

**MALENICA DARKO**  
**sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**  
**Mažuranovićevo šetalište 15**  
**21 000 Split**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Sudac : VELIMIR VUKOVIĆ**

**Predmet: ST. – 722/2011**

**Stečajna upraviteljica: ANČI BAŠIĆ**

**Stečajni dužnik: VOLJAK d.d. u stečaju**



Očevid od 26.05.2021.godine

Ulica: Draškovićeve 11 i 13

Mjesto: Solin

Split, 24.06.2021.godine

## NEKRETNINA :

- A) a. Prizemni objekt sagrađen na  
čest.zgr. 980 z.u. 2061 k.o. Solin
- b. Prizemni objekt sagrađen na  
čest.zgr. 981 z.u. 2061 k.o. Solin
- c. čest.zem. 1452 z.u. 2061 k.o. Solin

Očevid od 26.04.2021.godine

Ulica: Draškovićeve 11 i 13

Mjesto: Solin

## SADRŽAJ :

### A) NALAZ

- A.1. Rješenje o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti objekata sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Anči Bašić dana 26.05.2021.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Solinu u Ulici Draškovićeve 11 i 13, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti objekata sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

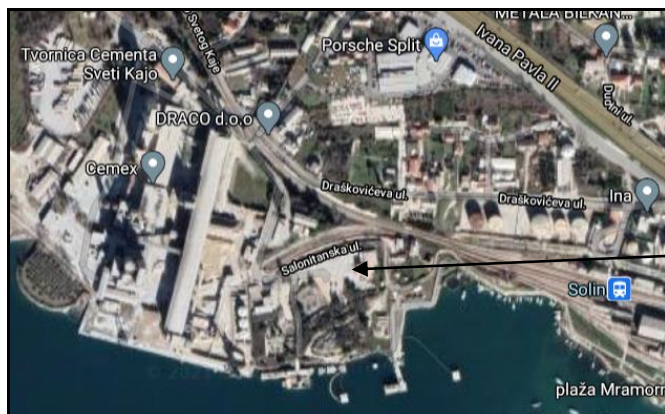
### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet procjene ovog elaborata objekt sagrađen na čest.zgr. 980 z.u. 2061 k.o. Solin, objekt sagrađen na čest.zgr. 981 z.u. 2061 k.o. Solin, te zemljište oznake čest.zem. 1452, čest.zgr. 980 i čest.zgr. 981, sve upisano u z.u. 2061 k.o. Solin u Solinu u Ulici Draškovićeve 11 i 13, istočno u blizini tvornice Cemex.

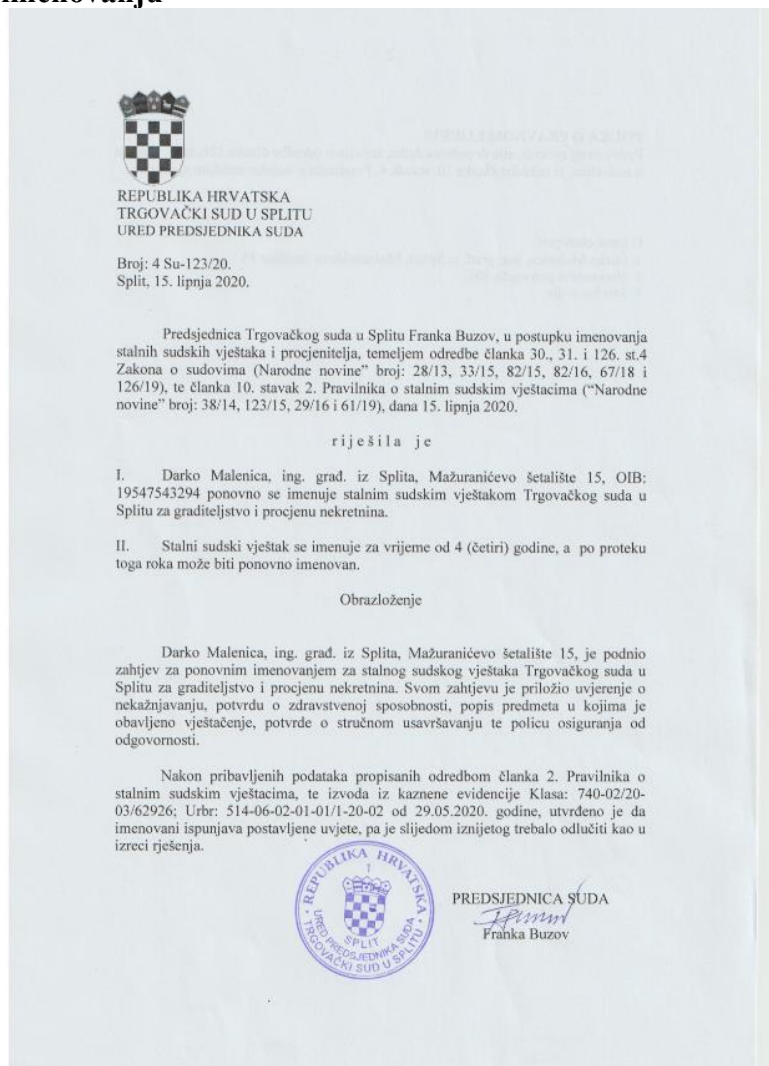
### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- 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, 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 postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- 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)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

