

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

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : VELIMIR VUKOVIĆ

Predmet: ST – 49/2012

Stečajna upraviteljica: NATALIJA MLADINEO

Stečajni dužnik: DALMACIJAVINO d.d. u stečaju

**PROCJEMBENI ELABORAT KOJI SADRŽI
REVALORIZACIJU PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA IZRAĐENIH OD STRANE
JURE MALENICE OD 07.07.2006.GODINE,
TE IVANA BILOTE OD 10.08.2012.GODINE,
A SVE IZRAŽENO NA DAN IZRADE
OVE PROCJENE, TE PROCJENU VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA NA LOKACIJI “CECELA”, A KOJE
NEKRETNINE SU NAVEDENE U GEODETSKOM
ELABORATU IZRAĐENOM OD STRANE TVRTKE
GEO ARCUS 3D OD PROSINCA 2013.GODINE**

Mjesto: Drniš – Siverić

Split, 31.05.2021.godine

NEKRETNINA :

- A) Lokacija „Cecela“ koja se sastoji od radionice i portirnice, sve sagrađeno na čest.zgr. 407 i čest.zem. 207/3 K.O. Siverić
- B) Staja sagrađena na čest.zgr. 384 K.O. Siverić
- C) Ruševni objekt sagrađen na čest.zem. 207/5 K.O. Siverić
- D) Devastirani objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1 K.O. Siverić
- E) Objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 K.O. Siverić

F) ZEMLJIŠTE

- a) Čest.zgr. 407 K.O. Siverić
- b) Čest.zem. 207/3 K.O. Siverić
- c) Čest.zgr. 384 K.O. Siverić
- d) Čest.zem. 207/5 K.O. Siverić
- e) Čest.zem. 208/1 K.O. Siverić
- f) Čest.zem. 207/4 K.O. Siverić
- g) Čest.zem. 207/1 K.O. Siverić

Mjesto: Drniš – Siverić

SADRŽAJ :

A) NALAZ

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

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Revalorizacija procjene vrijednosti nekretnina izrađenih od strane Jure Malenice od 07.07.2006.godine, te Ivana Bilote od 10.08.2012.godine, a sve izraženo na dan izrade ove procjene, te procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji “Cecela”, a koje nekretnine su navedene u geodetskom elaboratu izrađenom od strane tvrtke GEO ARCUS 3D od prosinca 2013.godine

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

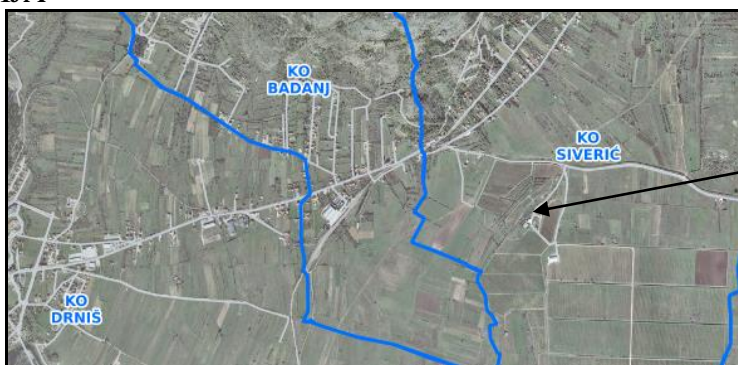
Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, u daljnjem dijelu teksta dajem revalorizaciju procjene vrijednosti nekretnina izrađenih od strane Jure Malenice od 07.07.2006.godine, te Ivana Bilote od 10.08.2012.godine, te procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji “Cecela”, a koje nekretnine su navedene u geodetskom elaboratu izrađenom od strane tvrtke GEO ARCUS 3D od prosinca 2013.godine, a sve izraženo na dan izrade ove procjene

A) NALAZ

LOKACIJA

Na osnovu uvida u elaborat izrađen od strane Jure Malenice, te elaborata Ivana Bilote i na osnovu kazivanja stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, predmet procjene ovog elaborata je lokacija “Cecela” koja se sastoji od radionice sa skladištem, te portirnice, sve sagrađeno na čest.zgr. 407 i čest.zem. 207/3, staja sagrađena na čest.zgr. 384, ruševni objekt sagrađen na čest.zem. 207/5, devastirani objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1, objekt sagrađen na čest.zem. 208/1, te zemljište oznake čest.zgr. 407, čest.zem. 207/3, čest.zgr. 384, čest.zem. 207/4, čest.zem. 207/5, čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1, sve k.o. Siverić, locirano u Drnišu – Siveriću.

