

**DALMACIJAVINO dd, Split  
U STEČAJU  
11.St-49/12  
Stečajna upraviteljica  
Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Republika Hrvatska  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
S P L I T  
Preko pošte  
10-05-2017

Predano za poštu obično-prep. dne 10.05.2017.  
POŠTA R  
Broj primjerka  
Telebrano JON  
Split 10.05.2017.  
POŠTA

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
n/p Stečajne sutkinje  
gđe Ane Golub Gruić**

Dana 10.05.2017.god zaprimila sam od sudskog vještaka Ivana Bilote Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to: poslovni prostor-trgovina u Hvaru, poslovna građevina-vinarija sa dvorištem u Starom Gradu, poslovna građevina-vinski podrum s diskontom u Kaštel Starom, građevinsko zemljište u Zadru i građevinsko zemljište u Jelsi.  
Procjembenom elaboratu priložen je i račun za usluge procjene.

Sa štovanjem,

**PRILOG:**  
Kao u tekstu

**Stečajna upraviteljica:**

**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Datum izdavanja: 10.05.2016. 8:00  
Mjesto izdavanja: Seget Donji  
Način plaćanja: Transakcijski račun  
Valuta: 10.05.2016.

DALMACIJAVINO d.d. U stečaju  
Obala kneza Domagoja 15  
21000 Split  
Oib: 07837847925

**Račun R-1 : 053-001-1**

RED. BR.	OPIS	IZNOS
		KN
1	Usluge procijene vrijednosti nekretnina: Poslovni prostor u Hvaru, gospodarska zgrada u Starom Gradu, zemljište u Jelsi, gospodarska zgrada u Kaštel Starom i zemljište u Zadru za potrebe predmeta 11.ST-49/12	8.000,00
UKUPNO		8.000,00
PDV- 25%		2.000,00
SVEUKUPNO ZA PLATITI		10.000,00

POSREDOVANJE U PROMETU  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
S P L 2000,00

10-05-2017

Slovima: deset tisućakun kuna  
Napomena:

Predano za potpis osobno-prep. dana 10.05.2017  
POŠTA R  
Broj primjeraka prilog  
Tiskanje KN POTPIS

Sastavio : I.Bilota

**B** BILOTA INŽENJERING  
d.o.o. za gradnju i turizam  
Seget Donji, Hrvatskih žrtava 130

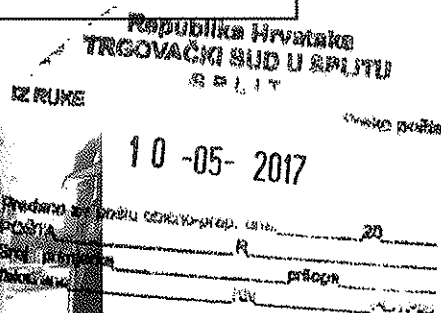
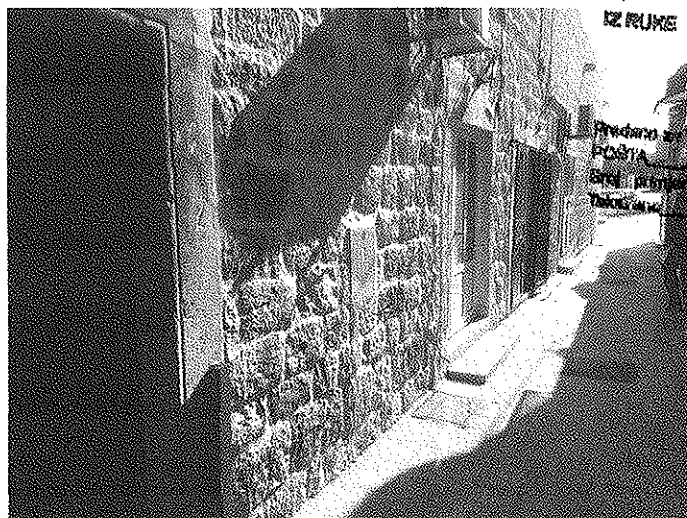
Odgovorna osoba

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:

POSLOVNI PROSTOR – trgovina u Hvaru, o. Hvar,  
Fabrika bb



NARUČITELJ:

DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju,  
Obala kneza Domagoja 15, SPLIT

Dan vrednovanja procjene:

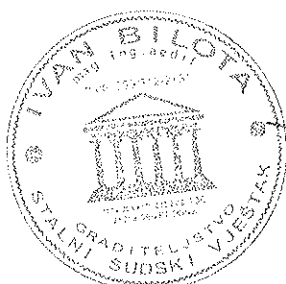
19. travnja 2017.

Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota mag.ing.aedif.

Trogir, 19. travnja 2017.



## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE .....	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4. UVOD .....	6
4.1. Zadatak .....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prava i tereti .....	8
4.5. Komentar legaliteta .....	8
5. METODE PROCJENE .....	9
5.1. Poredbena metoda .....	9
5.2. Prihodovna metoda .....	9
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	10
6. ZATEČENO STANJE .....	11
6.1. Tehnički opis .....	11
6.2. Iskaz površina .....	12
7. MIŠLJENJE .....	13
8. PRILOZI .....	14
8.1. Foto dokumentacija .....	14
8.2. Poredbena metoda izračun .....	15
8.3. Izvadak iz zemljišne knjige .....	16
8.4. Posjedovni list .....	17
8.5. Katastarski plan .....	18



## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Hvar, otok Hvar	21450
	Naziv ulica i k.br.	Fabrika	bb
	Gradska četvrt	-	
	zemljopisne koordinate	43.1728908, 16.4403973	
Tip nekretnine		Trgovine	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišnik	zk.ul.		80
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		zgr 25/3
	katastarska općina	Hvar	
Katastar	posjedovni list, br.		196
	k. čestica, br.		zgr 25/3
	katastarska općina	Hvar	
Katnost		Priz + 2	
Kat		Priz	
Pripadak		-	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]			111,00 m2
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]			27,77 m2
Tržišna vrijednost nekretnine [ € ]			76.000,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine [ kn ]			564.005,12 kn
Troškovi građenja i opremanja [ €/m <sup>2</sup> ]			800,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost			22.216 €
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		Nije predložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA	
Godina izgradnje			1920
Godina adaptacije			2010
Dan vrednovanja			19.4.2017
Dan kakvoće			19.4.2017
Indeks na dan procjene - DZS			92,68
srednji tečaj HNB			7,42112

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-1007/2015  
Split, 24. studenog 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, dipl.ing.građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14. dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-746/2013 dana 06. kolovoza 2013. godine.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-746/2013 od dana 06. kolovoza 2013. godine Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 13. studenog 2015. godine Ivan Bilota je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo stalnih sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 24. studenog 2015. godine

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda  
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka, ovlaštteni službenik  
Katija Giljanović





## 4. UVOD

### 4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, DALMACIJAVINO d.d. u stečaju Obala kneza Domagoja 15, SPLIT, potrebno je izraditi procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Hvaru – i to POSLOVNI PROSTOR – trgovina smještena u zgradi izgrađenoj na č.zgr. 25/3, k.o. Hvar.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. travnja 2017. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 19. travnja 2017 koji je iznosio 1 EUR = 7,42112 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda prethodno izrađene procjene i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19. travnja 2017.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

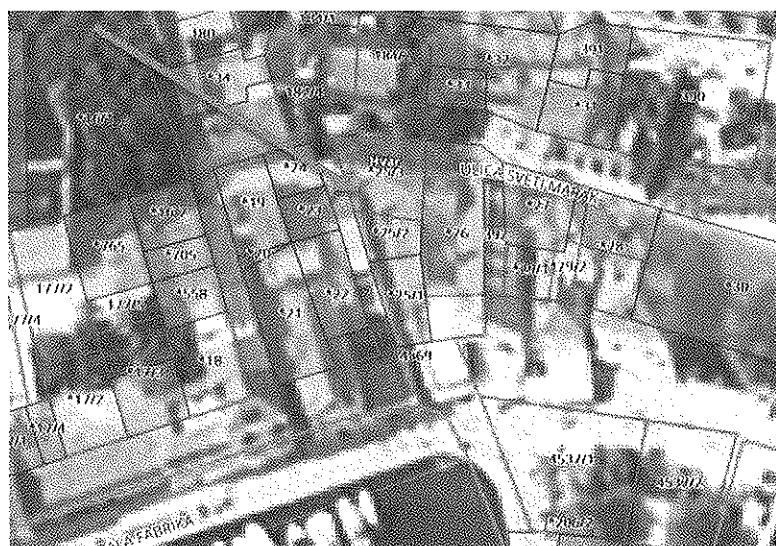
## 4.2. Opis nekretnine

Nekretnina predmet ove procjene je POSLOVNI PROSTOR smješten u prizemlju zgrade izgrađene na č.zgr. 25/3, k.o. Hvar koja u naravi predstavlja trgovinu sa nusprostorima.

Predmet procjene je poslovni prostor smješten u prizemlju zgrade orijentacije zapad. Poslovni prostor se nalazi uz ulicu Fabrika i udaljen je od gradske rive cca 30 m.

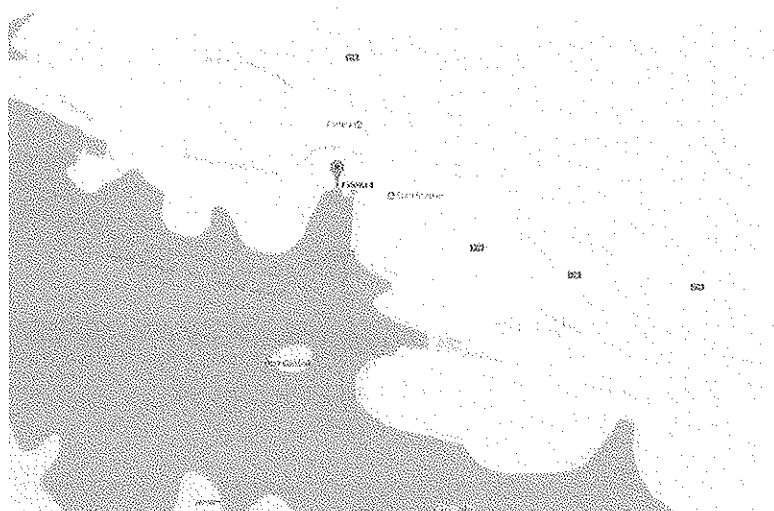
## 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Hvaru na otoku Hvaru u zgradi izgrađenoj na č.zgr. 25/3 k.o. Hvar.



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija

#### **4.4. Prava i tereti**

Kao vlasnik i posjednik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d u stečaju.

U teretnom listu ZKU.br. 80 k.o. Hvar nema upisanih tereta.

#### **4.5. Komentar legaliteta**

Procjena je izrađena uz pretpostavku da je nekretnina u cijelosti legalna.



odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **5.3. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **5.4. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Pošto u bazama podataka e-nekretnine kao ni u bazi podataka Splitskodalmatinske županije nema podataka o kupoprodajama poslovnih prostora u gradu Hvaru kao jednakovrijedno područje uzet je grad Split i to stara gradska jezgra grada.



## 6. ZATEČENO STANJE

### 6.1. Tehnički opis

#### Općenito

Godina gradnje:	1920
Godina adaptacije:	2010
Katnost građevine:	Priz + 2
Namjena:	Poslovna - trgovina

#### Konstrukcija zgrade

Temelji:	Zidani kamen
Nosiva konstrukcija:	zidani kamen
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište:	drveno
Pokrov:	Kupa kanalice
Pregradni zidovi:	cigla
Vanjski otvori:	drveni
Pročelja:	Zidani kamen

#### Unutarnja obrada

Podovi:	Keramika, drvo
Zidovi:	Žbukani i bojani
Stropovi:	Žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	Drvena

#### Instalacije

	DA	NE	
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plin:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Klimatizacija:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Grijanje:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tip grijanja: lokalno
Napomena:			

## 6.2. Iskaz površina

	NP m <sup>2</sup>	k - visina i namjena	NKP m <sup>2</sup>
POSLOVNI PROSTOR	27,77		27,77
PRIZEMLJE	27,77		27,77
prodajni prostor	17,60	1,00	17,60
WC	2,00	1,00	2,00
predprostor	2,62	1,00	2,62
ostava	5,55	1,00	5,55
SAŽETAK			NKP m <sup>2</sup>
POSLOVNI PROSTOR			27,77
UKUPNO:			27,77

## MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Hvaru – i to POSLOVNOG PROSTORA smještenog u zgradi izgrađenoj na č.zgr. 25/3, k.o. Hvar u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - UKUPNO	76.101,88 €
ZAOKRUŽENO	76.000,00 €
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	27,77 m2
JEDINIČNA CIJENA	2.736,77 €/m2
srednji tečaj HNB	7,42112 kn/€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	564.005,12 kn

