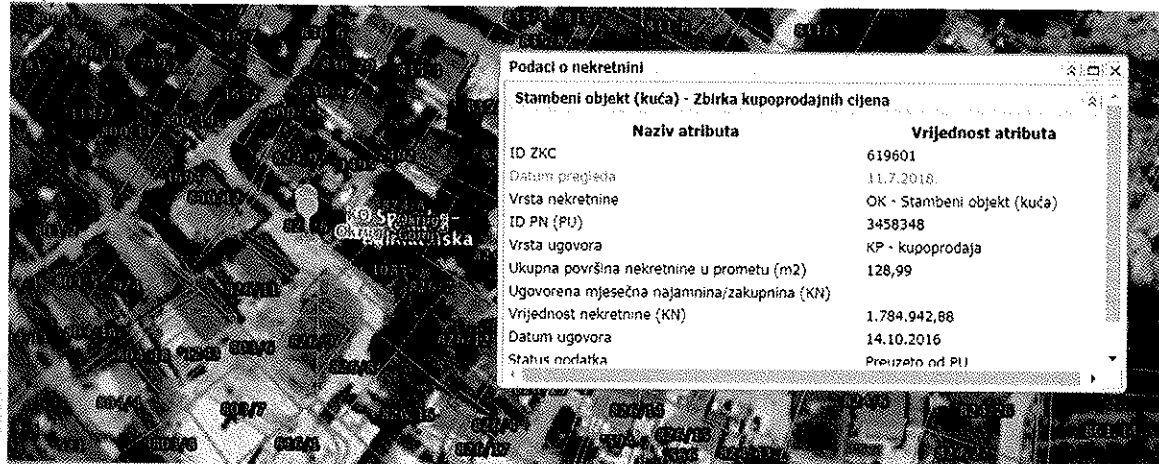
2. poredbena nekretnina



Predmetna nekretnina nalazi se u blizini procjenjivane nekretnine, slične je površine te se nalazi na umjerenj udaljenosti od mora.

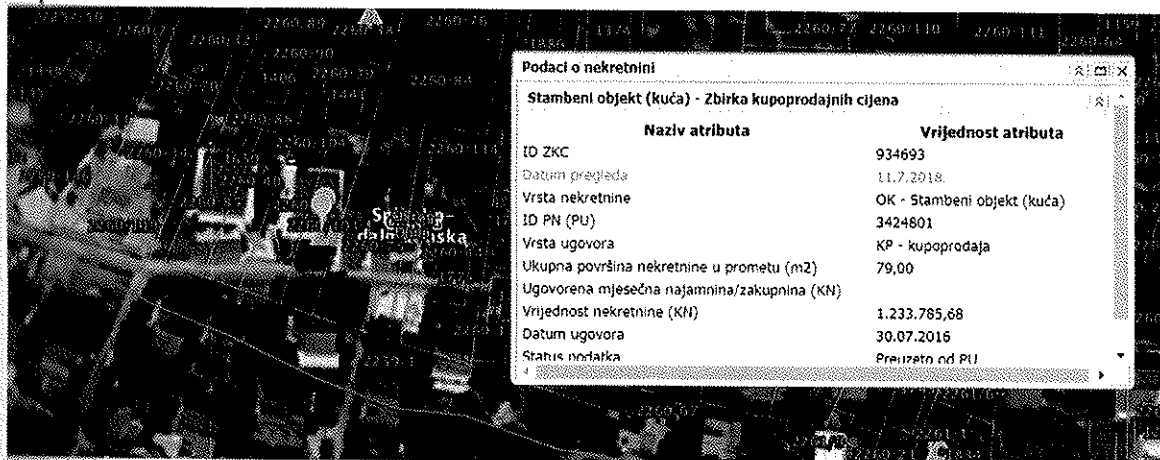
91

3. poredbena nekretnina



Predmetna nekretnina nalazi se u blizini procjenjivane nekretnine, slične je površine te se nalazi na umjerenoj udaljenosti od mora.

4. poredbena nekretnina



Predmetna nekretnina nalazi se u blizini procjenjivane nekretnine, slične je površine te se nalazi na umjerenoj udaljenosti od mora.