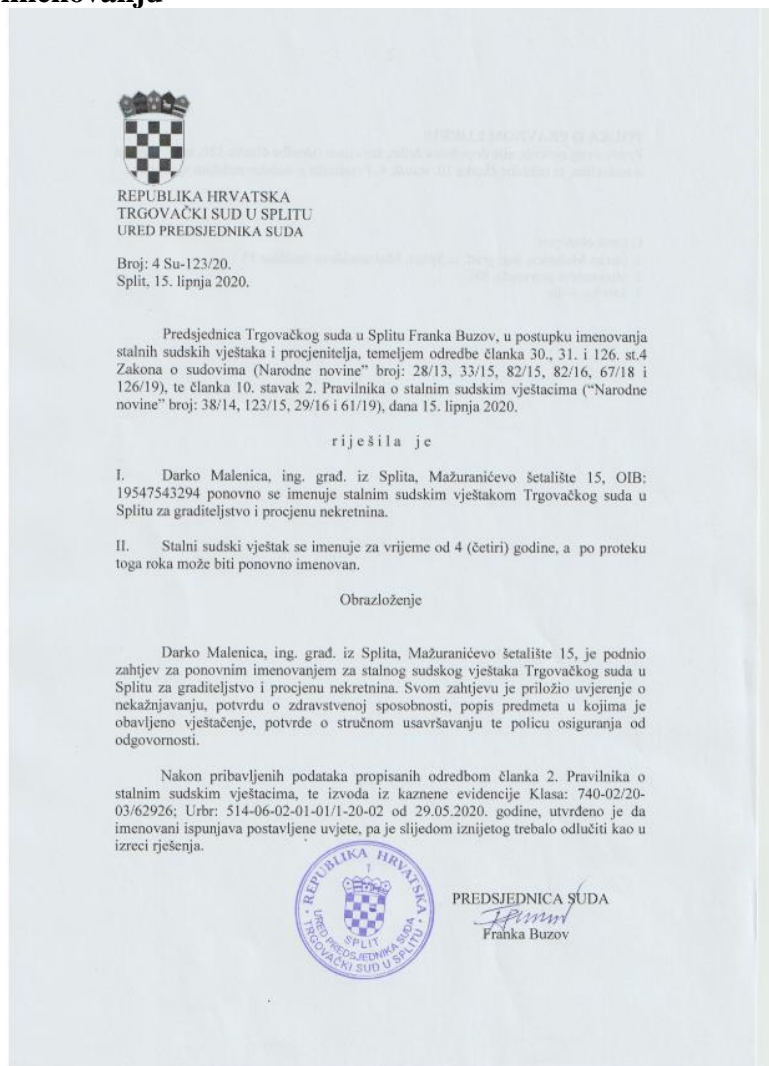
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata su nekretnine locirane u Drnišu na lokaciji “Cecela”, te je na osnovu tehničkog opisa iz elaborata Jure Malenice vidljivo da se ista sastoji od radionice i portirnice.

U tehničkom opisu stoji da je staja za stoku izvedena od zidova od betonskih bloketa sa betonskim stupovima, dok je krovšte izvedeno od čeličnih rešetkastih nosača sa pokrovom od salonita i ravnog crijepa, a prozori i vrata su izvedeni kao čelični potpuno dotrajali.

Nadalje u tehničkom opisu stoji da je staja kompletno devastirana bez dijelova pokrova.