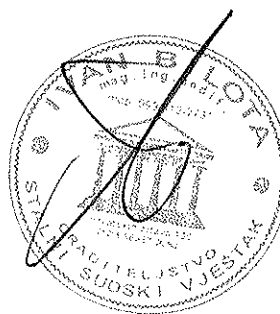
Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

radio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

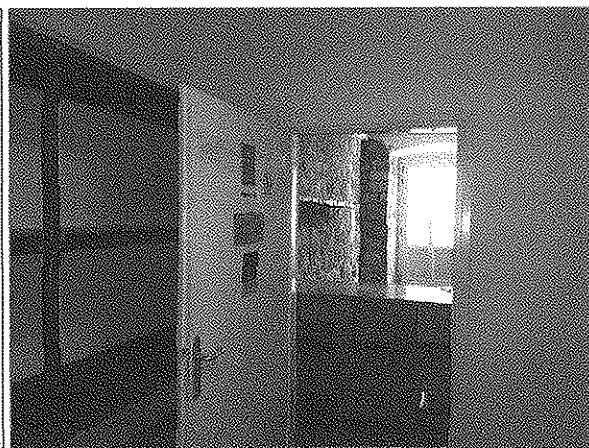
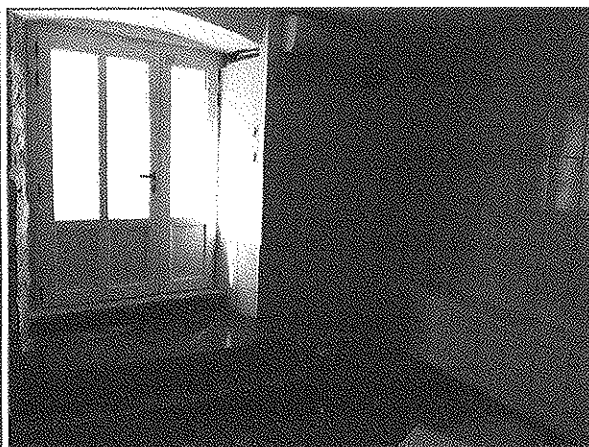
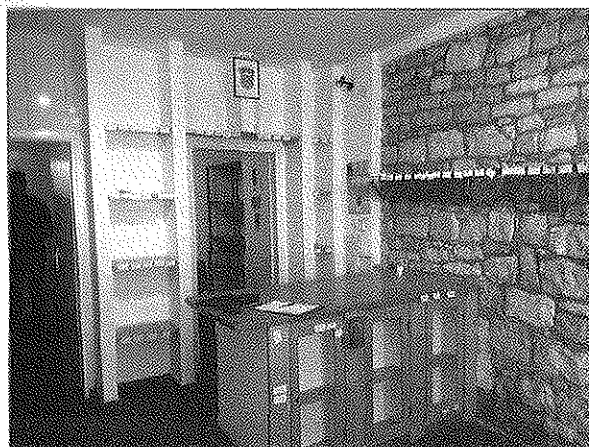
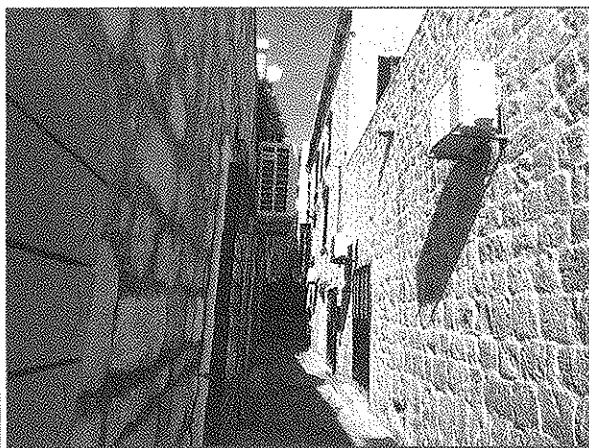
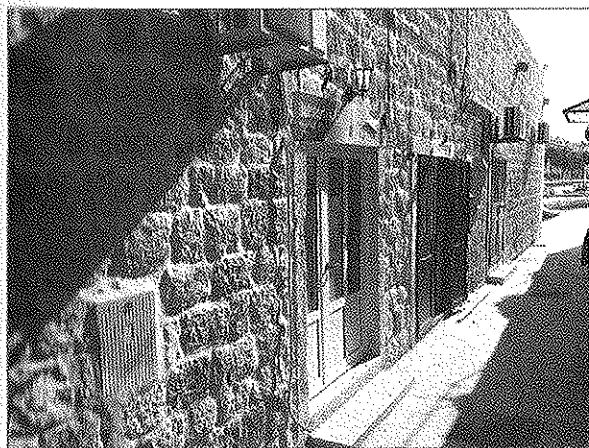
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

Ovl.br: 4 Su-1007/2015



## 0. PRILOZI

### 0.1. Foto dokumentacija



## 1.2. Poredbena metoda izračun

REDNI BROJ KUPOPRODAJE	1.	2	3	4	5	6	7
KATASTRARSKA ČESTICA	12452/1	12508	12613	12447/1	10835	12600	11130/1
	Split	Split	Split	Split	Split	Split	Split
VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
NAMIENA POSLOVNOG PROSTORA	uslužna/trgovina	uslužna/trgovina	uslužna/trgovina	uslužna/trgovina	uslužna/trgovina	uslužna/trgovina	uslužna/trgovina
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	18,00 m <sup>2</sup>	8,72 m <sup>2</sup>	26,19 m <sup>2</sup>	51,14 m <sup>2</sup>	18,43 m <sup>2</sup>	74,72 m <sup>2</sup>	60,09 m <sup>2</sup>
KUPOPRODAJNA CIJENA (c)	44.000,00 €	28.800,00 €	70.000,00 €	120.000,00 €	61.000,00 €	280.000,00 €	200.000,00 €
KUPOPRODAJNA CIJENA (c/m <sup>2</sup> )	2.444,44 €/m <sup>2</sup>	3.073,39 €/m <sup>2</sup>	2.672,78 €/m <sup>2</sup>	2.348,50 €/m <sup>2</sup>	3.309,82 €/m <sup>2</sup>	3.479,68 €/m <sup>2</sup>	3.467,74 €/m <sup>2</sup>
DATUM UGOVORA	24.09.2015	17.05.2013	01.03.2016	03.04.2017	11.03.2016	15.08.2010	25.03.2016
IZVOR	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE	e-NEKRETNINE
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	91,43	96,21	93,03	92,68	93,03	91,71	92,33
Korektivni faktor (PNAUN)	1,01	0,96	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00
INTERKVALITATNO IZJEDNAČAVANJE							
Korektivni preračunavanja položajnog obilježja	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Suma svih troškova iz gradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Korektivni preračunavanja veličine poslovnog prostora	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,10	1,10
IZJEDNAČAVANJE SUKLADNO INDEKSU RAZVIJENOSTI							
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.230,08 €/m <sup>2</sup>	2.398,11 €/m <sup>2</sup>	2.398,45 €/m <sup>2</sup>	2.323,03 €/m <sup>2</sup>	2.967,63 €/m <sup>2</sup>	3.481,30 €/m <sup>2</sup>	3.386,45 €/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.740,44 €/m <sup>2</sup>						
APSOLOTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-510,36 €/m <sup>2</sup>	-342,32 €/m <sup>2</sup>	-343,99 €/m <sup>2</sup>	-417,40 €/m <sup>2</sup>	227,20 €/m <sup>2</sup>	740,86 €/m <sup>2</sup>	646,01 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-18,62%	-12,49%	-12,55%	-15,23%	8,29%	27,03%	23,57%
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	2230,08 €/m <sup>2</sup>	2398,11 €/m <sup>2</sup>	2398,45 €/m <sup>2</sup>	2323,03 €/m <sup>2</sup>	2967,63 €/m <sup>2</sup>	3481,30 €/m <sup>2</sup>	3386,45 €/m <sup>2</sup>
APSOLOTNO ODSUPANJE	-510,36 €/m <sup>2</sup>	-342,32 €/m <sup>2</sup>	-343,99 €/m <sup>2</sup>	-417,40 €/m <sup>2</sup>	227,20 €/m <sup>2</sup>	740,86 €/m <sup>2</sup>	646,01 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSUPANJE	-18,62%	-12,49%	-12,55%	-15,23%	8,29%	27,03%	23,57%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	260.464,78	117.189,37	118.326,99	174.223,05	51.618,31	548.875,50	417.331,18
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	1.888.026,17	530,41	19,36%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	1.060,83		
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST						2.740,44 €/m <sup>2</sup>	
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA						27,77 m <sup>2</sup>	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA						76.101,88 €/m <sup>2</sup>	
APSOLOTNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST						76.101,88 €/m <sup>2</sup>	



## 8.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HVAR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 01.05.2017. 23:03

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HVAR (Mbr. 311693)

Posjedovni list: 196

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CARIĆ JERKA, SVETI MARAK 5, HVAR	62102142241

### 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
*		25/3	ŠČIGOVI BOK	111	12		
			KUĆA, ŠČIGOVI BOK	111			
Ukupna površina katastarskih čestica				111			

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



## 6.5. Katastarski plan



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI HVAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. HVAR, 311693  
k.č. br.: 425/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Publično mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2080



Datum ispisa: 02.05.2017



# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	POSLOVNA GRAĐEVINA - vinarija sa dvorištem u Starom Hvaru, o. Hvar, Stari Grad, Put križa 1
-------------	---

IZ RUKE

Preko pošte

10-05-2017



Predano za poštu obično-prep. 2017  
POŠTA R  
Broj primjerka prijava  
Tiskovno KRM

NARUČITELJ:	DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju, Obala kneza Domagoja 15, SPLIT
-------------	---

Dan vrednovanja procjene:

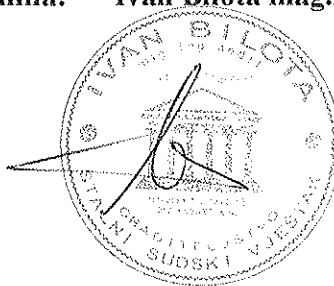
19. travnja 2017.

Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 19. travnja 2017.

## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE .....	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4. UVOD .....	6
4.1. Zadatak .....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prava i tereti .....	8
4.5. Komentar legaliteta .....	8
5. METODE PROCJENE .....	9
5.1. Poredbena metoda .....	9
5.2. Prihodovna metoda .....	9
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	10
6. ZATEČENO STANJE .....	11
6.1. Tehnički opis .....	11
6.2. Iskaz površina .....	12
7. MIŠLJENJE .....	13
8. PRILOZI .....	14
8.1. Foto dokumentacija .....	14
8.2.1. Poredbena izračun zemljište .....	15
8.2.2. Prihodovna metoda izračun .....	16
8.3. Izvadak iz zemljišne knjige .....	17
8.4. Posjedovni list .....	18
8.5. Katastarski plan .....	19

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Stari grad, otok Hvar	21460
	Naziv ulica i k.br.	Put križa	1
	Gradska četvrt	-	
	zemljopisne koordinate	43.706249, 15.992727	
Tip nekretnine		Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišnik	zk.ul.		2076
	poduložak		-
	zk. čestica, br.	4451, zgr1335 i 4453/5	
	katastarska općina	Stari grad	
Katastar	posjedovni list, br.		3732
	k. čestica, br.	4451, zgr1335 i 4453/5	
	katastarska općina	Stari grad	
Katnost		Priz + 1. kata	
Kat		Priz + 1. kata	
Pripadak		manipulativno dvorište	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]			3.873,00 m <sup>2</sup>
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]			2.339,96 m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost nekretnine [ € ]			1.220.000,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine [ kn ]			9.053.766,40 kn
Troškovi građenja i opremanja [ €/m <sup>2</sup> ]			600,00 €/m <sup>2</sup>
Nova građevinska vrijednost			1.403.975 €
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		Nije predložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		NE	
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA	
Godina izgradnje		vinarija 1950, skladište i vinoteka 1980	
Godina adaptacije		-	
Dan vrednovanja			19.4.2017
Dan kakvoće			19.4.2017
Indeks na dan procjene - DZS			92,68
srednji tečaj HNB			7,42112

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



### REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-1007/2015

Split, 24. studenog 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, dipl.ing.grad., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 36287080453, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-746/2013 dana 06. kolovoza 2013. godine.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-746/2013 od dana 06. kolovoza 2013. godine Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 13. studenog 2015. godine Ivan Bilota je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo stalnih sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 24. studenog 2015. godine

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda  
5. u spis-ovdje

Za točnost otpisivanja ovlaštenu službenicu  
Katija Ožanović



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### Primjenjeni propisi:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN br. 79/14 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52/84 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 88/08 ) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( NN 8/09 i 126/11 )
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N\_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji ( NN 153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 )
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 )

#### Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji ( IGH )  
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I, Krtalić V. ( 2007 )
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. ( 2002 )
- Scholland 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, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekte i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

## 4. UVOD

### 4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, DALMACIJAVINO d.d. u stečaju Obala kneza Domagoja 15, SPLIT, potrebno je izraditi procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Starom Gradu – i to POSLOVNA GRAĐEVINA smještena na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. travnja 2017. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 19. travnja 2017 koji je iznosio 1 EUR = 7,42112 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda prethodno izrađene procjene i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19. travnja 2017.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## 4.2. Opis nekretnine

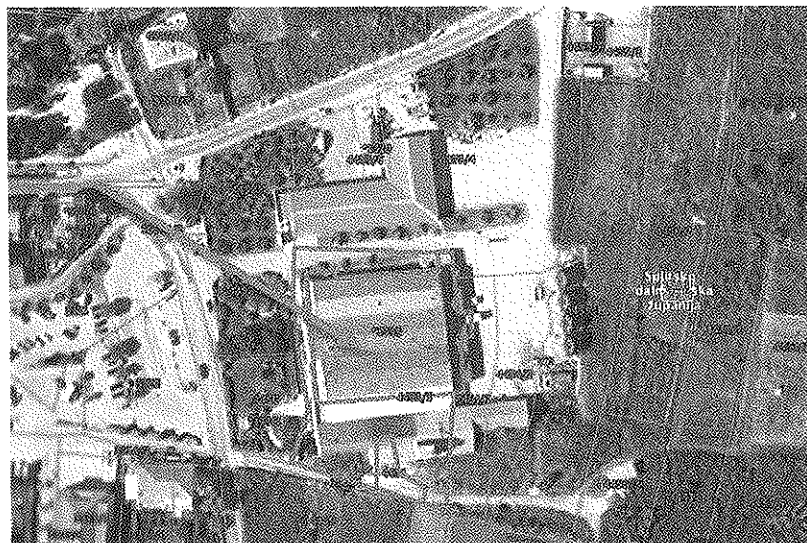
Nekretnina predmet ove procjene je POSLOVNA GRAĐEVINA smještena na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad koja u naravi predstavlja građevinu poslovne namjene (vinariju) sa manipulativnim dvorištem.