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Obala Liveli 4, Okrug Gornji	10.7.2018.	148,50 m ²	-	pr+kat	1990.	4

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Stjepana Radića 6, Okrug	kol-14	143,00 m ²	-	-	cca 1990.	2.057,45
2	Tridesetog Svibnja, Okrug	ožu-18	166,00 m ²	-	-	cca 1990.	1.750,71
3	Dalmatinska 7, Okrug	lis-16	128,99 m ²	-	-	cca 1990.	1.875,37
4	Kralja Zvonimira 8A, Okrug	srp-16	79,00 m ²	-	-	cca 2005.	2.116,56

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Stjepana Radića 6, Okrug	kol-14	2.057,45	108,67	102,69	1,06	2.177,26
2	Tridesetog Svibnja, Okrug	ožu-18	1.750,71		108,67	1,00	1.750,71
3	Dalmatinska 7, Okrug	lis-16	1.875,37		101,39	1,07	2.010,02
4	Kralja Zvonimira 8A, Okrug	srp-16	2.116,56		101,80	1,07	2.259,40

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta uređenja prostora	lokacija	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	
1	Stjepana Radića 6, Okrug	2.177,26	1,00	0,80	1,20	2.612,71
2	Tridesetog Svibnja, Okrug	1.750,71	1,00	0,80	1,20	2.100,85
3	Dalmatinska 7, Okrug	2.010,02	1,00	0,80	1,20	2.412,03
4	Kralja Zvonimira 8A, Okrug	2.259,40	1,00	0,80	1,20	2.711,28

Srednja vrijednost EUR/m²	2.459,22
---	-----------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	2.177	127,91	6%	127,91	16.361	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.751	-298,64	-15%	298,64	89.185	prihvatljivo	prihvatljivo
3	2.010	-39,32	-2%	39,32	1.546	prihvatljivo	prihvatljivo
4	2.259	210,05	10%	210,05	44.122	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan	2.049,35
Standardna devijacija	194,43
Dvostruka standardna devijacija	388,86
Prosječno apsolutno odstupanje	168,98

Tržišna vrijednost kuće	148,50 m²	x	2.459,22 €/m²	=	365.188,56 €
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo)					365.000,00 €
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo)					2.690.000,00 kn

✦ ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to kuća katnosti prizemlje i kat, sveukupne korisne površine 120,73 m², koji se nalazi u mjestu Okrug Gornji, u općini Okrug na otoku Čiovu, na adresi Obala Liveli 4:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST
(zaokruženo)

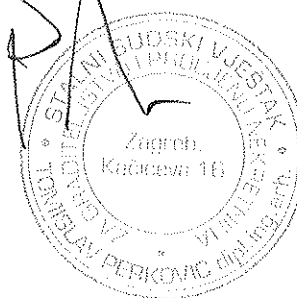
2.690.000,00 kn
365.000,00 EUR

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 10.7.2018.. te iznosi 7,398546 kn/€.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili je već u istu uračunat PDV (ovisno o poreznom statusu isporučitelja/kupca i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine. Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje porez u prometu nekretnina.

Iskorištenost površine	dobra
Alternativna namjena	najam
Iznajmljivost	dobra
Utrživost	dobra
Pozitivna svojstva	izuzetna lokacija, prvi red do mora, pogled, vrt
Negativna svojstva	djelomično vidljivi tragovi vlage koju je potrebno sanirati

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Zagreb, 10.7.2018. godine

✚ PRILOZI

KOPIJA IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
www.e-izvadak.pravosudje.hr



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR
Stanje na dan: 09.07.2018. 23:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330744, OKRUG

Broj ZK uložka: 4198

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9601/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	791/5	DVOR			552	
2.	999 ZGR	KUĆA			70	
		UKUPNO:			622	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEELIS PRESS D.O.O., OKRUG GORNJI, LIVELI 5	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.03.2018.g. pod brojem Z-9601/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. 12. ST-965/2017 09.03.2018. zabilježba nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe stečajne mase iz dužnika MEELIS PRESS d.o. o. u stečaju, OIB: 69065041613, Okrug Gornji, Liveli 5.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

