

Nadnevak izrade: 25. siječnja 2021.

PROCJEMBENI ELABORAT DOPUNA

OPĆINSKI SUD U SPLITU

SUDAC: IRENA KLISOVIĆ, dipl. iur.

PREDMET: posl. br. OVR-2483/2017

OVRHOVODITELJ: ZAGREBAČKA BANKA d.d.

OVRŠENIK: NICOMI d.o.o.

Namjena procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi naplate novčane tražbine prodajom iste

Nekretnine: - suvlasnički dijelovi nekretnina upisanih u ZU 15498 k.o. Split, suvlasničkog dijela 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 44., 45., čest. zem. 4083/3 (k. č. z. 3626/3) k.o. Split, svi navedeni etažni predmetni dijelovi nalaze se na prvom katu zgrade anagrafske oznake Josipa Jovića 51, ZK i katastarsko stanje nije usklađeno, ukupna korisna vrijednost površina je 305,00 m².

Nadnevak očevida: 8. svibnja 2019. god.

Tereti: nisu uključeni u procjenu vrijednosti

Legalnost: predmetna nekretnina ima Građevinsku i Uporabnu dozvolu

Sadašnje stanje : u uporabi

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. inž. grad.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-611/2020-7
Split, 21. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mije Tadinca, Podstrane, Podčelina 17, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE

Mijo Tadinac, dipl.ing.građ., iz Podstrane, Podčelina 17, OIB: 53326373812, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Dokument je elektronički potpisan:
BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:
21-12-2020
09:47:52

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.97=#130D48523131373438363934363834
L=SPLIT
S=KLEIN
G=BRUNO
CN=BRUNO KLEIN



1. ZADATAK	str. 3
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 4
3. PROCJENA	str. 5
4. ZAKLJUČAK	str. 9
5. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 10.
6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE	
7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA	str. 11

1. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

1.1. Zadatak procjenitelja je izrada procjene tržišne vrijednosti poslovnog prostora u Splitu, Josipa Jovića 51, s nadnevkom od 25. siječnja 2021. godine.

1.2. Dan kakvoće i vrednovanja 8. svibnja 2019. godine.

1.3. Opis predmetne nekretnine:

Poslovna građevina, izgrađena je 2010. godine na čest. zem. 4083/3, Z.U. 15498 k.o. Split, Josipa Jovića 51, Split. Poslovnoj se zgradi pristupa s asfaltirane gradske ulice.

Predmet procjene čine sljedeće nekretnine:

- suvlasnički dijelovi nekretnina upisanih u ZU 15498 k.o. Split, suvlasničkog dijela 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 44., 45., čest. zem. 4083/3 (k. č. z. 3626/3) k.o. Split, svi navedeni etažni predmetni dijelovi nalaze se na prvom katu zgrade anagrafske oznake Josipa Jovića 51, ZK i katastarsko stanje nije usklađeno, ukupna korisna vrijednost površina je 305,00 m². Predmetni poslovni prostori su u cijelosti uređen i u uporabi.

Tehnički opis:

a) Konstrukcija i materijali

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| - katnost: | Suteren + Pr + 2 kata |
| - godina izgradnje: | 2010. godine. |
| - temelji: | Armirano betonski trakasti |
| - nosiva konstrukcija: | Armirano betonski zidovi |
| - međukatna konstrukcija: | Armirano betonska puna ploča |
| - pregradni zidovi | Gips kartonski i staklene stijenke |
| - krov i pokrov: | ravni s hidroizolacijom |
| - pročelje: | Izvedeno DEMIT sustav i završni sloj silikat |
| - svijetla visina prostorija: | 3,03 m |
| - obrada podova: | Kamene ploče i keramičke pločice |
| - obrada unutrašnjih zidova: | Žbuka, gips kartonske ploče |
| - fasadni otvori | Aluminijski s IZO staklom |
| - unutarnja stolarija | Sobna vrata, okviri aluminijski, staklo i ispuna |
| - grijanje | Električne grijalice i klima uređaj |
| - ventilacija | ima |
| - sanitarna oprema | Ima |
| - dizalo | ne |
| - održavanje: | standardno |
| - posebne napomene | Predmetni poslovni prostor u cijelosti je uređen kvalitetnim materijalima. |

b) Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave

- gradski vodovod
- gradsku odvodnju
- niskonaponsku mrežu
- telefonsku mrežu

1.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU

1.4.1. OPIS LOKACIJE

Predmet ove procjene čine poslovni prostori na prvom katu poslovne zgrade, smještene u Splitu, Josipa Jovića 51, na čest. zem. 4083/3, Z.U. 15498 k.o. Split.

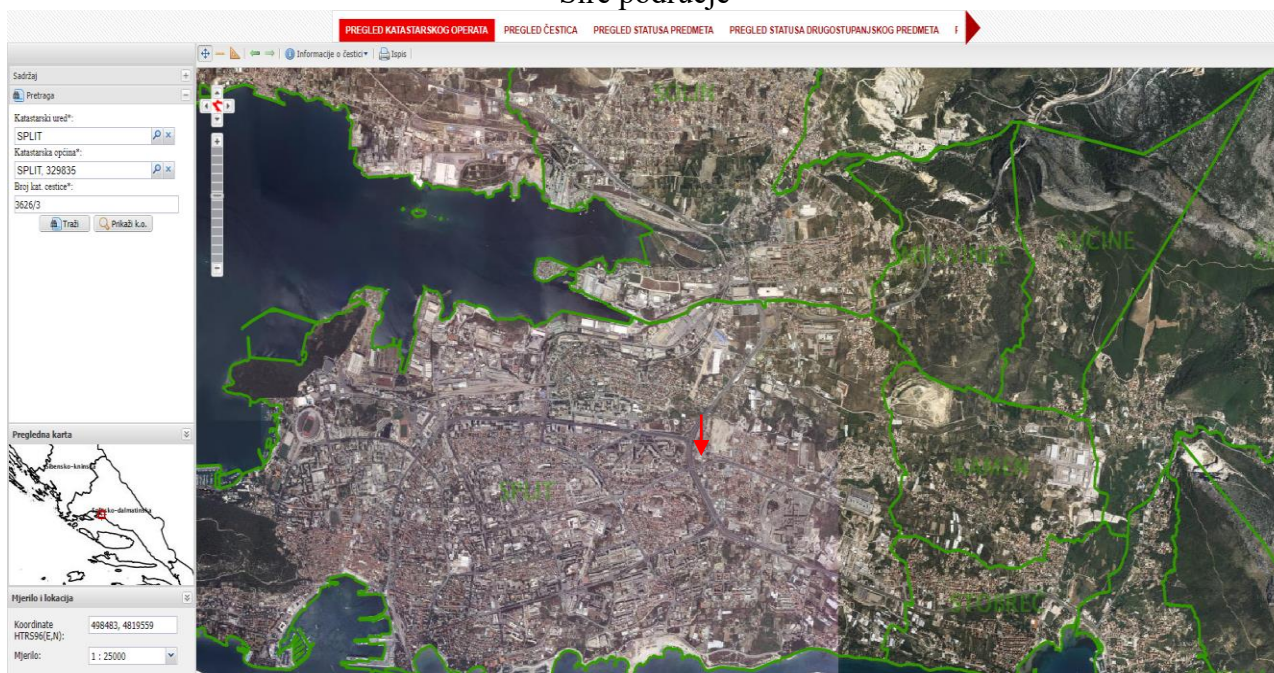
Mikro okolicu čine poslovne i stambene zgrade te obiteljske kuće. Kolni i pješački pristup izveden je s istočne strane s asfaltirane gradske prometnice. Nalazi se u drugom poslovnom i uslužnom području.

Parkiranje je omogućeno na parkingu oko zgrade.