### A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata su nekretnine locirane u Solinu u Ulici Draškovićeve 11 i 13, i to objekt anagrafske oznake Draškovićeve 11 je lociran južno uz željezničku prugu, dok je malo južnije lociran objekt anagrafske oznake Draškovićeve 13.

Do predmetnih nekretnina se pristupa lokalnim makadamskim putem, a koji put sa južne strane vodi do Ini-nog postrojenja.

Objekt anagrafske oznake Draškovićeve 11 je u naravi prizemni objekt, sa betonskim zidovima debljine 30cm, drvenim kosim krovom na dvije vode sa završnim pokrovom od valovitog salonita, te se isti sastoji od dva predulaza, hodnika sa spavaćom sobom, još jednom zasebnom sobom, te još jednom zasebnom sobom sa kuhinjom.

Na podovima predulaza su postavljene betonske podloge i na jednom kamen nepravilnog oblika, dok je u sobi sa kuhinjom pod izveden kao betonski sa tapisonom, a u zasebnoj sobi sa hodnikom na podu su postavljene pločice, te je u preostaloj zasebnoj sobi pod izveden kao daščani sa završnim tapisonom.

Vanjska i unutarnja stolarija su kao izvedene drvene, osim jednog prozora u zasebnoj sobi sa hodnikom koji je izveden kao pvc.

Svijetla visina u objektu se kreće od 2,50m do 2,75m.

Objekt anagrafske oznake Draškovićeve 13 se sastoji od rizemlja i kata, sa izvedenim betonskim zidovima, te dijelom završnom ravnom ab pločom, a dijelom krovom na jednu vodu.

Do prizemlja se pristupa vanjskim stepenište, te se isto sastoji od natkritog predulaza, stana u istočnom dijelu, a u središnjem dijelu su dva zasebna wc-a sa predulazom, a u zapadnom dijelu su locirani sanitarni čvorovi.

Stan se sastoji od hodnika, kuhinje sa blagavaonicom i dnevnim boravkom te spavaće sobe.

Pod hodnika je izveden kao topli, dok je u sobi postavljen tapison, a u kuhinji sa blagavaonicom i dnevnim boravkom na podu su postavljene podne keramičke pločice, a zidovi i plafoni su bojani, osim dijela zidova u kuhinji koji je obložen pločicama.

Podovi u predulazima su izvedeni kao betonska podloga, dok su u sanitarnim čvorovima podovi i dio zidova obloženi pločicama.

U središnja dva wc-a su ugrađene wc školjke sa vodokotlićem i umivaonik, dok su u zapadnim sanitarnim čvorovima ugrađene wc školjke, umivaonici, bojleri i tuš prostori.

Prvi kat se sastoji od zajedničkog hodnika, te dva stana, s tim što se istočni stan sastoji od kuhinje sa blagavaonicom i dnevnim boravkom, kupatila, te spavaće sobe, dok se zapadni stan sastoji od hodnika, kuhinje sa blagavaonicom i dnevnim boravkom, kupatila, wc-a i izbe.

Podovi u spavaćim sobama su obloženi laminatom, kao i kuhinja sa blagavaonicom i dnevnim boravkom u zapadnom stanu, dok su u kupatilima te kuhinji sa blagavaonicom i dnevnim boravkom u istočnom stanu na podovi postavljene keramičke pločice.

