

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNA GRAĐEVINA

ZK.UL.BR. 5462 K.O. ŽRNOVNICA

ULICA HRVATSKIH VELIKANA 26A, ŽRNOVNICA

NARUČITELJ:

EOS MATRIX D.O.O.

HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB

Zagreb, 26. studenog 2020.

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

IZJAVA:

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti procjenitelja nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Lana Čengija

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjene nekretnina



Sadržaj

IZJAVA:	1
UVOD.....	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	4
LOKACIJA.....	6
DOKAZ VLASNIŠTVA.....	8
PROSTORNO – PLANSKI STATUS.....	11
KOMENTAR LEGALITETA	12
TEHNIČKI OPIS.....	13
METODE PROCJENE	15
PRILOZI	30
ZAKLJUČAK	31

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **EOS MATRIX D.O.O., HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine, poslovne građevine. Procjenjivana nekretnina nalazi se u Žrnovnici, u Ulici Hrvatskih velikana 26 A, na k.č. 5740/1, k.o. Žrnovnica (katastarska oznaka), upisana u zk uložak, broj 5462, k.o. Žrnovnica, Općinskog suda u Splitu – zk Odjel Split.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je prihodovna metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su slične namjene, karakteristika i položaja pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanom nekretninom uz primjenu odgovarajućih parametara koji utječu na vrijednost neke nekretnine.

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

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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. Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti. Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekor) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

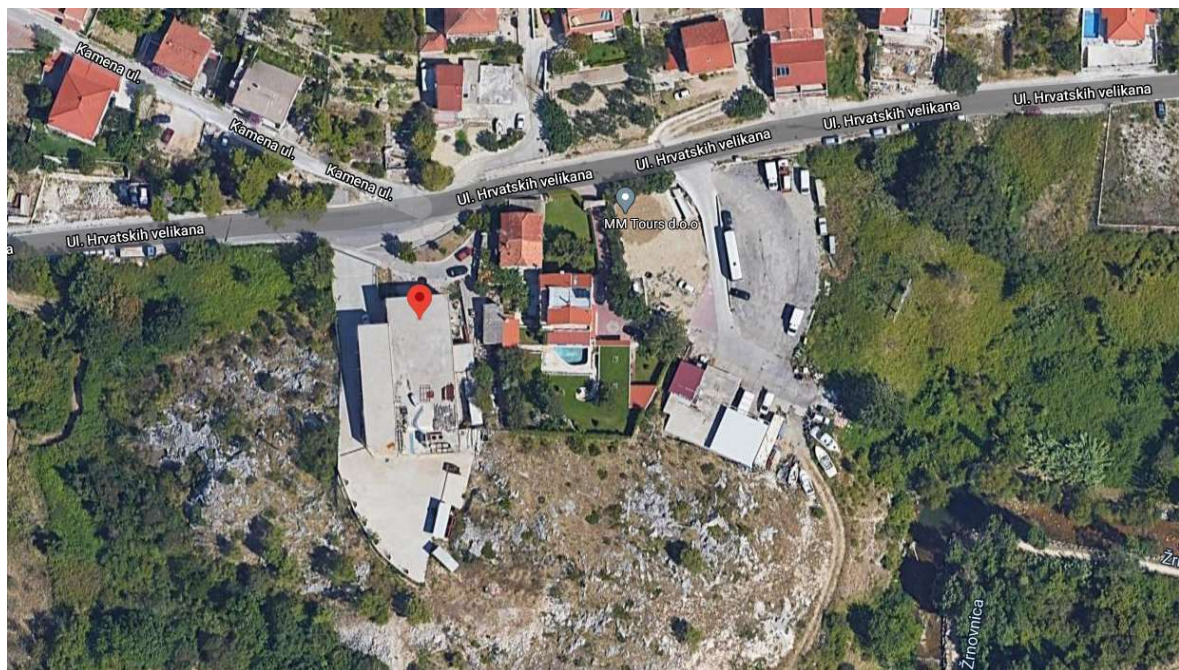
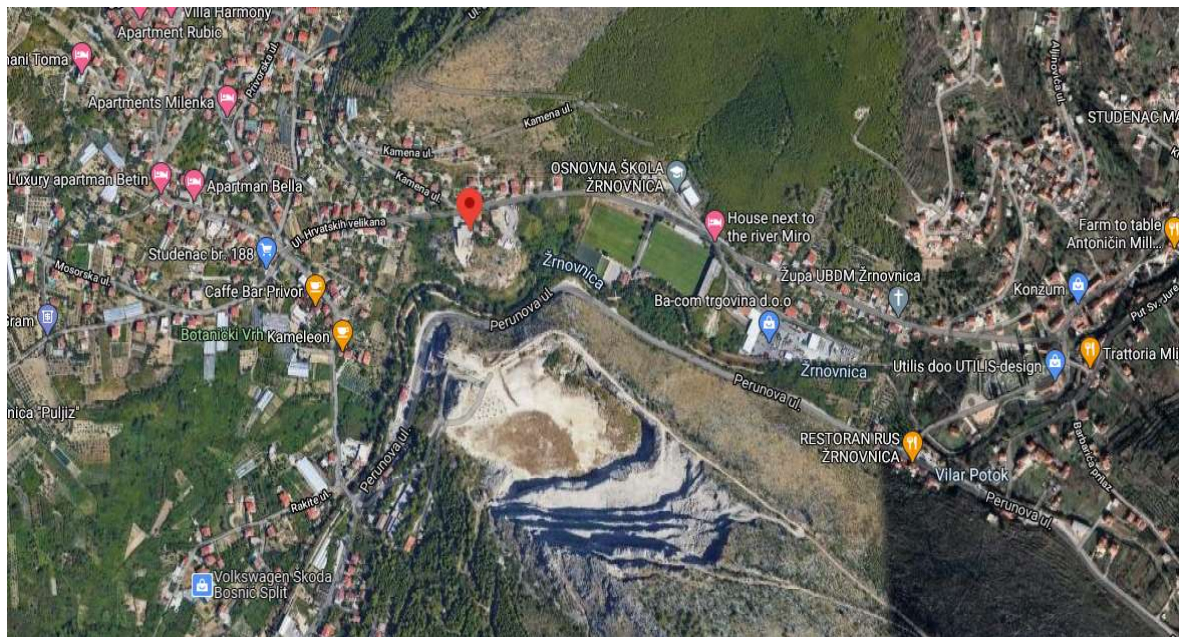
LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