Lokacija nekretnine Uže područje



Šire područje



1.4.2. Identifikacija nekretnine

Tijekom očevida u nazočnosti ovlaštenog geometra.

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine,
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s glavnim gradskim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima, gradskim autobusima,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti nekretnina na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četverogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, današnja kupoprodajna, odnosno tržišna vrijednost
- imovinsko pravna dokumentacija,

3. PROCJENA

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na nadnevak procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se ostvaruje po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim značajnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima. Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedni objekt.

3.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (POREDBENA METODA)

Obrazloženje za odabir poredbene metode: Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu zemljišta uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih ugovora.

Do usporednih podataka došao sam temeljem podataka iz baze podataka „eNekretnine“ (MGPUIG) koje je dobilo podatke o kupoprodajnim ugovorima od porezne uprave.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) propisuje tri metode procjene vrijednosti nekretnina: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Obzirom na podatke koje sam prikupio iz dostupne dokumentacije i prilikom očevida na terenu, procjenu predmetne nekretnine vršio sam na slijedeći način:

Procjena trenutne tržišne vrijednosti poslovnih prostora – poredbenom metodom

Kao poredbene nekretnine, prilikom procjene zemljišta i poslovnih zgrada, uzete su cijene poslovnih prostora iz tri ostvarene kupoprodaje, a koja imaju slična obilježja kao i predmetna nekretnina koja je predmet procjene.

3.1. Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora na čest. zem. 4083/3, ZU 15498 k.o. Split (poredbena metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom razdoblju u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

U donjem tekstu dajem procjenu tržišne vrijednosti poslovnih prostora, koristeći pri tom podatke prikupljene tijekom očevida na terenu, iz dostupne dokumentacije, iz osobne baze podataka i informacijskog sustava tržišta nekretnina aplikacija „e-Nekretnine“.

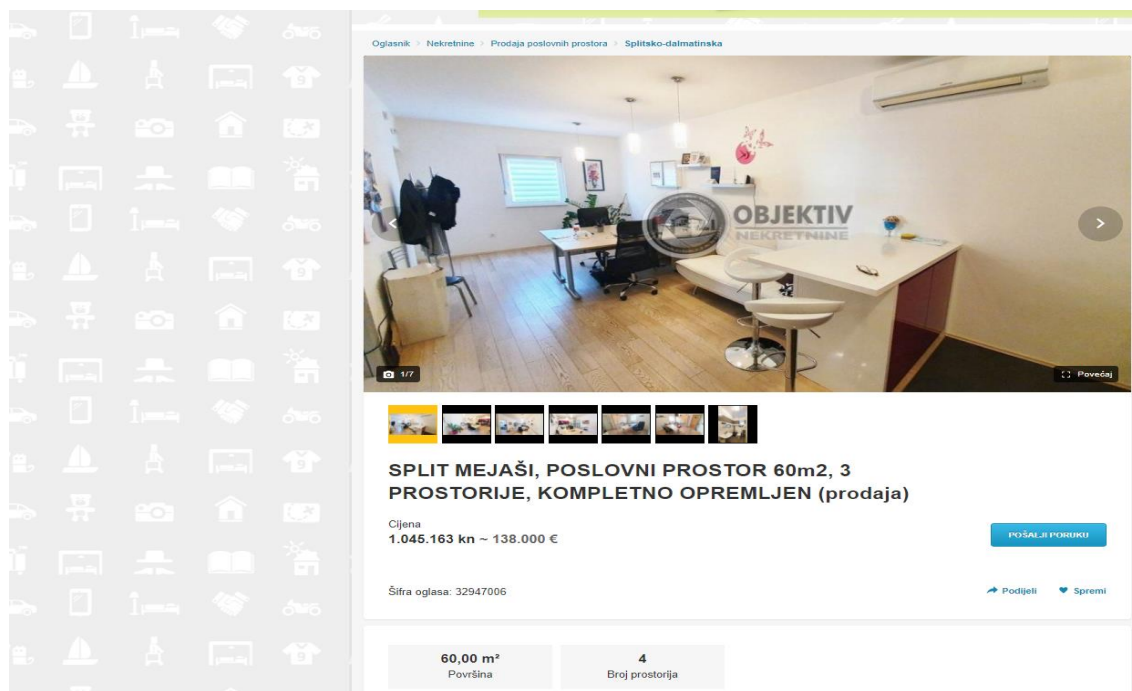
Poredbene nekretnine

Usporedba 1.