Na podu wc-a zapadnog stana je postavljen linoleum, a zidovi su bojani uljenom bojom, dok su zidovi u oba kupatila obloženi keramičkim pločicama.

U kupatilu istočnog stana je ugrađena wc školjka, umivaonik, bojler i tuš kada sa kabinom, dok je u zapadnom stanu u wc-u ugrađena wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik, a u kupatilu bojler i tuš kada.

U predmetnom stambenom objektu su vanjska i unutarnja stolarija izvedene kao drvene, osim istočnog stana na prvom katu gdje su ulazna vrata i prozori izvedeni kao PVC.

Svijetla visina od poda do plafona u prizemlju je 2,45m, dok se na katu kreće od 2,60 do 2,70m.

U objektima je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, te elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Objekti su spojeni na gradsku vodovodnu mrežu i elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu.

Prema načinu gradnje procjenjujem da su predmetni objekti starosti oko 65 godina.

Pregledom predmetnih objekata, naročito izvana, je vidljivo da je na istima potrebno izvršiti sanaciju fasada, iz razloga što su vidljive pukotine na većini dijelova fasada oba objekta, pogotovo na objektu Draškovićeve 13 na južnom dijelu, te bi isto tako trebalo pregledati statiku objekata, kao i sanirati mjestimične unutarnje pukotine.

Na licu mjesta je vidljivo da su na objektu Draškovićeve 13, i to stanovi na prvom katu, te stan u istočnom dijelu prizemlja, u proteklih 15ak godina adaptirani i renovirani od strane korisnika, a sve prema kazivanju istih na licu mjesta, s tim što je pregledom lica mjesta nesporno da su ulaganja vršena u ta tri stana, kao i djelomično ulaganje u zasebnu sobu sa hodnikom u objektu Draškovićeve 11.

#### **A.4. Obračun netto površina predmetnih objekata**

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnih objekata

##### **A) OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 980 K.O. SOLIN (Draškovićeve 11)**

1. Zajednički predulaz	8,27m <sup>2</sup>
2. Predulaz	1,80m <sup>2</sup>
3. Hodnik	3,90m <sup>2</sup>
4. Soba	14,38m <sup>2</sup>
5. Soba	17,94m <sup>2</sup>
6. Soba sa kuhinjom	18,27m <sup>2</sup>

---

UKUPNO A.	64,56m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

---

**B) OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 981 K.O. SOLIN (Draškovićeve 13)**

**a) Prizemlje**

1. Natkriti predulaz $4,47 \times 0,75 =$	$3,35\text{m}^2$
2. Predulaz wc-a	$5,70\text{m}^2$
3. Dva wc-a u središnjem dijelu	$3,78\text{m}^2$
4. Kupatila sa predulazima u zapadnom dijelu	$11,96\text{m}^2$
5. Stan u istočnom dijelu prizemlja (hodnik, kuhinja sa blagavaonicom i dnevnim boravkom, te soba)	
$1,60 + 15,47 + 14,69 =$	$31,76\text{m}^2$
6. Sprema	$9,57\text{m}^2$

---

UKUPNO a.	$66,12\text{m}^2$
-----------	-------------------

---

**b) Prvi kat**

1. Zajednički hodnik	$4,84\text{m}^2$
2. Stan u zapadnom dijelu (wc, kuhinja sa blagavaonicom i dnevnim boravkom, soba, kupatilo, te izba)	
$0,94 + 14,58 + 12,55 + 1,48 + 2,14 =$	$31,69\text{m}^2$
3. Stan u istočnom dijelu (kuhinja sa blagavaonicom i dnevnim boravkom, soba, te kupatilo)	
$14,92 + 15,26 + 2,57 =$	$32,75\text{m}^2$

---

UKUPNO b.	$69,28\text{m}^2$
-----------	-------------------

---

UKUPNO A.	$154,40\text{m}^2$
-----------	--------------------

---

**BRUTO VOLUMEN**

**A) OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 980 K.O. SOLIN (Draškovićeve 11)**

$80,00 \times 2,95 =$	$236,00\text{m}^3$
-----------------------	--------------------

**B) OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 981 K.O. SOLIN (Draškovićeve 13)**

$66,12 \times 1,20 \times 2,80 + 69,28 \times 1,20 \times 2,65 =$	$442,47\text{m}^3$
---	--------------------

**A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta**

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zgr. 980 z.u. 2061 k.o. Solin u naravi vrt površine  $273,00\text{m}^2$  i zgrada površine  $80,00\text{m}^2$ , ukupne površine  $353,00\text{m}^2$ , čest.zgr. 981 z.u. 2061 k.o. Solin u naravi zgrada površine  $67,00\text{m}^2$ , te čest.zem. 1452 z.u. 2061 k.o. Solin u naravi vrt površine  $828,00\text{m}^2$ , sveukupne površine  $1.248,00\text{m}^2$ , i da je uknjiženo pravo vlasništva u korist Voljak tvornica betonskih proizvoda, graditeljstva i trgovina d.d. Solin.