Isto tako se navodi da je radionica sa skladištem izvedena kao zasebni objekt, i to od zidova od betona sa drvenom međukatnom konstrukcijom, i drvenim krovštem na dvije vode sa pokrovom od utorenog crijepa, te je zapadni dio objekta krovšte kao radionički prostor, a istočni dio objekta je izveden kao skladišni prostor, s tim što se isto tako navodi da u objektu na više mjesta ulazi vlaga.

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

Radionica sa skladištem je spojena na uličnu vodovodnu i elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu, a ulazna vrata u radionici su izvedena kao čelična puna.

Nadalje u tehničkom opisu se navodi da je južno od radionice sa skladištem izveden zasebni objekt, koji se sastoji od prizemlja i prvog kata, te je kompletno devastiran i uništen.

Na osnovu kazivanja stečajne upravitelje stanje predmetnih nekretnine na današnji dan je identično stanju u vrijeme izrade elaborata od strane Jure Malenice i Ivana Bilote.

Uvidom u elaborate izrađene od strane Jure Malenice i Ivana Bilote, starost predmetnih objekata je cca 50 godina.

Predmet izrade ovog elaborata također su i nekretnine locirane na lokaciji “Cecela”, a koje su navedene u geodetskom elaboratu tvrtke GEO ARCUS 3D od prosinca 2013.godine, te je na osnovu uvida u geodetski elaborat vidljivo da se radi o staji sagrađenoj na čest.zgr. 384, ruševnom objektu sagrađenom na čest.zem. 207/5, devastiranom objektu sagrađenom na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1, te zemljištu oznake čest.zgr. 384, čest.zem. 207/4, čest.zem. 207/5, čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1, sve k.o. Siverić.

Iz geodetskog elaborata je vidljivo da se devastirani objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 208/2 K.O. Siverić sastoji od prizemlja i prvog kata, s tim što je uvidom u katastarski operat Zajedničkog informacijskog sustava na internet stranicama, vidljivo da je devastirani objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1 K.O. Siverić

Na osnovu kazivanja stečajne upravitelje stanje predhodno navedenih nekretnina iz geodetskog elaborata na današnji dan je identično stanju nekretnina iz tehničkog opisa iz elaborata Jure Malenice i Ivana Bilote, s tim što je prema kazivanju stečajne upraviteljice ruševni objekt sagrađen na čest.zem. 207/5 bez krova, te su zidovi izvedeni u visini od cca 1,50m, bez prozora i vrata.

A.4. Obračun netto površina predmetnih nekretnina

Na osnovu uvida u elaborat izrađen od strane tvrtke GEO ARCUS 3D od prosinca 2013.godine, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina

A) „CECELA“ – objekti sagrađeni na čest.zgr. 407, čest.zem. 207/3 i čest.zem. 207/1

1. Radionica sa skladištem	216,00m ²
2. Porta i garderoba	60,00m ²

UKUPNO A.	276,00m ²
-----------	----------------------

B) „CECELA“ – objekti sagrađeni na čest.zgr. 384, te čest.zem. 207/1, čest.zem. 207/5 i čest.zem. 208/1

1. Staja sagrađena na čest.zgr. 384	543,00m ²
2. Ruševni objekt sagrađen na čest.zem. 207/5	134,00m ²
3. Devastirani objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1 koji se sastoji od prizemlja i prvog kata 74,00 x 2 =	148,00m ²
4. Objekt sagrađen na čest.zem. 208/1	5,00m ²

UKUPNO B.	830,00m ²
-----------	----------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom posjedovnog lista broj 693 vidljivo je da je između ostalih upisana nekretnina čest.zem. 207/3, Cecela, livada površine 2.319,00m², te da je upisano pravo posjeda u korist Republike Hrvatske za 7/8, te Dalmacijavina d.d. u stečaju za 1/8 dijela, dok je u posjedovnom listu broj 552 između ostalih upisana nekretnina čest.zgr. 407, kuća površine 131,00m², s tim što je upisano pravo posjeda u korist Dalmacijavina d.d. u stečaju.