Prva poredbena cijena je 18.526,88 kn/m², odnosi se na poslovni prostor u susjednoj zgradi sličnih značajki ali manje površine. Predmetni poslovni prostor procjenjujem kao jednako vrijedan.

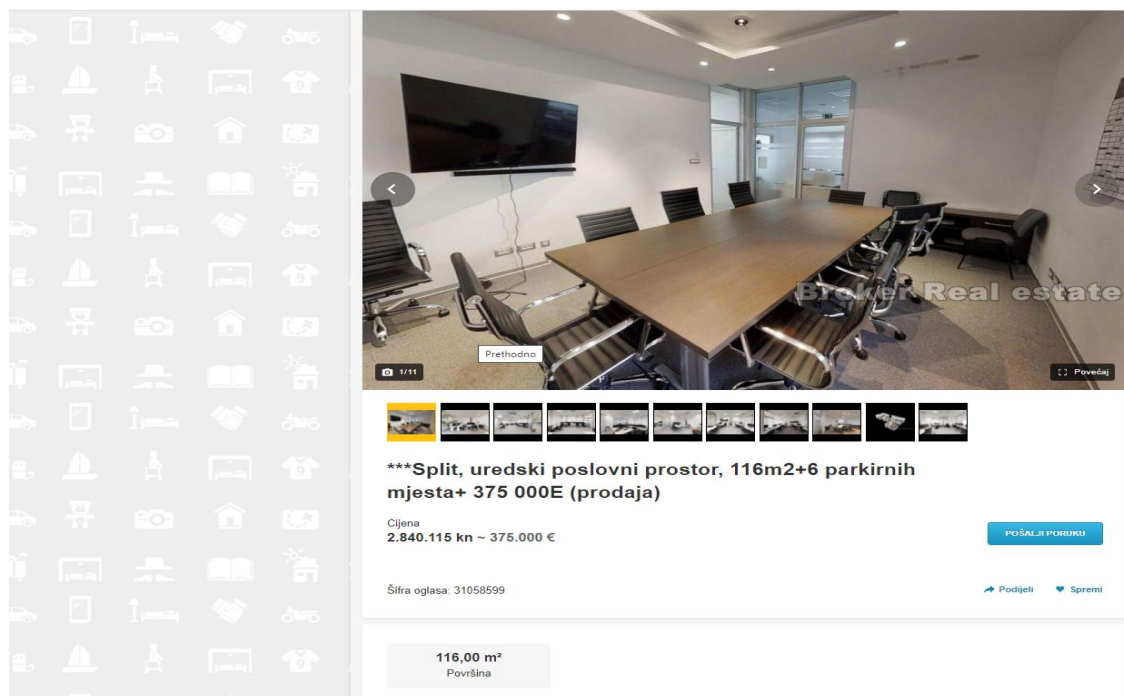
Usporedba 2.



The screenshot shows a real estate listing on the 'OBJEKTIV NEKRETNOSTI' website. The main image is a bright, modern office space with wooden floors, white walls, and a large window. A desk with a computer and a chair is visible. The text below the image reads: 'SPLIT MEJAŠI, POSLOVNI PROSTOR 60m2, 3 PROSTORIJE, KOMPLETNO OPREMLJEN (prodaja)'. The price is listed as 'Cijena 1.045.163 kn ~ 138.000 €'. There is a button 'POSALJI POKRETNOST' and a link 'Šifra oglasa: 32947006'. At the bottom, it specifies '60,00 m² Površina' and '4 Broj prostorija'.