Prema dostavljenom podatku od strane stečajne upraviteljice, Republika Hrvatska, Splitsko – dalmatinska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Solin je 11.06.2021.godine izdalo Lokacijsku informaciju u kojoj stoji da se predmetne k.čest.zem. 5821/1/2 i 5822 K.O. Solin nalaze unutar građevinskog područja naselja, u dijelu izgrađeni dio građevinskog područja gospodarske namjene – proizvodna, dijelom unutar željezničkog koridora, te unutar područja ZOP-a 70m od obalne crte.

## **B) STRUČNO MIŠLJENJE**

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti objekata sa građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

### **B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti objekata sa građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbeni metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovni metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovni metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

Analizirajući predmetne objekte koji su u naravi u odnosu na propisane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina mislim da nije moguće na tržištu nekretnina pronaći slične nekretnine za koje je izvršena kupoprodajna transakcija, te smatram da nije moguće prema važećem Zakonu primijeniti poredbeni metodu.

S obzirom na stanje predmetnih objekata, uređenost istih, te arhitektonsko rješenje, mislim da se isti ne izdaju u zakup, te se u istima teško mogu stvarati novi prihodi što znači da nije moguće u izračun tržišne vrijednosti primijeniti prihodovnu metodu.

## **ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Analizirajući sve činjenice o predmetnim objektima u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji troškovni metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem troškovnom metodom.



Izračun tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina troškovnom metodom propisuje se Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015 i to člankom 53,55,56,57,58,59 i 60.

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 umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

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

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom a sve u skladu sa člankom 54.važećeg Pravilnika.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

## **A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2020.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

### **Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,45km sjeverozapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 5008 i 5009 K.O. Kaštel Sućurac, površine 571,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 21.05.2020.godine na iznos od 151.297,66Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 170m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 5739 i 5732/2 K.O. Solin, površine 580,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 02.09.2019.godine na iznos od 103.551,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,15km sjeverozapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 4879 K.O. Kaštel Sućurac, površine 105,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 05.09.2019.godine na iznos od 24.500,00Kn.

Poredbene nekretnine su u naravi građevinsko zemljište, te se pregledom internet stranica poredbene nekretnine 2. i 3. nalaze unutar zone – poslovna namjena, dok se poredbena nekretnina 1. nalazi unutar zone – proizvodna namjena, a predmetne nekretnine se prema važećem GUP-u nalaze unutar zone II gospodarska namjena – proizvodna pretežito industrijska.

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
		HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.					
		Users are kindly requested to state the source.					
		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Kaštel Sućurac	Solin	Kaštel Sućurac
Z.K. čestica	k.č. 5008 i 5009	k.č. 5739 i 5732/2	k.č. 4879
Datum transakcije	21.05.2020.	02.09.2019.	05.09.2019.
Površina m <sup>2</sup>	571,00	580,00	105,00
Prodajna vrijednost Kn	151.297,66	103.551,00	24.500,00
Prodajna vrijednost Eur	20.281,19	14.012,31	3.315,29
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	35,52	24,16	31,57
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	264,97	178,54	233,33
Indeks/dan transakcije	126,30	118,05	118,05

Indeks/dan vrednovanja	127,61	127,61	127,61
Korekcijski faktor	1,010	1,080	1,080
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	35,87	26,09	34,10

### Izračun vrijednosti zemljišta

$$(35,87 + 26,09 + 34,10)/2 = 32,02\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	32,02			
Odstupanja od prosjeka:		3,50	-7,68	-0,45
Kvadrat odstupanja:		12,25	58,98	0,20
Suma:	71,43			
Standardno odstupanje:	4,88	15,24%		
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	9,76			
Odstupanja od prosjeka:		12,02%	-18,52%	6,49%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 24.06.2021.godine 1EUR iznosi 7,49Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZGR. 980 K.O. SOLIN

$$353,00 \times 239,83 = 84.659,99$$

$$353,00 \times 32,02 = 11.303,06$$

b) ČEST.ZGR. 981 K.O. SOLIN

$$67,00 \times 239,83 = 16.068,61$$

$$67,00 \times 32,02 = 2.145,34$$

c) ČEST.ZEM. 1452 K.O. SOLIN

$$828,00 \times 239,83 = 198.579,24$$

$$828,00 \times 32,02 = 26.512,56$$

---

<b>UKUPNO a + b + c:</b>	<b>299.307,84Kn</b>	<b>39.960,96Eur</b>
--------------------------	---------------------	---------------------

---

### B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA

#### A) OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 980 K.O. SOLIN (Draškovićeve 11)

##### B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 64,56m<sup>2</sup>

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova  
po 1,00m<sup>2</sup> netto korisne površine iznosi: 6.000,00Kn/m<sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekta:  
64,56m<sup>2</sup> x 6.000,00 = 387.360,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 24.06.2021.god.
- Godina izgradnje 1956.god.
- Starost zgrade 65 god.
- Preostali vijek korištenja 15 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 4,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost G/OVK = 65/80 = 0,8125 (81,25%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 25 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = 80 – 25 = 55 god.
- Linearni otpis = 55/80 = 0,6875 = 68,75%

Preostala vrijednost  
387.360,00 x 0,3125 = 121.050,00Kn

---

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 121.050,00Kn

---

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije 8.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom 4.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole 3.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata 4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta 3.000,00Kn

a) Procjena troškova komunalnog doprinosa  
236.00m<sup>3</sup> x 110,00Kn/m<sup>3</sup> = 25.960,00Kn

b) Procjena troškova vodnog doprinosa  
236,00m<sup>3</sup> x 8,44Kn/m<sup>3</sup> = 1.991,84Kn

c) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak 7.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak /septička jama/ 10.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak 12.000,00Kn

---

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 78.951,84Kn

---

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)  
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 200.001,84Kn**

---

**A izraženo u Eur-ima iznosi: 200.001,84Kn : 7,49 = 26.702,51Eur**

**B) OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 981 K.O. SOLIN (Draškovićeve 13)**

**B.1. Nova građevinska vrijednost**

- Netto korisna površina	154,40m <sup>2</sup>
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m <sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekta:  
 $154,40\text{m}^2 \times 6.000,00 = 926.400,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 24.06.2021.god.
- Godina izgradnje 1956.god., adaptacija 2006.god.
- Starost zgrade  $(65 \text{ god.} + 15 \text{ god.})/2 = 40 \text{ god.}$
- Preostali vijek korištenja 15 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 4,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 40/80 = 0,50$  (50%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 33 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade =  $80 - 33 = 47 \text{ god.}$
- Linearni otpis =  $47/80 = 0,5875 = 58,75\%$

Preostala vrijednost  
 $926.400,00 \times 0,4125 = 382.140,00\text{Kn}$

---

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 382.140,00Kn

---

Dodaju se:

**B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta**

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	20.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	10.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	3.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.000,00Kn

a) Procjena troškova komunalnog doprinosa  
 $442,47\text{m}^3 \times 110,00\text{Kn/m}^3 = 48.671,70\text{Kn}$

b) Procjena troškova vodnog doprinosa  
 $442,47\text{m}^3 \times 8,44\text{Kn/m}^3 = 3.734,45\text{Kn}$

c) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak	7.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak /septička jama/	10.000,00Kn

- Elektroenergetski priključak	12.000,00Kn
--------------------------------	-------------

---

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	121.406,15Kn
---	--------------

---

<b>Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:</b>	<b>503.546,15Kn</b>
---	---------------------

---

**A izraženo u Eur-ima iznosi: 503.546,15Kn : 7,49 = 67.229,13Eur**

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV<sub>M</sub>), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekata (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju, a što je ujedno i tržišna vrijednost nekretnina:

	Kn	Eur
<b>A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>		
a) Čest.zgr. 980m, čest.zgr. 981 i čest.zem. 1452, sve z.u. 2061 k.o. Solin		
- površine 1.248,00m <sup>2</sup>	299.307,84Kn	39.960,96Eur
<hr/>		
<b>UKUPNO A :</b>	<b>299.307,84Kn</b>	<b>39.960,96Eur</b>