Kompleks se sastoji od vinarije, uredskog dijela, vinoteke, skladišta

Predmet procjene je dio kompleksa na kojem se pored vinarije nalaze : objekt kušaonice vina i prodavaonice, tankova, manipulativnih površina...

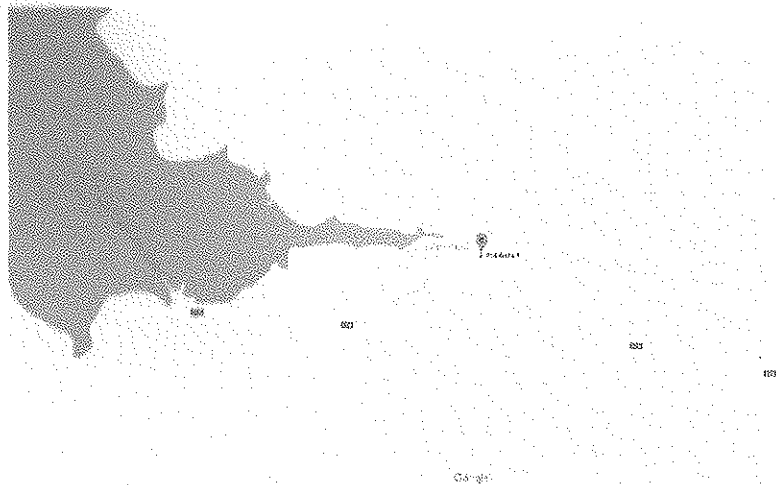
## 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastrskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Starom Gradu na otoku Hvaru na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad..



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija

#### 4.4. Prava i tereti

Kao vlasnik i posjednik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d u stečaju.

U teretnom listu ZKU.br. 6872 k.o. Stari Grad nema upisanih tereta.

#### 4.5. Komentar legaliteta

Procjena je izrađena uz pretpostavku da je nekretnina u cijelosti legalna.

Pošto se dio građevine nalazi na č.zem. 4454/1 i 4454/2 koje nisu predmet procjene a nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj se površini točno radi, prilikom izračuna površine, površina navedena u prethodno izrađenoj procjeni umanjena je za površinu metalnih nadstrešnica i površinu dijela vinoteke i skladišta koji se nalaze na č.zem. 4454/1 i 4454/2 koja se procjenjuje na 200 m<sup>2</sup>.



## 5. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

### 5.1. Poredbena metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### 5.2. Prihodovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim

odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **5.3. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **5.4. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Pošto u bazama podataka e-nekretnine kao ni u bazi podataka Splitskodalmatinske županije ne podataka o zakupima sličnih nekretnina kao mjerodavan podatak visine zakupa korištena je iskutvena vrijenost zakupa sličnih nekretnina.

## 6.1. Tehnički opis

Godina gradnje:	vinarija 1950, skladište i vinoteka 1980
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	Priz + 1 kat
Namjena:	Poslovna - proizvodna

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB i zidani kamen
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište:	AB konstrukcija, čelik, dijelom drveno
Pokrov:	Kupa kanalice
Pregradni zidovi:	AB i cigla
Vanjski otvori:	drveni
Pročelja:	Zidani kamen, dijelom žbukano

Podovi:	Keramika, drvo
Zidovi:	Žbukani i bojani
Stropovi:	Žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	Drvena

## 6.2. Iskaz površina

	NP m <sup>2</sup>	k - visina i namjena	NKP m <sup>2</sup>
<b>ZGRADA VINARIJE</b>	<b>1.686,61</b>		<b>1.628,29</b>
<b>PRIZEMLJE</b>	<b>1.571,95</b>		<b>1.513,63</b>
kancelarija	16,43	1,00	16,43
kancelarija	8,58	1,00	8,58
kancelarija	14,82	1,00	14,82
kancelarija	8,58	1,00	8,58
hodnik	10,92	1,00	10,92
sanitarni čvor	8,51	1,00	8,51
stubište	8,82	1,00	8,82
prostor cisterni	1.385,40	1,00	1.385,40
trijem s arkadama	21,42	0,75	16,07
trijem s arkadama	26,77	0,75	20,08
betonska nadstrešnica	61,70	0,25	15,43
<b>1. KAT</b>	<b>114,66</b>		<b>114,66</b>
kancelarije i prolaz	114,66	1,00	114,66
<b>ZGRADA SKLADISTA, VINOTEKE...</b>	<b>711,67</b>		<b>711,67</b>
<b>PRIZEMLJE</b>	<b>605,10</b>		<b>605,10</b>
skladište, vinoteka, radionica...	605,10	1,00	605,10
<b>POTKROVLJE</b>	<b>106,57</b>		<b>106,57</b>
potkrovlje	106,57	1,00	106,57
<b>SAŽETAK</b>			<b>NKP m<sup>2</sup></b>
ZGRADA VINARIJE			1.628,29
ZGRADA SKLADISTA, VINOTEKE...			711,67
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.339,96</b>

### NAPOMENA!

Prema prethodno izrađenoj procjeni izvršena je koorekcija površina s obzirom da se dio nekretnine nalazi na č.zem. 4454/1 i 4454/2 koje nisu predmet ove procjene te je netto površina ZGRADE SKLADIŠTA, VINOTEKE ... umanjena za 200 m<sup>2</sup>. Nije izvršena korekciji upisane površine sa odgovarajućim koeficijentom sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama jer se površina zakupa ugovara prema korisnoj površini a ne prema korisnoj vrijednost površine.

## 7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Starom Gradu – i to POSLOVNA GRAĐEVINA smještena na č.zgr. 1335, č.zem. 4453/5 i 4451, k.o. Stari Grad u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - UKUPNO	1.219.150,98 €
ZAOKRUŽENO	1.220.000,00 €
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	2.339,96 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA	521,38 €/m <sup>2</sup>
srednji tečaj HNB	7,42112 kn/€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	9.053.766,40 kn

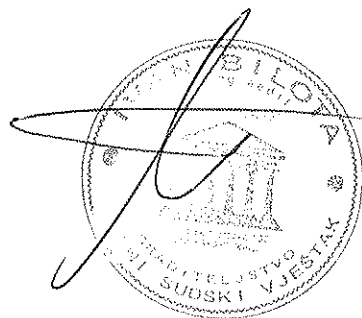
Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

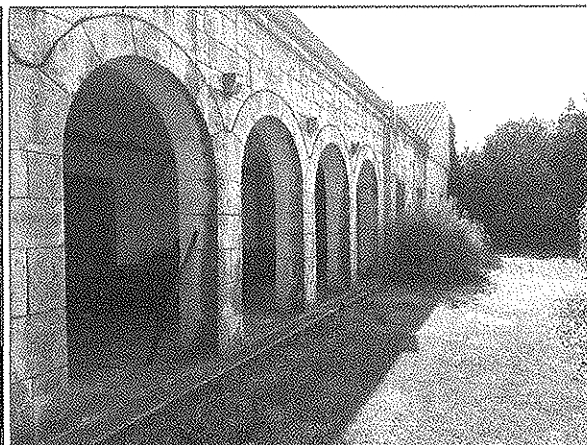
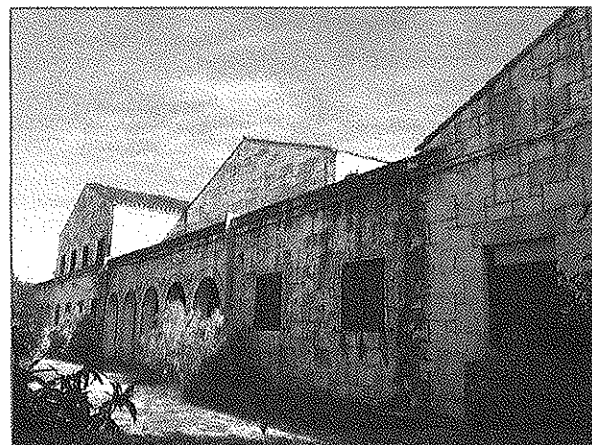
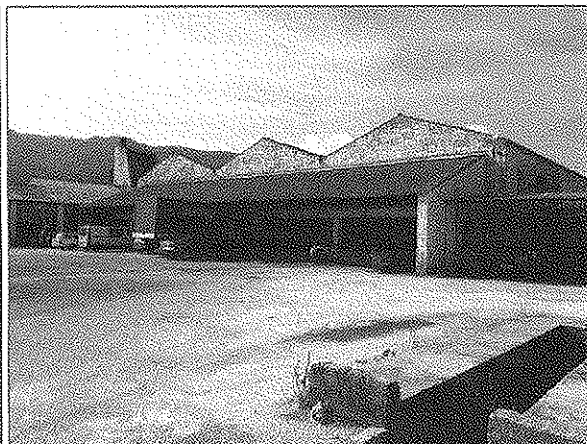
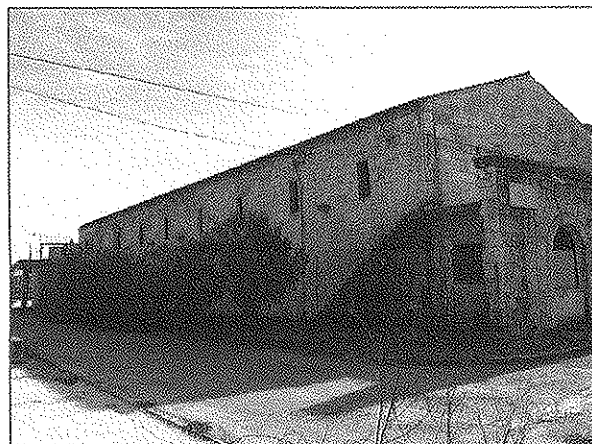
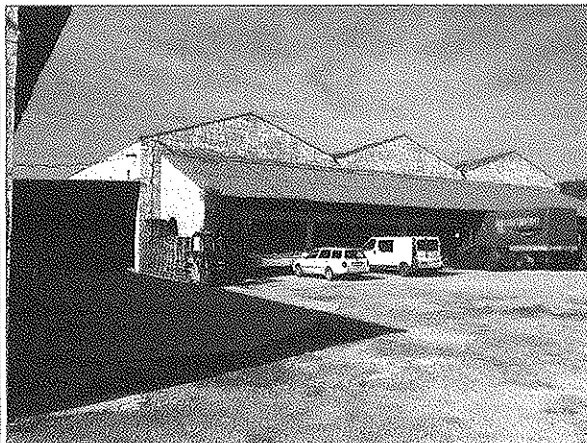
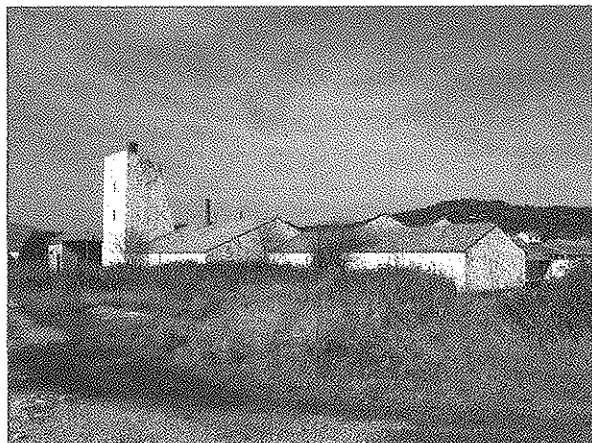
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovl.br: 4 Su-1007/2015