LOKACIJA



Predmet procjene je nekretnina, poslovna zgrada sa zemljištem. Procjenjivana nekretnina nalazi se u Žrnovnici, u Ulici Hrvatskih velikana 26A, na k.č. 5740/1 k.o. Žrnovnica (katastarska oznaka), upisana u zk uložak, broj 5462 k.o. Žrnovnica, Općinskog suda u Splitu – zk Odjel Split.

Nekretnina je smještena izvan centra mjesta Žrnovnica, a nalazi se na jednoj od glavnih prometnica koje povezuju mjesto Žrnovnica s gradom Splitom i Stobrečom. U blizini su osnovna škola te nogometni tereni.

Prometna povezanost lokacije je dobra. Do magistrale koja povezuje Split sa Omišom i dalje Makarskom potrebno je manje od 10 minuta.

Žrnovnica je naselje koje se nalazi istočno/sjeveroistočno od Splita. Nalazi se u sastavu Grada Splita, u prolazu podno Mosora, s njegove južne strane i sa zapadne/sjeverne strane brda Peruna, uz istoimenu rijeku. Prema popisu stanovništva 2011. godine, Žrnovnica je imala 3.222 stanovnika.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu u zk.ul. 5642, k.o. Žrnovnica u posjedovnicu A na k.č. 5740/1 k.o. Žrnovnica (katastarska oznaka), upisani su GOSPODARSKE ZGRADE, DVORIŠTA, PAŠNJAK, na zem.čest.br. 5740/1 ukupne tlocrtne površine 4259 m².