---

**B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA SGV**

a) Prizemni objekt sagrađen na čest.zgr. 980 k.o. Solin - površine 64,56m <sup>2</sup>		
	200.001,84Kn	26.702,51Eur
b) Prizemni objekt sagrađen na čest.zgr. 981 k.o. Solin - površine 154,40m <sup>2</sup>		
	503.546,15Kn	67.229,13Eur
<hr/>		
<b>UKUPNO B (a + b):</b>	<b>703.547,99Kn</b>	<b>93.931,64Eur</b>
<hr/>		
<b>SVEUKUPNO A + B =</b>	<b>1.002.855,83Kn</b>	<b>133.892,60Eur</b>

---

## B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih objekata sagrađenih na čest.zgr. 980 i čest.zgr. 981 z.u. 2061 K.o. Solin, te građevinsko zemljište oznake čest.zgr. 980, čest.zgr. 981 i čest.zem. 1452 z.u. 2061 K.o. Solin, locirano u Solinu u Ulici Salonitanska 50, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 24.06.2021.godine iznosi:

**Tv = 1.002.855,83Kn ili 133.892,60Eur**

Tv = 1.002.855,83Kn

Tv = 133.892,60Eur

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

Split, 24.06.2021.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. DARKO**

### **B.3. Izjava procjenitelja**

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



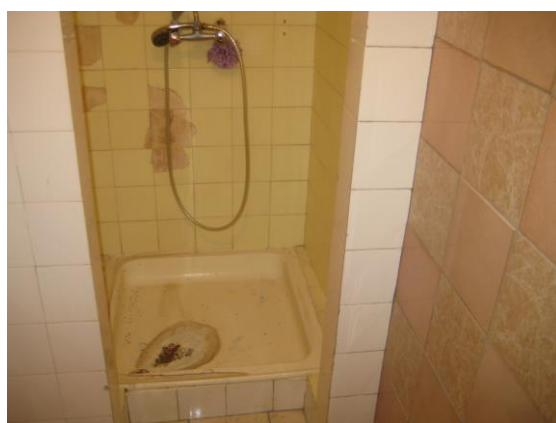
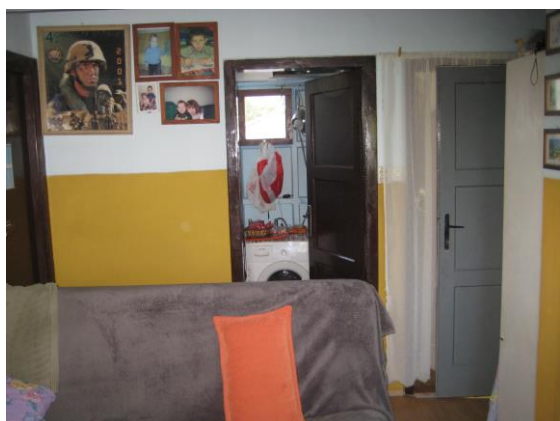
**OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 980 K.O. SOLIN (Draškovićeva 11)**



**ČEST.ZEM 1452 K.O. SOLIN**



**OBJEKT SAGRAĐEN NA ČEST.ZGR 981 K.O. SOLIN (Draškovićeve 13)**







# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 27.06.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 2061

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2252/2012  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	980 ZGR	ZGRADA, VRT ZGRADA VRT			353 80 273	
2.	981 ZGR	ZGRADA			67	
3.	1452	VRT VRT			828 828	
		UKUPNO:			1248	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VOLJAK TVORNICA BETONSKIH PROIZVODA, GRADITELJSTVA I TRGOVINA D.D., SOLIN, PUT MAJDANA 124	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 02.11.2010. broj Z-2649/10  Zabilježuje se odbačeni zemljišnoknjižni prijedlog predlagatelja RH-Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Split za zabilježbu spora na nekretninama opisanim u A - posjedovnici.	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred 25. svibnja 2009.g. Z-1178/09  Na teretnekretnina opisanih u A I ovog uložka a na temelju ovršnog rješenja Općinskog suda u Splitu, OVR-635/07, od 21. travnja 2008.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od četirijunadvaesetšestisučetstoosamdesetdevetkuna i dvadesettri lipe, uz ostale nuzgredice, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT</b>	4.026.589,23 KN	