## 8. PRILOZI

### 8.1. Foto dokumentacija



## 8.2.1. Poredbena izračun zemljište

REDNI BOJ NEKRETNOSTI	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	STARI GRAD, otok Hvar	STARI GRAD, otok Hvar	STARI GRAD, otok Hvar	STARI GRAD, otok Hvar		
K.Č.	2862/1	7166/1	10118	2446/3		
K.O.	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad	Stari Grad		
VRSTA NEKRETNOSTI	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište		
NAMJENA	T1	M	T2	M		
POVRŠINA	5510,00 m2	1572,00 m2	1491,37 m2	1450,00 m2		
KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m2)	160,00	185,00	170,00	400,00		
DATUM UGOVORA	9.8.2016	29.1.2015	22.3.2016	14.11.2016		
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnino	e-nekretnine	e-nekretnine		
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE		
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				PREVELIKA CIJENA		
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	93,06	92,33	93,03			
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00			
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00			
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta			
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00			
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	179,26 €/m2	185,70 €/m2	169,39 €/m2			
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	178,11 €/m2					
APSOLOTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	1,16 €/m2	7,59 €/m2	-8,75 €/m2			
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0,65%	4,26%	-4,91%			
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE		
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	179,26 €/m2	185,70 €/m2	169,39 €/m2			
APSOLOTNO ODSUPANJE	1,16 €/m2	7,59 €/m2	-8,75 €/m2			
RELATIVNO ODSUPANJE	0,65%	4,26%	-4,91%			
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	1,34	57,64	78,54			
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	135,52	8,23	4,62%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		16,46
PROSJEČNA CIJENA	178,11 €/m2					

Prosječna cijena	178,11 €/m2
Površina predmetne nekretnine	3873,00 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE	689.815,77 €
ODBICI	
Ulječaj buke	Neznatan: 0 %
Ulječaj zagađenja zraka	Nema: 0 %
UKUPNO ODBICI	0,00
DODACI	
Dobra lokacija: 0 do + 5%	0,00%
Ostalo	0,00%
UKUPNO DODACI	0,00 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA	
Nema	0,00%
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA	0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	689.815,77 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	178,11 €/m2



### 8.2.2 Prihodovna metoda izračun

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2017			
GODINA IZGRADNJE ( 1950 vinarija, 1980 skladište i vinoteka )	1965			
Starost objekta-prosječna (G):	52 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	100 god			
Preostali vijek korištenja (4-3):	48 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/Aržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	2	3	
Odabrani faktor korištenja:	3			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	52,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	44%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	44 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	3,00 €/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			
ORIJENTACUSKA KAMATNA STOPA	Proizvodne građevine 6.5-8.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACUSKA KAMATNA STOPA	7,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE				
- Prema položaju: Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%			
- Kvaliteta građevine: Naročito dobra: do -0.5 %	-0,50%			
- Gospodarska situacija: Prosječna: 0.0 %	0,00%			
- Razvojni potencijal: Visok: do -2.0 %	-0,50%			
PRILAGODENA KAMATNA STOPA	6,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	10,00%			
ODRŽIV VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	100 god			(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	44 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	15,38			(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNA FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,077			(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	84 238,47 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	8 423,85 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	75 814,62 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	1.166.028,90 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	689.815,77 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZq <sup>n</sup> )	53.122,08 €			Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PV	1.219.150,98 €			(PV = PGxM+VZq <sup>n</sup> )
JEDINIČNA CIJENA	521,01 €/m2			



### 8.3. Izvadak iz zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL STARI GRAD  
 Stanje na dan: 04.04.2017. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311723, STARI GRAD

Broj ZK uložka: 6872

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16638/2016

Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1335 ZGR	VINARA			1747	
2.	4451	VINOGRAD			165	
3.	4453/5	DVORIŠTE			1961	
		UKUPNO:			3873	

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	DALMACIJAVINO D.D. "U STEČAJU", OIB: 07837847925, DOMAGOJEVA OBALA 15, 21000 SPLIT, HRVATSKA	

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2017.

## 8.4. Posjedovni list



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2017. 23:30

### PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 311723)

Posjedovni list: 3732

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DALMACIJAVINO D.D. "U STEČAJU", DOMAGOJEVA OBALA 15, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	07837847925

### 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
		1335	VORBA	1747	21		
			VINARIJA	1747			
		4451	VORBA	165	21		
			ORANICA	165			
		4453/5	VORBA	1961	21		
			DVORIŠTE	1961			
Ukupna površina katastarskih čestica				3873			

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

## 8.5. Katastarski plan



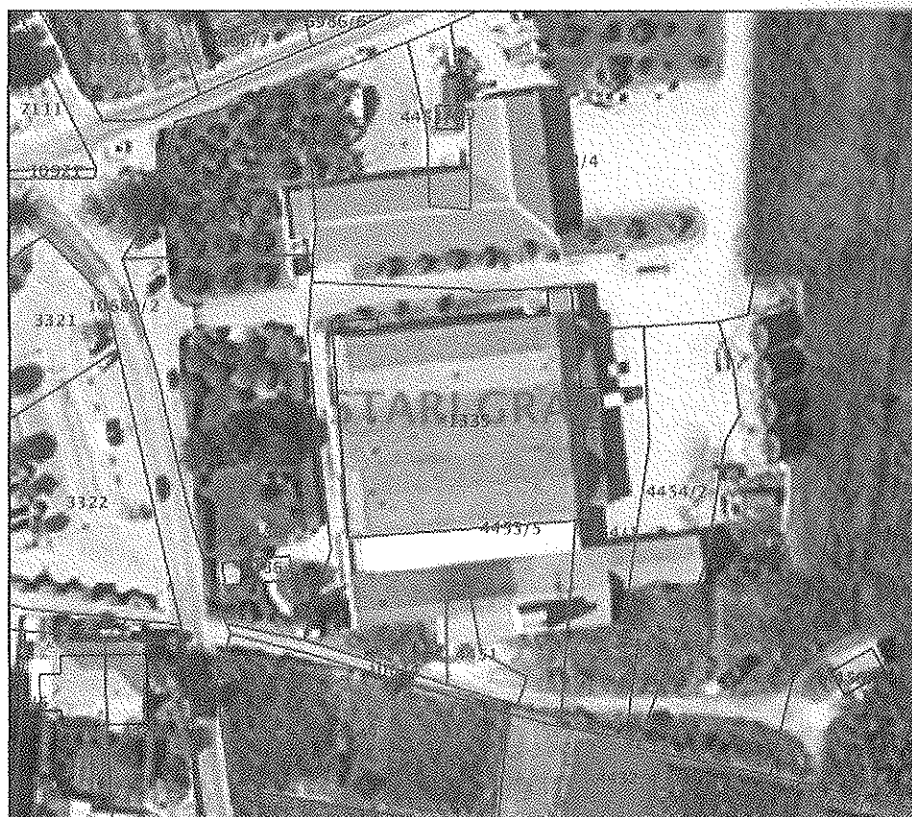
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NEPOSREDBENA VERZIJA

K.O. STARI GRAD 31133  
Kč.br. 41335

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1 : 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 02.05.2017

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA:**POSLOVNA GRAĐEVINA - Vinski podrumi s diskontom  
Kaštel Stari, Obala kralja Tomislava 15, **TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

IZ RUKE

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

10-05-2017

Predano za poštu očišćeno-prop. drva. 20  
POŠTA R  
Broj primjerka priloga  
Telefonski KNI POTPIS**NARUČITELJ:**DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju,  
Obala kneza Domagoja 15, SPLIT

Dan vrednovanja procjene:

19. travnja 2017.

Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina: Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 19. travnja 2017.

## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE .....	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4. UVOD .....	6
4.1. Zadatak .....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prava i tereti .....	8
4.5. Komentar legaliteta .....	8
5. METODE PROCJENE .....	9
5.1. Poredbena metoda .....	9
5.2. Prihodovna metoda .....	9
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	10
6. ZATEČENO STANJE .....	11
6.1. Tehnički opis .....	11
6.2. Iskaz površina .....	12
7. MIŠLJENJE .....	13
8. PRILOZI .....	14
8.1. Foto dokumentacija .....	14
8.2.1. Poredbena izračun zemljište .....	15
8.2.2. Prihodovna metoda izračun .....	16
8.3. Izvadak iz zemljišne knjige .....	17
8.4. Posjedovni list .....	19
8.5. Katastarski plan .....	20

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Kaštel Stari	21216
	Naziv ulica i k.br.	Obala kralja Tomislava	15
	Gradska četvrt	-	
	zemljopisne koordinate	43.706249, 15.992727	
Tip nekretnine		Skladišne zgrade / prostori	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišnik	zk.ul.		307
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		zgr 321
	katastarska općina	Kaštel Stari	
Katastar	posjedovni list, br.		650
	k. čestica, br.		zgr 321
	katastarska općina	Kaštel Stari	
Katnost		Priz	
Kat		Priz	
Pripadak		-	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]		1.943,00 m <sup>2</sup>	
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]		1.225,69 m <sup>2</sup>	
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [ € ]</b>		<b>658.000,00 €</b>	
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [ kn ]</b>		<b>4.883.096,96 kn</b>	
Troškovi građenja i opremanja [ €/m <sup>2</sup> ]		800,00 €/m <sup>2</sup>	
Nova građevinska vrijednost		980.552 €	
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		Nije predložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA	
Godina izgradnje		1900	
Godina adaptacije		manjim dijelom 2000	
Dan vrednovanja		19.4.2017	
Dan kakvoće		19.4.2017	
Indeks na dan procjene - DZS		92,68	
srednji tečaj HNB		7,42112	

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-1007/2015  
Split, 24. studenog 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, dipl.ing.grad., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-746/2013 dana 06. kolovoza 2013. godine.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-746/2013 od dana 06. kolovoza 2013. godine Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 13. studenog 2015. godine Ivan Bilota je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo stalnih sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 24. studenog 2015. godine

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić.v.r.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda  
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka ovlašteni službenik  
Katija Gilićanović



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### Primjenjeni propisi:

- » Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN br. 79/14 )
- » Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52/84 )
- » Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 88/08 ) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( NN 8/09 i 126/11 )
- » Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N\_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- » Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- » Zakon o gradnji ( NN 153/13 )
- » Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 )
- » Odluka o komunalnom doprinosu i Izmenam Odluke o komunalnom doprinosu
- » Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 )

#### Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji ( IGH )  
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I, Krtalić V. ( 2007 )
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. ( 2002 )
- Scholland 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, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekta i investitore, Autor: Zlatko Hanžek





## 4.2. Opis nekretnine

Nekretnina predmet ove procjene je POSLOVNA GRAĐEVINA smještena na č.zgr. 321, k.o. Kaštel Stari koja u naravi predstavlja građevinu poslovne namjene ( vinski podrum s diskontom ).

Nekretnina je katnosti jedne etaže – prizemlja sa prostorom diskonta i prostorom vinskog podruma. Nekretna je građena početkom prošlog stoljeća i izuzev diskonta nisu vršeni ozbiljniji zahvati rekonstrukcije i adaptacije.

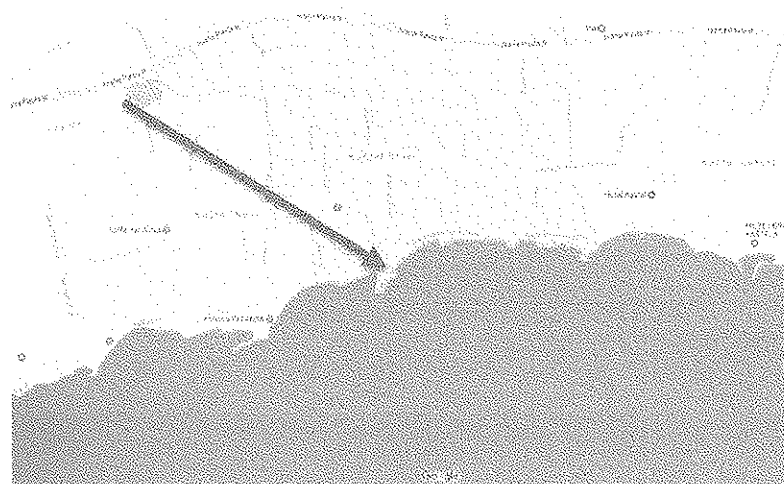
## 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Kaštel Starom na č.zgr. 321 k.o. Kaštel Stari.



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija

#### **4.4. Prava i tereti**

Kao vlasnik i posjednik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d u stečaju.

U teretnom listu ZKU.br. 307 k.o. Kaštel Stari upisano je više tereta i to REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, te zabilježbe o odbijanju predloga prisilnog prava zaloga u korist REPUBLIKE HRVATSKE.

#### **4.5. Komentar legaliteta**

Procjena je izrađena uz pretpostavku da je nekretnina u cijelosti legalna.

## **8. METODE PROCJENE**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- \* poredbena metoda,
- \* prihodovna metoda i
- \* troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

### **8.1. Poredbena metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **8.2. Prihodovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim

odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **6.3. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **6.4. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Pošto u bazama podataka e-nekretnine kao ni u bazi podataka Splitskodalmatinske županije ne podataka o zakupima sličnih nekretnina kao mjerodavan podatak visine zakupa korištena je iskutvena vrijednost zakupa sličnih nekretnina.