Pregledom posjedovnog lista broj 552 vidljivo je da je između ostalih upisana nekretnina čest.zem. 207/4, Cecela, put površine 1.987,00m², čest.zem. 207/5 Cecela, oranica površine 9.046,00m², čest.zem. 208/1 Cecela, pašnjak površine 7.029,00m², čest.zgr. 384, Cecela, kuća površine 668,00m², te da je upisano pravo posjeda u korist Dalmacijavina d.d. u stečaju, dok je u posjedovnom listu broj 693 između ostalih upisana nekretnina čest.zem. 207/1, Cecela, oranica površine 55.974,00m², te da je upisano pravo posjeda u korist Republike Hrvatske za 7/8, te Dalmacijavina d.d. u stečaju za 1/8 dijela.

Pregledom prostornih planova na Internet stranicama vidljivo da je se predmetne nekretnine nalaze unutar granica Osobito vrijednog obradivog tla.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

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

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

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

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

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

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade.

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

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

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

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

A) ZEMLJIŠTE

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

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

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

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

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

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 3,25km sjeverozapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1524/3 K.O. Drniš, površine 2.525,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 08.04.2021.godine na iznos od 57.320,51Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 4,5km istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1443/1/2 K.O. Kadina Glavica, površine 2.021,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 17.06.2020.godine na iznos od 94.464,91Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Zemljište locirano 2,1km zapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1152/4 K.O. Drniš, površine 482,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 27.04.2018.godine na iznos od 11.620,85Kn.

13.1.3.									
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾									
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾									
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.									
Users are kindly requested to state the source.									
Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾									
Indices (Q 2015 = 100) ²⁾									
Godina	Tronjeseže	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo		
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other		
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21		
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52		
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74		
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26		
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53		
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93		
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20		
	Q4	106,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26		
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57		
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94		
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51		
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00		
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59		
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24		
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98		
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64		
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31		
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90		
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35		

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Drniš	Kadina Glavica	Drniš
Z.K. čestica	k.č. 1524/3	k.č. 1443/1/2	k.č. 1152/4
Datum transakcije	08.04.2021.	17.06.2020.	27.04.2018.
Površina m ²	2.525,00	2.021,00	482,00
Prodajna vrijednost Kn	57.320,51	94.464,91	11.620,85
Prodajna vrijednost Eur	7.582,08	12.511,91	1.568,27
Cijena Eur/m ²	3,00	6,19	3,25
Cijena Kn/m ²	22,70	46,74	24,11
Indeks/dan transakcije	126,91	126,30	109,33
Indeks/dan vrednovanja	126,91	126,91	126,91
Korekcijski faktor	1,000	1,005	1,161
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	3,00	6,22	3,78

a) ČEST.ZEM. 207/3 I ČEST.ZGR. 407 K.O. SIVERIĆ
– površine 2.450,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Siverić 3,3km istočno od centra Drniša	Usporedna 1 Drniš 3,25km sjeverozapadno od predmetne nekretnine i 1,5km sjeverno od centra Drniša	Usporedna 2 Kadina Glavica 4,5km jugoistočno od predmetne nekretnine i 7,8km zapadno od centra Drniša	Usporedna 3 Drniš 2,1km sjeverozapadno od predmetne nekretnine i 4km od centra Drniša
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište nalog 05/2021 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 08.04.2021. 3,00	zemljište vlasništvo kupoprodaja 17.06.2020. 6,22	zemljište vlasništvo kupoprodaja 27.04.2018. 3,78

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra -	Dobra 0%	Dobra +15%	Dobra 0%
Veličina (-20% do + 20%)	2.450,00 -	2.525,00 0%	2.021,00 0%	482,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Nepravilni +10%	Pravokutni 0%	Nepravilni +10%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Osobito vrijedno obrađivo tlo -	Ostala obrađiva tla +10%	Osobito vrijedno obrađivo tlo 0%	Ostala obrađiva tla +10%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 5,03	+20% 3,60	+15% 7,15	+15% 4,35
--	-----------	--------------	--------------	--------------

STATISTIKA				
Prosjek:	5,03			
Odstupanja od prosjeka:		-2,02	1,20	1,24
Kvadrat odstupanja:		4,08	1,44	1,54
Suma:	7,06			
Standardno odstupanje:	1,53	30,47%		
Pravilo dva-sigma (±)	3,06			

Odstupanja od prosjeka:		-39,44%	41,83%	-15,40%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 31.05.2021.godine 1EUR iznosi 7,51Kn.