KATASTARSKI PLAN
<http://www.katastar.hr/dgu/>

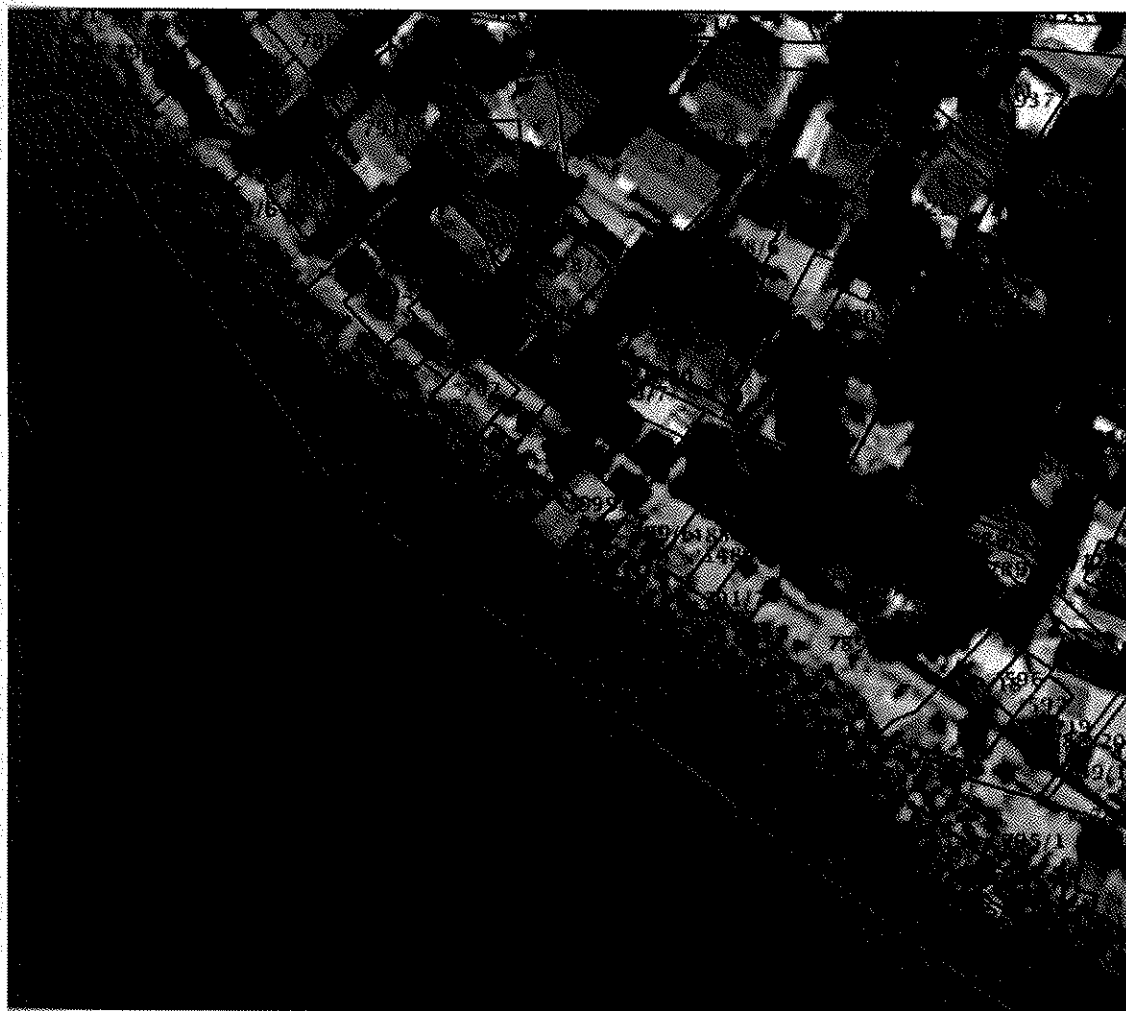


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



POSJEDOVNI LIST
<http://www.katastar.hr/dgu/>

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OKRUG (Mbr. 330744)

Posjedovni list: 1145

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DUJMOVIĆ MIRJANA, R.BOŠKOVIĆA 6, SPLIT	12066844164

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		789/7	LIVELI	98	6		
			PAŠNUAK	98			
		791/5	LIVELI	552	6		
			DVORIŠTE	552			
*		999	LIVELI	70	6		
			KUĆA, LIVELI	70			
Ukupna površina katastarskih čestica				720			

✦ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopравne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljanu uslugu.

Centar Akcija d.o.o.
REALIST
ZA NEKRETNINE
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
IBR 63-6776/270