## 6. ZATEČENO STANJE

### 6.1. Tehnički opis

#### Općenito

Godina gradnje:	1900
Godina adaptacije:	diskont 2000
Katnost građevine:	Priz
Namjena:	Poslovna - trgovina i vinski podrum

#### Konstrukcija zgrade

Temelji:	Betonski
Nosiva konstrukcija:	AB i zidani kamen
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište:	drveno
Pokrov:	Kupa kanalica
Pregradni zidovi:	AB i cigla
Vanjski otvori:	drveni
Pročelja:	Zidani kamen, dijelom žbukano

#### Unutarnja obrada

Podovi:	Keramika, drvo
Zidovi:	Žbukani i bojani
Stropovi:	Žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	Drvena

#### Instalacije

	DA	NE	
NTI mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plin:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Klimatizacija:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Grijanje:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tip grijanja: lokalno
Napomena:			

## 6.2. Iskaz površina

	NP m <sup>2</sup>	k - visina i namjena	NKP m <sup>2</sup>
ZGRADA VINARIJE	1.225,69		1.225,69
PRIZEMLJE	1.225,69		1.225,69
Vinski podrum 1	141,20	1,00	141,20
Vinski podrum 1	131,35	1,00	131,35
Vinski podrum 1	154,45	1,00	154,45
Vinski podrum 1	159,91	1,00	159,91
Vinski podrum 1	209,00	1,00	209,00
Vinski podrum 1	134,98	1,00	134,98
Vinski podrum 1	247,20	1,00	247,20
Plakati	26,10	1,00	26,10
Panoramlarija	21,50	1,00	21,50
BAZI TAK			NKP m <sup>2</sup>
ZGRADA VINARIJE			1.225,69
UKUPNO:			1.225,69

## 7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Kaštel Starom – i to POSLOVNA GRAĐEVINA - Vinski podrumi s diskontom, Kaštel Stari, Obala kralja Tomislava 15 izgrađena na č.zgr. 321 k.o. Kaštel Stari u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - UKUPNO	657.717,37 €
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>658.000,00 €</b>
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	1.225,69 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA	536,84 €/m <sup>2</sup>
srednji tečaj HNB	7,42112 kn/€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	4.883.096,96 kn

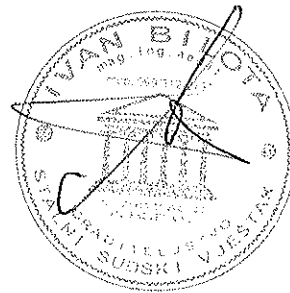
Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Dati br. 4 du-1007/2015







## 1.2.1. Poredbena izračun zemljište

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	KAŠTEL ŠTAFILOČ	KAŠTEL LUKŠIĆ	KAŠTEL LUKŠIĆ	KAŠTEL LUKŠIĆ	KAŠTEL LUKŠIĆ	
K.Č.	1830	772/2	767/1	765/2	765/1	
K.O.	Kaštel Štafilić	Kaštel Lukšić	Kaštel Lukšić	Kaštel Lukšić	Kaštel Lukšić	
VRIJETA NEKRETNOSTI	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
HAJAJENA	M	M	M	M	M	
POVRŠINA	977,50 m <sup>2</sup>	550,00 m <sup>2</sup>	1175,00 m <sup>2</sup>	703,00 m <sup>2</sup>	518,00 m <sup>2</sup>	
KUPOPRODAJNA CIJENA (€m <sup>2</sup> )	140,00	225,00	390,00	490,00	300,00	
DATUM UGOVORA	14.11.2013	21.8.2015	27.10.2014	3.3.2017	24.8.2015	
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	DA	
PRILAGODITELJSTVO IZ USPOREDBE	PREMALA CIJENA			PREVELIKA CIJENA		
KOREKCIJSKI IZJEDNAČAVANJE						
Prihvat na dan transakcije		91,43	93,95		91,43	
Korekcijski faktor (PNUK)		1,01	0,99		1,01	
KOREKCIJSKI IZJEDNAČAVANJE						
KOREKCIJSKI IZJEDNAČAVANJE						
Korekcijski faktor (PNUK)		1,00	1,00		1,00	
Korekcijski faktor (PNUK)		1,00	1,00		1,00	
KOREKCIJSKI IZJEDNAČAVANJE						
Kategorija zemljišta (UN)		I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta		I Kategorija zemljišta	
Obilježni odnos (UN)		100,00%	100,00%		100,00%	
Korekcijski faktor (PNUK)		1,00	1,00		1,00	
KOREKCIJSKI IZJEDNAČAVANJE						
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		228,08 €/m <sup>2</sup>	384,61 €/m <sup>2</sup>		304,10 €/m <sup>2</sup>	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	305,59 €/m <sup>2</sup>					
APSOLOTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		-77,52 €/m <sup>2</sup>	79,01 €/m <sup>2</sup>		-1,49 €/m <sup>2</sup>	
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		-25,37%	25,85%		-0,49%	
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	DA	
GRADJANA USPOREDNA NEKRETNOST		228,08 €/m <sup>2</sup>	384,61 €/m <sup>2</sup>		304,10 €/m <sup>2</sup>	
APSOLOTNO ODSTUPANJE		-77,52 €/m <sup>2</sup>	79,01 €/m <sup>2</sup>		-1,49 €/m <sup>2</sup>	
RELATIVNO ODSTUPANJE		-25,37%	25,85%		-0,49%	
OMJER APSOLOTNIH ODSTUPANJA		6,009,07	6,242,73		2,23	
OMJER APSOLOTNIH ODSTUPANJA	12,254,02	78,28	25,61%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	156,55	
PROSJEČNA CIJENA		305,59 €/m <sup>2</sup>				
KOREKCIJSKI IZJEDNAČAVANJE						
Prihvatna cijena					305,59 €/m <sup>2</sup>	
Prihvatna predmetna nekretnine					1943,00 m <sup>2</sup>	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					593.769,70 €	
ODBICI						
Uljecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%	
Uljecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%	
UKUPNO ODBICI					0,00	
DODACI						
Dobra lokacija: 0 do + 5%					0,00%	
Ostalo					0,00%	
UKUPNO DODACI					0,00 €	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA						
Nema					0,00%	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA					0,00 €	
KONAČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					593.769,70 €	
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA					305,59 €/m <sup>2</sup>	

## 1.2.2 Prihodovna metoda izračun

OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA			NAPOMENE
POSREDOVANJE (1980)	2017		
POSREDOVANJE (1980) (1980 vinarija, 1980 skladište i vinoteka )	1900		
POSREDOVANJE (1980) (1980)	117 god		
POSREDOVANJE (1980) (1980)	120 god		
POSREDOVANJE (1980) (1980)	3 god		
POSREDOVANJE	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	2	2	3
POSREDOVANJE (1980)	3		(Prilog 10. Pravilnika)
POSREDOVANJE (1980) (%) (OVK)	97,50%		
POSREDOVANJE (1980) (%) (OVK-a - PoOVK(%))	40%		(Prilog 10. Pravilnika)
POSREDOVANJE (1980)	48 god		

PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE
POSREDOVANJE (1980) - MJESJEČNA	3,00 €/m2	
POSREDOVANJE (1980) - PRIHODI	0,00 €	
POSREDOVANJE (1980) - KAMATNA STOPA	Proizvodne građevine 6.5-8.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
POSREDOVANJE (1980) - KAMATNA STOPA	7,50%	
POSREDOVANJE (1980) - KAMATNE STOPE		
POSREDOVANJE (1980) - Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%	
POSREDOVANJE (1980) - Najbolje do vrlo dobro: do -0.5 %	-0,50%	
POSREDOVANJE (1980) - Prosječno: 0.0 %	0,00%	
POSREDOVANJE (1980) - Umišljeno: do -1.0 %	-1,00%	
POSREDOVANJE (1980) - KAMATNA STOPA	6,00%	
POSREDOVANJE (1980) - KAMATNA STOPA (% od ukupnih prihoda)	10,00%	
POSREDOVANJE (1980) - KAMATNA STOPA - OVK (god.)	120 god	(Prilog 9. Pravilnika)
POSREDOVANJE (1980) - KAMATNA STOPA - OVK (god.)	48 god	
POSREDOVANJE (1980) - M (prilog 14. Pravilnika)	15,65	(Prilog 14. Pravilnika)
POSREDOVANJE (1980) - ZEMLJIŠTE: $1/q^2 = 1/(1+(p/100))^2$	0,061	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE
POSREDOVANJE (1980)	44.124,84 €	
POSREDOVANJE (1980) - POSREDOVANJE	4.412,48 €	
POSREDOVANJE (1980) - PO	39.712,36 €	
POSREDOVANJE (1980) - POSL. PROSTORA (PGxM)	621.498,37 €	
POSREDOVANJE (1980) - ZEMLJIŠTA	593.769,70 €	
POSREDOVANJE (1980) - VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZq <sup>2</sup> )	36.219,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
POSREDOVANJE (1980) - PRIHODI	0,00 €	
POSREDOVANJE (1980) - VRIJEDNOST NEKRETNOSTI - PV	657.717,37 €	(PV = PGxM+VZq <sup>2</sup> )
POSREDOVANJE (1980) - VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	658.000,00 €	(PV = PGxM+VZq <sup>2</sup> )
JEDINIČNA CIJENA	636,84 €/m2	

## B.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOPRIVREMENI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ

Stanje na dan: 03.08.2017, 23:27

Katastarska općina: 313491, KAŠTEL STARI

Broj zemljišnog dnevnika: Z-34967/2016

Skratice pisane: Z-1848/2017, Z-1848/2017, Z-2532/2017, Z-9090/2017

### IZVADAK IZ ZEMIJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 307

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj zemljišta (tab. 100/13)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1	MAGAZIN				
	UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlastovnica: 1/1	
	DALMACIJAVINO D.D. U STEČAJU, OIB: 07837847925, SPLIT, OBALA KNEZA DOMAGOJA 15.	
1.3	Ispranije: 17.06.2015 g. pod brojem Z-1134/2015	
	ZAHIT. IZJAVA, PRIGOVOR, Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagatelja Dalmacijavino d.d. "u stečaju", OIB: 07837847925, Split, Obala kneza Domagoja 15, izjavljenog protiv rješenja ovog suda pod posl. br. Z-1120/13.	
1.4	Ispranije: 14.07.2016 g. pod brojem Z-15454/2016	
	ZAHIT. IZJAVA, ŽALBA, DALMACIJAVINO d.d. „u stečaju“, OIB: 07837847925, Split, Obala kneza Domagoja 15, na rješenje Ovog suda pod posl. br. Z-1134/15 (Z-1120/13) na nekretnini označenoj kao čest. zgr. 321.	
1.5	Ispranije: 23.08.2016 g. pod brojem Z-19323/2016	
	ZAHIT. IZJAVA, ŽALBA, "DALMACIJAVINO d.d. „u stečaju“, OIB: 07837847925, Split, Obala kneza Domagoja 15, protiv rješenja ovog suda Z-2126/15 (Z-1652/15) od 02. svibnja 2016. godine na čest. zgr. 321.	

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Ispranije: 03.03.2008. broj Z-469/08	
	Na temelju Rješenja Ministarstva kulture, uprava za zaštitu kulturne baštine, zabilježuje se da je č. zgr. 321 sačinjena kao spomenik kulture.	
2.1	Ispranije: 11.10.2011. broj Z-2114/11	
	Na temelju rješenja Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Trogiru od 03. listopada 2011. god., klasa: UP/I-612-08/11-05/0274, urbroj: 532-04-19/3-11-1 zabilježuje se da se č. zgr. 321 stavlja pod pod preventivnu zaštitu.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
 Katastarska općina: 313491, KAŠTEL STARI

Verificirani Z.K. uložak  
 Broj Z.K. uložka: 307

B  
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
3.1	Zaprimljeno 19.11.2012. broj Z-2391/12  Na temelju Zaključka Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Ispostava Kaštela, Klasa: UP/I-942-04/97-01/10 Urbroj: 2181-05/03-04-63 od 16. siječnja 2004. g. te odredbe čl. 74 Zakona o naknadi, zabilježuje se privremena njera zabrane raspolaganja čest. zgr. 321 do pravomoćnog okončanja postupka utvrđivanja naknade za oduzetu imovinu.	
4.1	Zaprimljeno 14.05.2015. broj Z-888/15  Zabilježuje se odbijanje prijedloga RH, Ministarstvo kultura, Konzervatorski odjel u Trogiru, kojim se traži zabilježba stavljanja č. zgr. 321, pod preventivnu zaštitu do 12. svibnja 2018. godine, odnosno do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.	

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-2121/11  Na temelju pravomoćnog rješenja o osiguranju Općinskog suda u Kaštel Lukšiću od 22. svibnja 2007. g. posl.br. OVR-322/04, predbilježuje se založno pravo na teret č. zgr. 321, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 55.486.443,57 kn, sa zakonskom zateznom kamatom koje teku od 20. studenog 2003. g. te troškove ovog postupka osiguranja, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA                      PODRUČNI URED SPLIT</b>	55.486.443,57 KN	na 1.3
1.2	zabilježba ovršnosti		
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 22.10.2015. g. pod brojem Z-2126/2015  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijanje prijedloga Republike Hrvatske, kojim se traži opravdanje predbilježbe prisilnog prava zalog na č. zgr. 321.		
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 26.10.2015. g. pod brojem Z-2160/2015  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Dalmacijavino d.d. u stečaju, Split, Obala kneza Domagoja 15, OIB: 07837847925, radi upisa brisanja predbilježbe i uknjižbe založnog prava na čest. zgr. 321 u Z. U. 307 K.O. Kaštel Stari, temeljem prijedloga od 22. listopada 2015. godine.		
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 28.12.2016. g. pod brojem Z-34967/2016  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, protiv rješenja ovog suda Z-2160/15 od 16. studenog 2016. godine na čest. zgr. 321		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.05.2017.