Druga poredbena cijena je 17.419,38 kn/m², odnosi se na poslovni prostor u susjednoj zgradi sličnih značajki ali manje površine. Predmetni poslovni prostor procjenjujem kao jednako vrijedan.

Usporedba 3.



The screenshot shows a real estate listing on the 'Broker Real estate' website. The main image is a modern office space with a large wooden conference table, black chairs, and a large TV on the wall. The text below the image reads: '***Split, uredski poslovni prostor, 116m2+6 parkirnih mjesta+ 375 000E (prodaja)'. The price is listed as 'Cijena 2.840.116 kn ~ 375.000 €'. There is a button 'POSALJI POKRETNOST' and a link 'Šifra oglasa: 31058599'. At the bottom, it specifies '116,00 m² Površina'.

Treća poredbena cijena je 24.483,75 kn/m², odnosi se na poslovni prostor u susjednoj zgradi sličnih značajki ali manje površine. Predmetni poslovni prostor procjenjujem kao jednako vrijedan.

Prilagodba vrijednosti poslovnih prostora

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dajem usporedbu predmetne nekretnine sa usporedivima:

Pretpostavlja se da na poredbenoj nekretnini nema:

- neuknjiženih tereta (pravo služnosti puta, posjed/legalan ili nelegalan dijela ili cijele nekretnine)
- izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
- nedostataka i posebnih obilježja: zagađenja tla poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju

Procjenjujem da tržišna vrijednost predmetne nekretnine vrijedi kao prosječna poredbenih vrijednosti. Obrazloženje: poredbene vrijednosti su za poslovne prostore koji su u susjednim zgradama koje su sličnog položaja i značajki te su dijelovi predmetnih poslovnih prostora sličnih kao poredbeni.

Vrijednost predmetnih poslovnih prostora procjenjujem na 20.145,00 kn/m² odnosno:

1. poslovni prostor broj P10 = E-33 ukupno vrijedi 20.145,00 x 16 = 322.320,00 kn
 2. poslovni prostor broj P11 = E-34 ukupno vrijedi 20.145,00 x 16 = 322.320,00 kn
 3. poslovni prostor broj P12 = E-35 ukupno vrijedi 20.145,00 x 33 = 664.785,00 kn
 4. poslovni prostor broj P13 = E-36 ukupno vrijedi 20.145,00 x 21 = 423.045,00 kn
 5. poslovni prostor broj P14 = E-37 ukupno vrijedi 20.145,00 x 21 = 423.045,00 kn
 6. poslovni prostor broj P15 = E-38 ukupno vrijedi 20.145,00 x 32 = 644.640,00 kn
 7. poslovni prostor broj P0 = E-39 ukupno vrijedi 20.145,00 x 19 = 382.755,00 kn
 8. poslovni prostor broj P1 = E-40 ukupno vrijedi 20.145,00 x 19 = 382.755,00 kn
 9. poslovni prostor broj P19 + P20 + P21 = E-44 ukupno vrijedi 20.145,00 x 62 = 1.248.990,00 kn
 10. poslovni prostor broj P22 = E-45 ukupno vrijedi 20.145,00 x 66 = 1.329.570,00 kn
- Ukupna vrijednost svih predmetnih poslovnih prostora iznosi: 6.144.225,00 kn.

4. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da sveukupna vrijednost predmetnih poslovnih prostora na dan 8. svibnja 2019. kao i na dan izrade procjene iznosi: 6.144.225,00 kn

Vještački elaborat dostavljen je e-komunikacijom.

U Splitu, 25. siječnja 2021. godine.

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. inž. građ.

5. IZJAVA PROCJENITELJA:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj radim temeljem ugovora o djelu, u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlaštenu inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2954.

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- HRN ISO 9836:2011 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/2014)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku
- Etalonska cijena građenja

7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA