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

a) ČEST.ZGR. 407 I ČEST.ZEM. 207/3
K.O. SIVERIĆ

2.450,00 x 37,78 =

92.561,00

2.450,00 x 5,03 =

12.323,50

UKUPNO a:

92.561,00Kn

12.323,50Eur

b) ČEST.ZGR. 384 K.O. SIVERIĆ

668,00 x 37,78 =

25.237,04

668,00 x 5,03 =

3.360,04

UKUPNO b:

25.237,04Kn

3.360,04Eur

c) ČEST.ZEM. 207/1 K.O. SIVERIĆ

55.974,00 x 37,78 =

2.114.697,72

55.974,00 x 5,03 =

281.549,22

UKUPNO c:

2.114.697,72Kn

281.549,22Eur

d) ČEST.ZEM. 207/4 K.O. SIVERIĆ

1.987,00 x 37,78 =

75.068,86

1.987,00 x 5,03 =

9.994,61

UKUPNO d:

75.068,86Kn

9.994,61Eur

e) ČEST.ZEM. 207/5 K.O. SIVERIĆ

9.046,00 x 37,78 =

341.757,88

9.046,00 x 5,03 =

45.501,38

UKUPNO e:

341.757,88Kn

45.501,38Eur

f) ČEST.ZEM. 208/1 K.O. SIVERIĆ

$$7.029,00 \times 37,78 =$$

$$265.555,62$$

$$7.029,00 \times 5,03 =$$

$$35.355,87$$

UKUPNO f:

265.555,62Kn

35.355,87Eur

UKUPNO a + b + c + d + e + f:

2.914.878,12Kn

388.084,62Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA

A) Lokacija „Cecela“ koja se sastoji od radionice i portirnice, sve sagrađeno na čest.zgr. 407, čest.zem. 207/3 i čest.zem. 207/1, devastirani objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1, te objekt sagrađen na čest.zem. 208/1, sve K.O. Siverić

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina $276,00\text{m}^2 + 148,00\text{m}^2 + 5,00\text{m}^2 =$

$$429,00\text{m}^2$$

- Jedinичna cijena građevinsko zanatskih radova

po $1,00\text{m}^2$ netto korisne površine iznosi:

$$1.200,00\text{Kn/m}^2$$

Nova građevinska vrijednost objekta:

$$429,00\text{m}^2 \times 1.200,00 =$$

$$514.800,00\text{Kn}$$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 31.05.2021.god.

- Godina izgradnje 1971.god.

- Starost zgrade 50 god.

- Preostali vijek korištenja 30 god.

- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 5,00 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost $G/OVK = 50/80 = 0,625$ (62,50%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 20 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = $80 - 20 = 60$ god.

- Linearni otpis = $60/80 = 0,75 = 75,00\%$

Preostala vrijednost

$$514.800,00 \times 0,25 =$$

$$128.700,00\text{Kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):

$$128.700,00\text{Kn}$$

A izraženo u Eur-ima iznosi: $128.700,00\text{Kn} : 7,51 = 17.137,15\text{Eur}$

**B) Lokacija „Cecela“ koja se sastoji od staje sagrađene na
čest.zgr. 384 K.O. Siverić**

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	543,00m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	800,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $543,00\text{m}^2 \times 800,00 = 434.400,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 31.05.2021.god.
- Godina izgradnje 1971.god.
- Starost zgrade 50 god.
- Preostali vijek korištenja 30 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 5,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 50/80 = 0,625$ (62,50%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 20 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 20 = 60$ god.
- Linearni otpis = $60/80 = 0,75 = 75,00\%$

Preostala vrijednost
 $434.400,00 \times 0,25 = 108.600,00\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 108.600,00Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: 108.600,00Kn : 7,51 = 14.460,71Eur

**C) Lokacija „Cecela“ koja se sastoji od ruševnog objekta
sagrađenog na čest.zem. 207/5 K.O. Siverić**

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	134,00m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	300,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $134,00\text{m}^2 \times 300,00 = 40.200,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 31.05.2021.god.
- Godina izgradnje 1971.god.
- Starost zgrade 50 god.
- Preostali vijek korištenja 30 god.

- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 5,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 50/80 = 0,625$ (62,50%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 20 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 20 = 60$ god.
- Linearni otpis = $60/80 = 0,75 = 75,00\%$

Preostala vrijednost

40.200,00 x 0,25 = 10.050,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV): 10.050,00Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: 10.050,00Kn : 7,51 = 1.338,21Eur

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV_M), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekata (SGV), a što je ujedno i tržišna vrijednost nekretnina:

	Kn	Eur
A) ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zgr. 407m i čest.zem. 207/3 k.o. Siverić - površine 2.450,00m ²	92.561,00Kn	12.323,50Eur
b) Čest.zgr. 384 k.o. Siverić - površine 668,00m ²	25.237,04Kn	3.360,04Eur
c) Čest.zem. 207/1 k.o. Siverić - površine 55.974,00m ²	2.114.697,72Kn	281.549,22Eur
d) Čest.zem. 207/4 k.o. Siverić - površine 1.987,00m ²	75.068,86Kn	9.994,61Eur
e) Čest.zem. 207/5 k.o. Siverić - površine 9.046,00m ²	341.757,88Kn	45.501,38Eur
f) Čest.zem. 208/1 k.o. Siverić - površine 7.029,00m ²	265.555,62Kn	35.355,87Eur
UKUPNO A :	2.914.878,12Kn	388.084,62Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA SGV

A) Lokacija „Cecela“ koja se sastoji od radionice i portirnice,
sve sagrađeno na čest.zgr. 407, čest.zem. 207/3 i
čest.zem. 207/1, devastirani objekt sagrađen na na čest.zem. 208/1
i čest.zem. 207/1, te objekt sagrađen na na čest.zem. 208/1, sve K.O. Siverić
- ukupne površine 429,00m²

	128.700,00Kn	17.137,15Eur
--	--------------	--------------

B) Lokacija „Cecela“ koja se sastoji od staje sagrađena na
čest.zgr. 384 K.O. Siverić
- ukupne površine 543,00m²

	108.600,00Kn	10.845,53Eur
--	--------------	--------------

C) Lokacija „Cecela“ koja se sastoji od ruševnog objekta sagrađenog na
čest.zem. 207/5 K.O. Siverić
- ukupne površine 134,00m²

	10.050,00Kn	1.338,21Eur
--	-------------	-------------

UKUPNO B (a + b):	247.350,00Kn	29.320,89Eur
--------------------------	---------------------	---------------------

SVEUKUPNO A + B =	3.162.228,12Kn	417.405,51Eur
--------------------------	-----------------------	----------------------

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih objekata sagrađenih na lokaciji "Cecela" koja se sastoji od radionice sa skladištem, te portirnice, sve sagrađeno na čest.zgr. 407, čest.zem. 207/3 i čest.zem. 207/1, staja sagrađena na čest.zgr. 384, ruševni objekt sagrađen na čest.zem. 207/5, devastirani objekt sagrađen na čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1, objekt sagrađen na čest.zem. 208/1, te zemljište oznake čest.zgr. 407, čest.zem. 207/3, čest.zgr. 384, čest.zem. 207/4, čest.zem. 207/5, čest.zem. 208/1 i čest.zem. 207/1, sve k.o. Siverić, locirano u Drnišu – Siveriću., utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 31.05.2021.godine iznosi:

Tv = 3.162.228,12Kn ili 417.405,51Eur

Tv = 3.162.228,12Kn

Tv = 417.405,51Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju posjedovnih listova i fotografije dostavljene od strane stečajne upraviteljice.

Split, 31.05.2021.godine

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

B.3. Izjava procjenitelja

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