## 8.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KAŠTEL SUĆURAC

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 02.05.2017. 23:27

### PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL STARI (Mbr. 313491)

Posjedovni list: 650

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DALMACIJAVINO D.D. U STEČAJU, OBALA KNEZA DOMAGOJA 15, SPLIT (VLASNIK)	07837847925

### 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
*		321		1943	7		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1943			
Ukupna površina katastarskih čestica				1943			

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



## 8.5. Katastarski plan



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KAŠTEL SUČURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL STARI, 31301  
K.č. br. 321

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilazno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:500



Datum ispisa: 03.05.2017

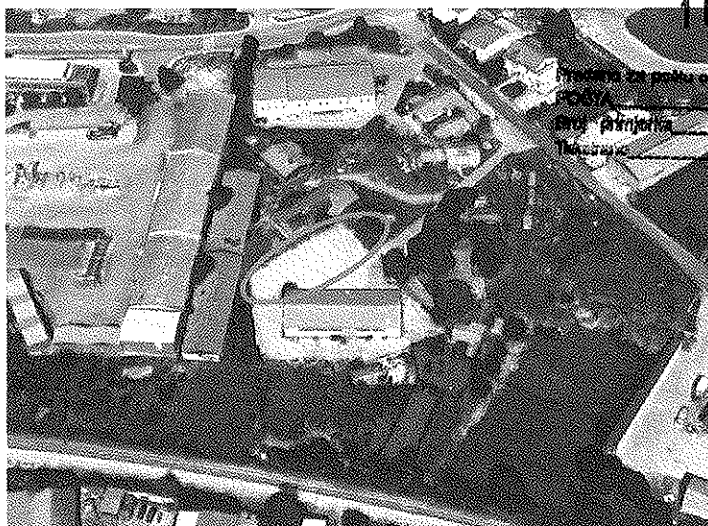
# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – u Zadru predio Gaženica Republika Hrvatska TRGOVAČKI SUD U SPLITU SPLIT
-------------	--

IZ RUKA

Prilog posla



10-05-2017

Procjena iz posla obično-prep. dne 20  
POSLOVA R  
dne primjerica prilog  
Tiskanje JGN KOTPLB

NARUČITELJ:	DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju, Obala kneza Domagoja 15, SPLIT
-------------	---

Dan vrednovanja procjene:

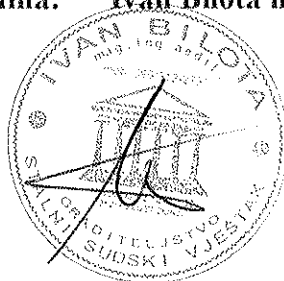
19. travnja 2017.

Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 19. travnja 2017.



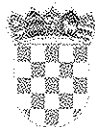
## S A D R Ź A J :

1. SAŽETAK PROCJENE.....	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4. UVOD.....	6
4.1. Zadatak.....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prava i tereti .....	8
4.5. Komentar legaliteta.....	8
5. METODE PROCJENE .....	9
5.1. Poredbena metoda.....	9
5.2. Prihodovna metoda .....	9
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode.....	10
6. ZATEČENO STANJE .....	11
6.1. Obilježlja nekretnine.....	11
6.2. Stanje nekretnine .....	11
7. MIŠLJENJE .....	12
8. PRILOZI.....	13
8.1. Foto dokumentacija.....	13
8.2.1. Poredbena izračun zemljište .....	14
8.3. Izvadak iz zemljišne knjige.....	15
8.4. Posjedovni list .....	16
8.5. Katastarski plan.....	17

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zadar	23000
	Naziv ulica i k.br.		
	Gradska četvrt	Gaženica	
	zemljopisne koordinate	44.1006287, 15.2583387	
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište-poslovna namjena		
Namjena nekretnine	Poslovna		
Zemljišnik	zk. ul.		7762
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		7611/11
	katastarska općina	Zadar	
Katastar	posjedovni list, br.		5338
	k. čestica, br.		7611/11
	katastarska općina	Zadar	
Katnost	-		
Kat	-		
Pripadak	manipulativno dvorište		
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]	504,00 m <sup>2</sup>		
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]	-		
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [€]</b>	<b>50.000,00 €</b>		
<b>Tržišna vrijednost nekretnine [kn]</b>	<b>371.056,00 kn</b>		
Troškovi građenja i opremanja [€/m <sup>2</sup> ]	-		
Kategorija zemljišta	II kategorija 80%		
Namjena	I - gospodarska		
Odobrenje za građenje	Nije predloženo		
Uporabna dozvola	Nije predložena		
Neposredan pristup na javnu prometnicu	NE		
Usklađenost zemljišnika i katastra	DA		
Godina izgradnje	-		
Godina adaptacije	-		
Dan vrednovanja	19.4.2017		
Dan kakvoće	19.4.2017		
Indeks na dan procjene - DZS	92,68		
srednji tečaj HNB	7,42112		

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



### REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-1007/2015

Split, 24. studenog 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, dipl.ing.građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-746/2013 dana 06. kolovoza 2013. godine.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-746/2013 od dana 06. kolovoza 2013. godine Ivan Bilota, dipl.ing.građ., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 13. studenog 2015. godine Ivan Bilota je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo stalnih sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te riješeno je kao u izreci.

U Splitu, 24. studenog 2015. godine

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda  
5. u spis-ovdje

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik  
Katija Gulanović



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

#### Primjenjeni propisi:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN br. 79/14 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52/84 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 88/08 ) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( NN 8/09 i 126/11 )
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( N\_N br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji ( NN 153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 )
- Odluka o komunalnom doprinosu i Izmjenam Odluke o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 )

#### Literatura:

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji ( IGH )  
Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina – prijedlog HDSV
- Načela procjene tržišnih vrijednosti nekretnina I , Krtalić V. ( 2007 )
- Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, Berzjak S., Horvat B, Krtalić N. ( 2002 )
- Scholland 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, Graz, str. 821.
- JEDNOSTAVNI CJENIK USLUGA za arhitekte i investitore, Autor: Zlatko Hanžek

## **4. UVOD**

### **4.1. Zadatak**

Na zahtjev naručitelja, DALMACIJAVINO d.d. u stečaju Obala kneza Domagoja 15, SPLIT, potrebno je izraditi procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Zadru – i to GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA č.zem. 7611/11, k.o. Zadar u naravi manipulativnog dvorišta poslovne zgrade - skladišta.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. travnja 2017. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 19. travnja 2017 koji je iznosio 1 EUR = 7,42112 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda prethodno izrađene procjene i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19. travnja 2017.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## 4.2. Opis nekretnine

Nekretnina predmet ove procjene je GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.zem. 7611/11, k.o. Zadar koje u naravi predstavlja manipulativno dvorište poslovne građevine – skladišnog prostora.

Zemljište je ograđeno po svojoj sjevernoj i zapadnoj međi dok je južna i istočna međa otvorena prema ostatku kompleksa skladišne hale.

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja , gospodarska namjena – I.

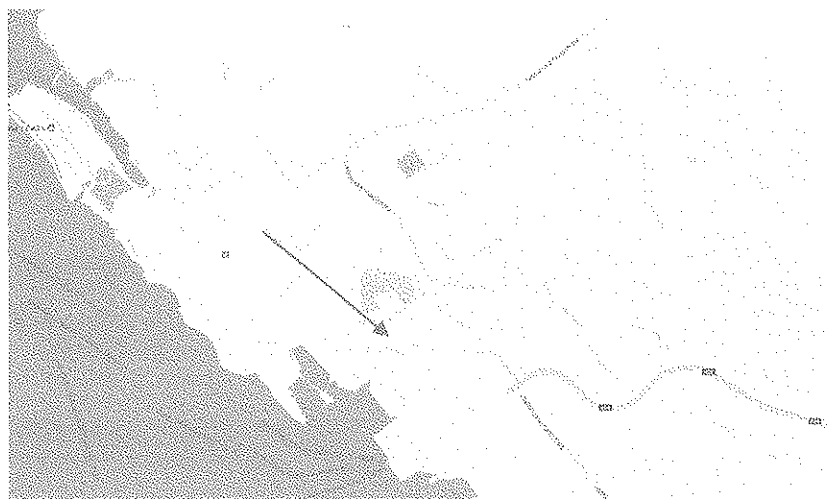
## 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Zadru predio Gaženica i u naravi je č.zem. 7611/11 k.o. Zadar.



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija

#### **4.4. Prava i tereti**

Kao vlasnik i posjednik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d u stečaju.

U teretnom listu ZKU.br. 7762 k.o. Zadar nema upisanih tereta.

#### **4.5. Komentar legaliteta**

Predmet procjene u naravi predstavlja građevinsko zemljište koje se nalazi u sklopu skladišnog objekta i služi kao manipulativna površina te je isto privedeno namjeni.

Zbog oblika i površine zemljište se promatra kao zemljiše II kategorije jer na istom nije moguće ishoditi akt za građenje.

## **6. METODE PROCJENE**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

### **6.1. Poredbena metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **6.2. Prihodovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim



odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **5.3. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **5.4. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Kao metoda procjene korištena je poredbena metoda.

## **0. ZATEČENO STANJE**

### **0.1. Obilježja nekretnine**

- » Lokacija ; srednja
- » Okoliš – zelenilo; prosječan standard
- » Utjecaj buke; prosječan
- » Utjecaj zagađenja; prosječan
- » Emisija objekata iz okoliša; prosječan

### **0.2. Stanje nekretnine**

- » Oblik zemljišta; неправиан
- » Nagib zemljišta; blagi
- » Klizišta; nema
- » Infrastruktura; u blizini
- » Odvodnja površinskih voda; terenom
- » Posebni uvjeti; nema

## 7. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u Zadru, predio Gaženica – i to GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA evidentiranog kao č.zem. 7611/11, k.o. Zadar u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - UKUPNO	50.025,15 €
ZAOKRUŽENO	50.000,00 €
POVRŠINA	504,00 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA	99,21 €/m <sup>2</sup>
srednji tečaj HNB	7,42112 kn/€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	371.056,00 kn

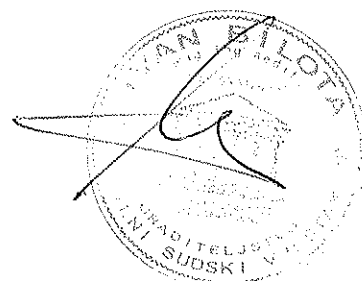
Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Izradio:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.

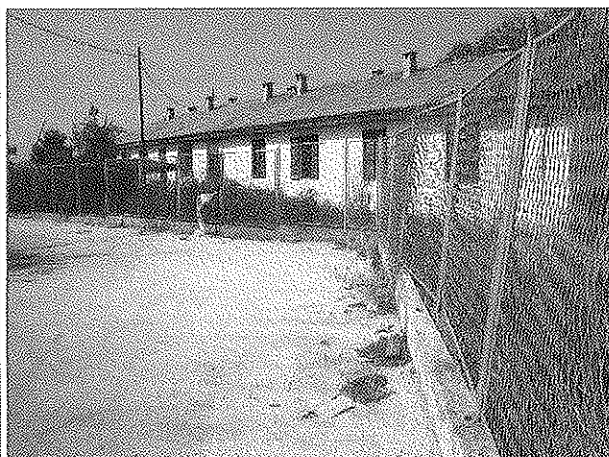
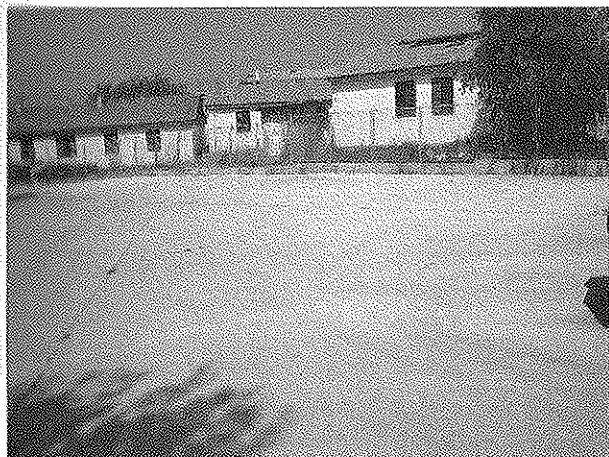
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ovl.br: 4 Su-1007/2015



## **0. PRILOZI**

### **0.1. Foto dokumentacija**



## 0.2.1. Poredbena izračun zemljište

REDNI BOJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica	ZADAR, Gaženica
K.Č.	7897/1	7621/1	7491/6	3626/8	7923/2	7923/3
K.O.	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar	Zadar
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište
NAMJENA	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska	I - gospodarska
POVRŠINA	8728,00 m <sup>2</sup>	905,00 m <sup>2</sup>	2779,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	2904,00 m <sup>2</sup>
KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	150,00	70,00	100,00	150,00	105,00	236,00
DATUM UGOVORA	3.5.2016	11.12.2015	5.6.2015	23.6.2016	2.8.2016	15.10.2015
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	NE
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						PREVELIKA CIJENA
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>						
Indeks na dan transakcije	93,06	94,06	95,06	96,06	97,06	
Korektivni faktor (PNU/N)	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>						
<b>MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNU/N)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
<b>ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA</b>						
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	
Korektivni faktor ( PNU/N )	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	119,51 €/m <sup>2</sup>	55,18 €/m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	144,72 €/m <sup>2</sup>	100,26 €/m <sup>2</sup>	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	99,53 €/m <sup>2</sup>	94,54 €/m <sup>2</sup>	107,66 €/m <sup>2</sup>	122,49 €/m <sup>2</sup>	100,26 €/m <sup>2</sup>	
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	19,98 €/m <sup>2</sup>	-44,36 €/m <sup>2</sup>	-21,54 €/m <sup>2</sup>	45,19 €/m <sup>2</sup>	0,73 €/m <sup>2</sup>	
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	20,07%	-44,56%	-21,64%	45,40%	0,73%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	NE	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	119,51 €/m <sup>2</sup>		78,00 €/m <sup>2</sup>		100,26 €/m <sup>2</sup>	
APSOLUTNO ODSUPANJE	20,25 €/m <sup>2</sup>		-21,26 €/m <sup>2</sup>		1,01 €/m <sup>2</sup>	
RELATIVNO ODSUPANJE	20,41%		-21,42%		1,01%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	410,21		451,95		1,01	
ŠUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	863,18	20,77	20,93%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	41,55	
PROSJEČNA CIJENA	99,26 €/m <sup>2</sup>					

Prosječna cijena	99,26 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine	504,00 m <sup>2</sup>
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>	<b>50.025,15 €</b>
<b>ODBICI</b>	
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %
<b>UKUPNO ODBICI</b>	<b>0,00</b>
<b>DODACI</b>	
Dobra lokacija: 0 do + 5%	0,00%
Ostalo	0,00%
<b>UKUPNO DODACI</b>	<b>0,00 €</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>	
Nema	0,00%
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>	<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>50.025,15 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKUŽENO</b>	<b>50.000,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>	<b>99,21 €/m<sup>2</sup></b>

### 8.3. Izvadak iz zemljišne knjige



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR  
 Stanje na dan: 01.05.2017, 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 7762

Broj zadnjeg dnevnika: Z-901/2017  
 Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	7611/11	NEPLODNO			504	
		UKUPNO:			504	

**B**

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
	DALMACIJAVINO D.D. U STEČALU, OIB: 07837847925, OBALA KNEZA DOMAGOJA 15, SPLIT	
2.1	Pr. 6. svibnja 1999. Z. 1502/99. Na temelju prijedloga Vladimira Orđević i dr. pod gornjim poslovnim brojem, upisuje se zabilježba upravnog spora koji se vodi pred Uredom za imovinsko-pravne poslove Zadarske županije pod brojem Klasa: UP-I-944-07/97-1032 radi naknade oduzete imovine, a na teret čest. 7611/11.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 05.02.2007. broj Z-1193/07 Zabilježuje se odbijem prijedlog Dalmacijavino d.d. Split za brisanjem Društvenog vlasništva na čest. 7611/11 k.o. Zadar i za uknjižbu prava vlasništva na istoj u njihovu korist.	

**C**

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.05.2017.

## 8.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 01.05.2017. 23:03

### PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZADAR (Mbr. 335193)

Posjedovni list: 5338

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DALMACIJAVINO D.D. SPLIT, ZADAR (VLASNIK)	

### 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
		7611/8	GAŽENICE	1407	98		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	960			
			ZGRADA	447			
		7611/9	GAŽENICE	315	98		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	269			
			ZGRADA	46			
		7611/11	GAŽENICE	504	98		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	504			
Ukupna površina katastarskih čestica				2226			

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

## 8.5. Katastarski plan



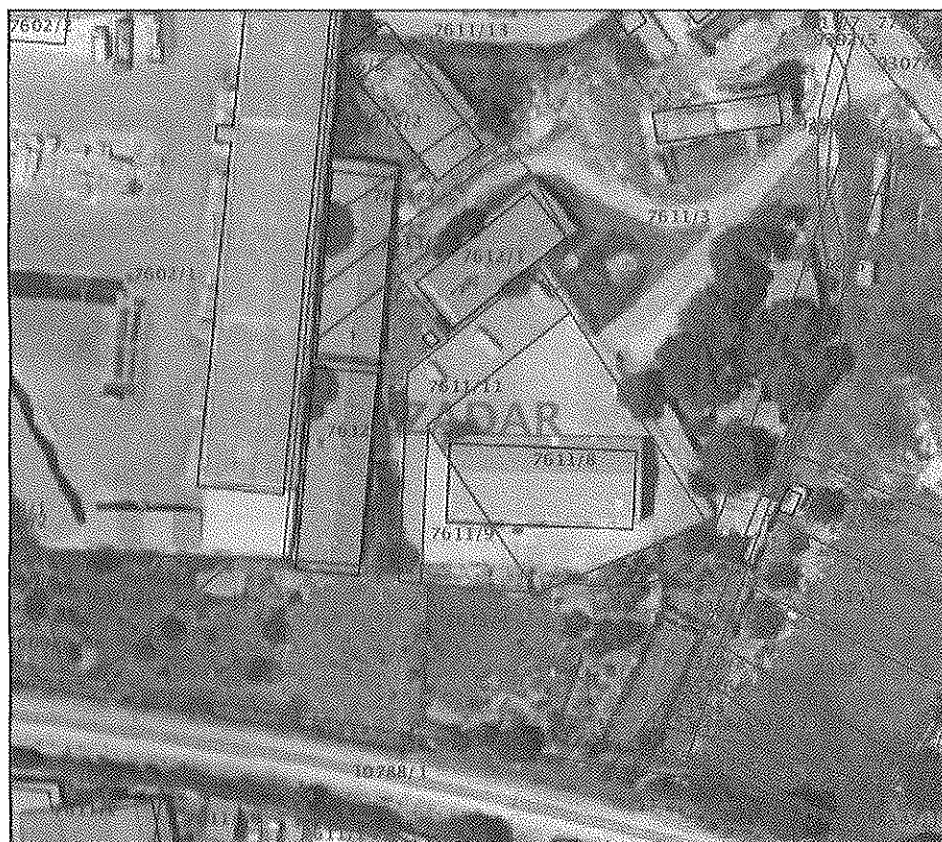
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZADAR, 335193  
k.č. br.: 7611/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilžno mjerilo ispisa 1 : 1000  
Izvorno mjerilo plana 1 : 1000



Datum ispisa: 02.05.2017

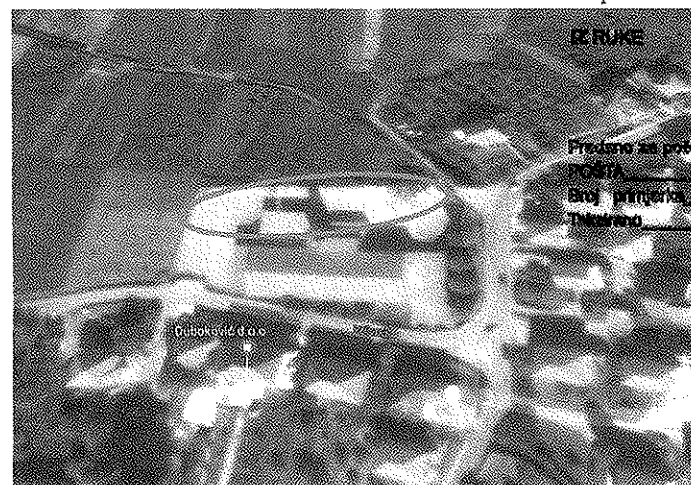


# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – u Jelsi na otoku Hvaru

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

Prilozi pošte

10-05-2017

Prejeto za poštu obilno-prop. dne 20

POSILJAK R

Broj primjerka priloga

Materijal KN POTPIŠ

NARUČITELJ:

DALMACIJAVINO d.d. – u stečaju,  
Obala kneza Domagoja 15, SPLIT

Dan vrednovanja procjene:

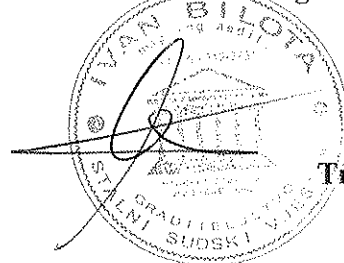
19. travnja 2017.

Dan kakvoće nekretnine:

19. travnja 2017.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Ivan Bilota mag.ing.aedif.



Trogir, 19. travnja 2017.

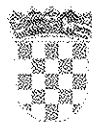
## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE .....	3
2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA .....	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
4. UVOD .....	6
4.1. Zadatak .....	6
4.2. Opis nekretnine .....	7
4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine .....	7
4.4. Prava i tereti .....	8
4.5. Komentar legaliteta .....	8
5. METODE PROCJENE .....	9
5.1. Poredbena metoda .....	9
5.2. Prihodovna metoda .....	9
5.3. Troškovna metoda .....	10
5.4. Obrazloženje za odabir metode .....	10
6. ZATEČENO STANJE .....	11
6.1. Obilježja nekretnine .....	11
6.2. Stanje nekretnine .....	11
7. MIŠLJENJE .....	12
8. PRILOZI .....	13
8.1. Foto dokumentacija .....	13
8.2. Poredbena izračun zemljište .....	14
8.3. Troškovna izračun građevina .....	15
8.4. Izvadak iz zemljišne knjige .....	16
8.5. Posjedovni list .....	17
8.6. Katastarski plan .....	19

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Jelsa	21465
	Naziv ulica i k.br.		
	Gradska četvrt	Jelsa	
	zemljopisne koordinate	43.1611599, 16.6860405	
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište, M2 - mješovita		
Namjena nekretnine	Poslovna		
Zemljišnik	zk.ul.		2074
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		634/2
	katastarska općina	Jelsa	
Katastar	posjedovni list, br.		82
	k. čestica, br.		634/2
	katastarska općina	Jelsa	
Katnost	-		
Kat	-		
Pripadak	nadstrešnica		
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]	652,00 m <sup>2</sup>		
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]	-		
Tržišna vrijednost nekretnine [ € ]	76.000,00 €		
Tržišna vrijednost nekretnine [ kn ]	564.005,12 kn		
Troškovi građenja i opremanja [ €/m <sup>2</sup> ]	-		
Kategorija zemljišta	II kategorija 75%		
Namjena	Građevinsko zemljište, M2 - mješovita		
Odobrenje za građenje	Nije predloženo		
Uporabna dozvola	Nije predložena		
Neposredan pristup na javnu prometnicu	NE		
Usklađenost zemljišnika i katastra	DA		
Godina izgradnje	-		
Godina adaptacije	-		
Dan vrednovanja	19.4.2017		
Dan kakvoće	19.4.2017		
Indeks na dan procjene - DZS	92,68		
srednji tečaj HNB	7,42112		

## 2. IMENOVANJE SUDSKOG PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSIJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-1007/2015

Split, 24. studenog 2015. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Bilote, dipl.ing.grad., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, OIB: 56287080453, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja rješenja 4 Su-746/2013 dana 06. kolovoza 2013. godine.

### Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-746/2013 od dana 06. kolovoza 2013. godine Ivan Bilota, dipl.ing.grad., iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 130, imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Dana 13. studenog 2015. godine Ivan Bilota je podnio ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještaka na područje procjene nekretnina.

Hrvatsko društvo stalnih sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika, te rješeno je kao u izreci.

U Splitu, 24. studenog 2015. godine

PREDSIJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, v.r.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda  
5. u spis-ovdje

Za točnost otpisatka - ovlašteni službenik  
Katija Gilićanović





## 4. UVOD

### 4.1. Zadatak

Na zahtjev naručitelja, DALMACIJAVINO d.d. u stečaju Obala kneza Domagoja 15, SPLIT, potrebno je izraditi procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Jelsi – i to GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA č.zem. 634/2, k.o. Jelsa u naravi manipulativnog dvorišta i dijela nadstrešnice gospodarske zgrade.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. travnja 2017. koji je isti kao i dan kakvoće ( stanja ) koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 19. travnja 2017 koji je iznosio 1 EUR = 7,42112 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda prethodno izrađene procjene i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19. travnja 2017.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## 4.2. Opis nekretnine

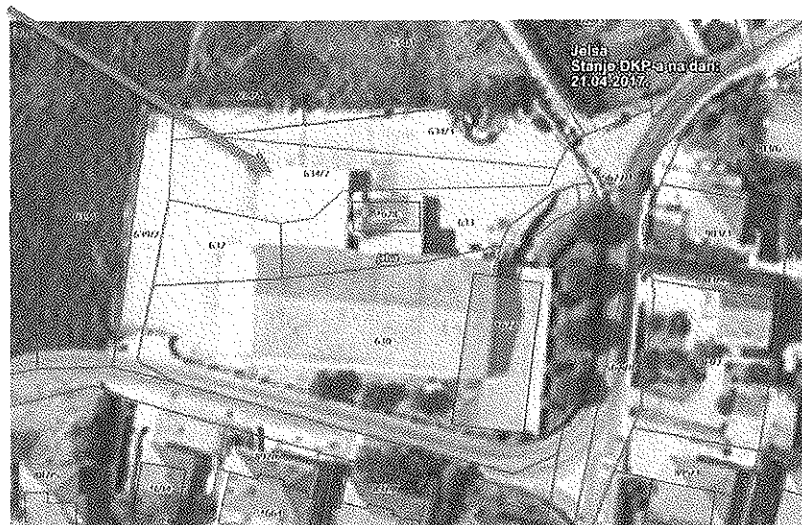
Nekretnina predmet ove procjene je GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.zem. 634/2, k.o. Jelsa u naravi manipulativno dvorište i dio nadstrešnice gospodarske zgrade.

Zemljište je ograđeno po svojoj sjevernoj i zapadnoj međi dok je južna i istočna međa otvorena prema ostatku kompleksa skladišne hale.

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja, mješovita namjena M2. Pošto isto nema neposredan pristup na JPP smatra se II kategorijom zemljišta.

## 4.3. Identifikacija nekretnine i lokacija nekretnine

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Nekretnina se nalazi u Jelsi na otoku Hvaru u neposrednoj blizini centra mjesta i u naravi je č.zem. 634/2 k.o. Jelsa.



DOF-5

Predmetna nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



Lokacija

#### **4.4. Prava i tereti**

Kao vlasnik nad predmetnom nekretninom navodi se DALMACIJAVINO d.d. dok se kao posjednik navodi DRINKOVIĆ NIKO iz Jelse

U teretnom listu ZKU.br. 2074 k.o. Jelsa nema upisanih tereta.

#### **4.5. Komentar legaliteta**

Predmet procjene u naravi predstavlja građevinsko zemljište sa dijelom nadstrešnice koje se nalazi u sklopu gospodarskog objekta i služi kao manipulativna površina te je isto privedeno namjeni.

Pošto isto nema neposredan pristup na JPP smatra se II kategorijom zemljišta.



## **5. METODE PROCJENE**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- \* poredbena metoda,
- \* prihodovna metoda i
- \* troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

### **5.1. Poredbena metoda**

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **5.2. Prihodovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim

odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **6.3. Troškovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **6.4. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Prihodovna metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Kao metoda procjene korištena je poredbena metoda.

## **6. ZATEČENO STANJE**

### **6.1. Obilježja nekretnine**

- \* Lokacija ; dobra
- \* Okoliš – zelenilo; prosječan standard
- \* Utjecaj buke; prosječan
- \* Utjecaj zagađenja; prosječan
- \* Emisija objekata iz okoliša; prosječan

### **6.2. Stanje nekretnine**

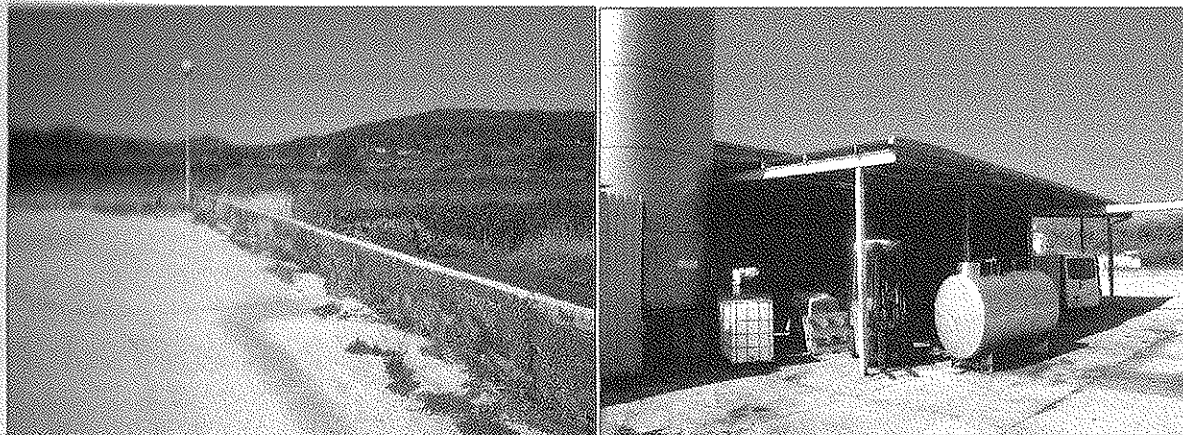
- \* Oblik zemljišta; nepravilan
- \* Nagib zemljišta; blagi
- \* Klizišta; nema
- \* Infrastruktura; u blizini
- \* Odvodnja površinskih voda; terenom
- \* Posebni uvjeti; nadstrešnica

**Napomena:** Pošto se na zemljištu nalazi dio nadstrešnice gospodarske zgrade a za istu nema dokaza legalnosti kao mjerodavan tržišna vrijednost iste iskazan je trošak izgradnje umanjen za starost i stanje iste.



## II. PRILOZI

### II.1. Foto dokumentacija



## 8.2. Poredbena izračun zemljište

NEKRETNOST/NEKRETNOSTI	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar	JELSA, otok Hvar
K.Č.	1231/63	945/1	2461/12	1748/1	1748/4	584/1
K.O.	Jelsa	Jelsa	Jelsa	Jelsa	Jelsa	Jelsa
VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište
POSREDOVANJE	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita	M 2 - mješovita
POVRŠINA	48,00 m <sup>2</sup>	324,00 m <sup>2</sup>	395,00 m <sup>2</sup>	110,20 m <sup>2</sup>	44,08 m <sup>2</sup>	123,00 m <sup>2</sup>
PROSJEČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	75,00	55,00	200,00	120,00	90,00	100,00
DATUM UGOVORA	25.1.2016	3.10.2014	8.4.2014	6.11.2015	7.12.2015	11.12.2015
IZVOR	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE		PREMALA CIJENA				
KVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	93,03		95,71	91,88	91,88	91,88
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00		0,97	1,01	1,01	1,01
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Koeficijent za preračunavanje (UN)	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	II Kategorija zemljišta		I Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Odobrani odnos (UN)	75,00%		100,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00		0,75	1,00	1,00	1,00
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA						
PROSJEČNA CIJENA JEDINIČNA CIJENA	74,72 €/m <sup>2</sup>		145,25 €/m <sup>2</sup>	121,04 €/m <sup>2</sup>	90,78 €/m <sup>2</sup>	100,87 €/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	106,53 €/m <sup>2</sup>					
APSOLOTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-31,82 €/m <sup>2</sup>		38,72 €/m <sup>2</sup>	14,51 €/m <sup>2</sup>	-15,75 €/m <sup>2</sup>	-5,66 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-29,86%		36,34%	13,62%	-14,78%	-5,32%
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	74,72 €/m <sup>2</sup>			121,04 €/m <sup>2</sup>	90,78 €/m <sup>2</sup>	100,87 €/m <sup>2</sup>
APSOLOTNO ODSTUPANJE	-22,14 €/m <sup>2</sup>			24,19 €/m <sup>2</sup>	-6,07 €/m <sup>2</sup>	4,02 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSTUPANJE	-22,86%			24,38%	-6,27%	4,15%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	490,02			585,18	36,85	16,13
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.128,19	19,39	20,02%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		38,78
PROSJEČNA CIJENA	96,85 €/m <sup>2</sup>					

Prijedna cijena	96,85 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnosti	652,00 m <sup>2</sup>
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE	63.148,97 €
ODBICI	
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %
UKUPNO ODBICI	0,00
DODACI	
Dobra lokacija: 0 do + 5%	5,00%
Ostalo	0,00%
UKUPNO DODACI	3.157,45 €
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA	
Nema	0,00%
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA	0,00 €
IZRAČUNATA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	66.306,42 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	101,70 €/m <sup>2</sup>

### 0.3. Troškovna izračun građevina

№. br.	OPIS RADA	KOLIČINA	JED.CIJENA	CIJENA	UMANJENJE	UKUPNO
1.	Nadstrešnica od Ce profila sa pokrovom od valovitog lima. Cijenom obuhvaćeni zemljani radovi, priprema podloge i izrada nadstrešnice sa svim potrebnim materijalom i radom do pune gotvosti	100,00 m2	125,00 €/m2	12.500,00 €	25,00%	9.375,00 €
UKUPNO:						9.375,00 €

#### II.4. Izvadak iz zemljišne knjige



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL STARI GRAD  
 Stanje na dan: 07.05.2017. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 311707, JELSA

Broj ZK uložka: 2074

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
 Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	634/2	VINOGRAD U LUČAC			652	
		UKUPNO:			652	

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1	
	DALMACIAVINO D.D., OIB: 07837847925, SPLIT, OBALA KNEZA DOMAGOJA 15	

##### C

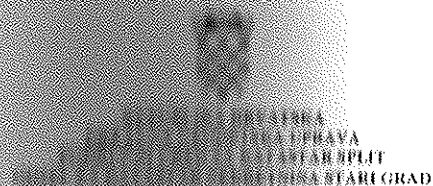
##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.05.2017.



## 8.6. Posjedovni list



## NESLUŽBENA KOPIJA

Broj posjedovnog lista: 82

### PREPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarski broj: 00000000000000000000

Posjedovni list: 82

Ime	Prethodni broj posjedovnog lista ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.	

#### Podaci o katastru: Broj: 00000000000000000000

Broj	Ime	Prethodni broj posjedovnog lista ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedbe
1	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		22	3		
2	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		22			
3	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		76	3		
4	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		76			
5	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		47	3		
6	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		47			
7	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		652	3		
8	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		652			
9	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		245	3		
10	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		245			
11	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		1331	3		
12	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		1331			
13	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		694	3		
14	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		694			
15	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		478	3		
16	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		478			
17	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		1532	8		
18	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		532			
19	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		1000			
20	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		1198	8		
21	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		398			
22	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		800			
23	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		201	8		
24	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		201			
25	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		5323	8		
26	POSJEDOVNI LISTA, D.L.R.A.		5323			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1884/1	PAZUHA	2949	8		
			ŠUMA	2949			
		1885/1	PAZUHA	4642	8		
			PAŠNJAK	4642			
		1886/3	PAZUHA	1470	8		
			PAŠNJAK	1470			
		2104	MUMINOVO	500	8		
			VINOGRAD	500			
		2105	MUMINOVO	1479	8		
			VOĆNJAK	679			
			PAŠNJAK	800			
		2110/2	MUMINOVO	1370	8		
			PAŠNJAK	700			
			VOĆNJAK	670			
		2156/1	SELCA	1831	8		
			PAŠNJAK	1481			
			VOĆNJAK	350			
		2181/1	ZAGVOŽDE	737	8		
			PAŠNJAK	737			
D		3941/1	MAŁA PRATUNA	1672	10		
			PAŠNJAK	672			
			ŠUMA	1000			
		3946/2	MAŁA PRAPATNA	1575	10		
			ŠUMA	1575			
		3948/1	MAŁA PRAPATNA	10380	10		
			ŠUMA	10380			
D		3948/2	MAŁA PRAPATNA	6892	10		
			ŠUMA	6892			
Ukupna površina katastarskih čestica				47296			

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

## 8.6. Katastarski plan



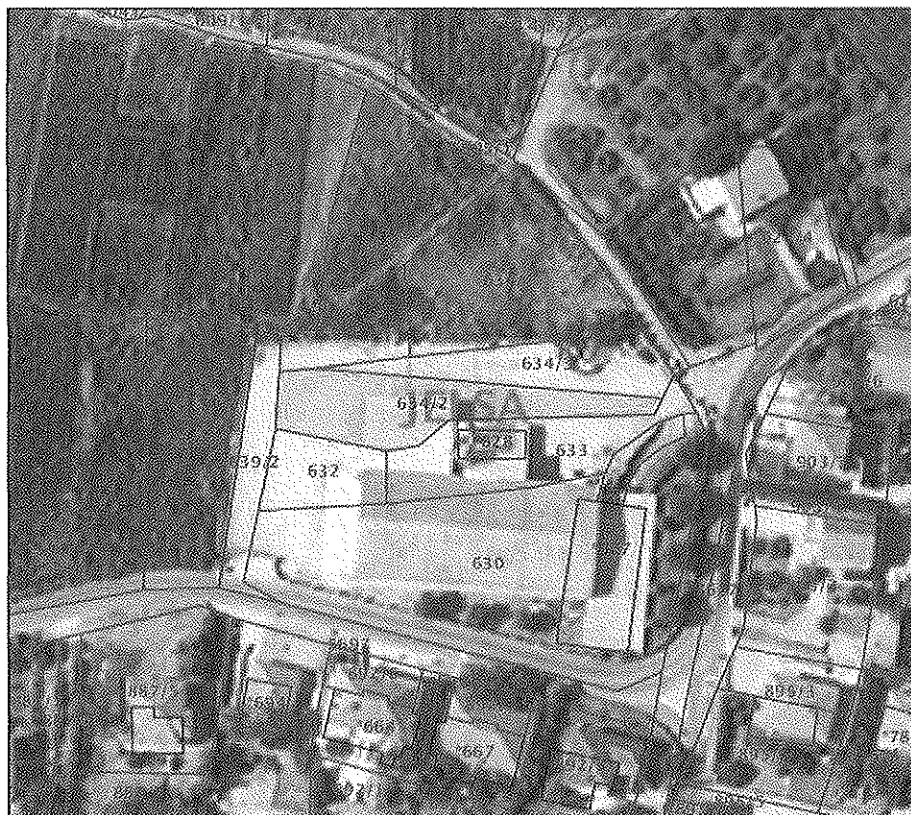
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI STARI GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K o: JELSA, 311707  
kč br.: 634/2

### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Prilazno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 08.05.2017