Općinski sud u Splitu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
 Stanje na dan: 24.11.2020. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329878, ŽRNOVNICA

Broj ZK uložka: 5462

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30602/2019
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5740/1	KAMENA			4259	
		GOSP.ZGR			520	
		DVORIŠTA			481	
		PAŠNJAK			2981	
		GOSP.ZGR			73	
		GOSP.ZGR			204	
		UKUPNO:			4259	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 9. svibnja 2007. Z-6500/2007/5462	
1.1	Zabilježi se da kod upisa triju gospodarskih zgrada sagrađenih na kat. čest. 5740/1 nije priložena lokacijska, građevinska i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

Zemljišno – knjižno i katastarsko stanje je usklađeno u smislu površina čestica i namjene.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.11.2020. 23:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽRNOVNICA (Mbr. 329878)

Posjedovni list: 5462

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOŠKOVIĆ ANTE POK. MILJENKA, SPLIT, SUKOIŠANSKA 25 (VLASNIK)	36844857430

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
		5740/1	KAMENA	4259	40;43		
			GOSP.ZGR	73			
			DVORIŠTE	481			
			PAŠNIAK	2981			
			GOSP.ZGR	520			
			GOSP.ZGR	204			
Ukupna površina katastarskih čestica				4259			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽRNOVNICA, 329878
k.d. br.: 5740/I

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

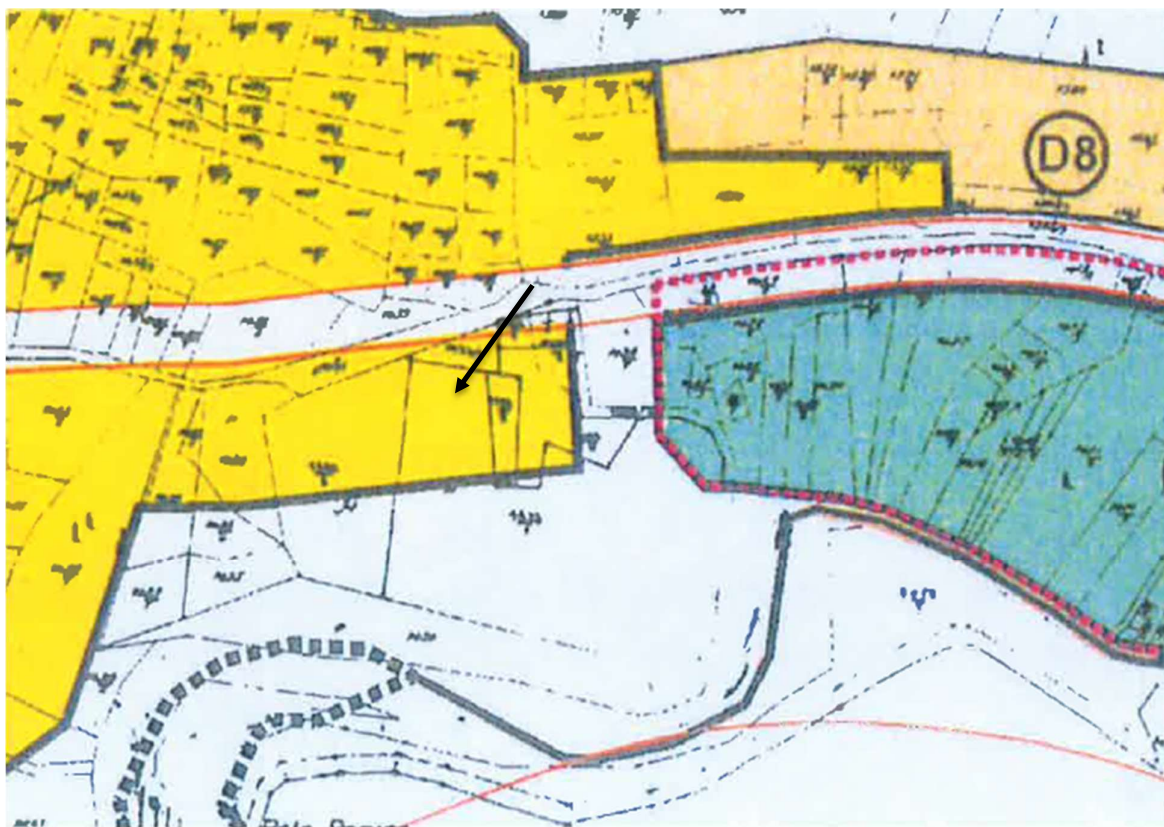
Izvorno mjerilo plana 1:1000

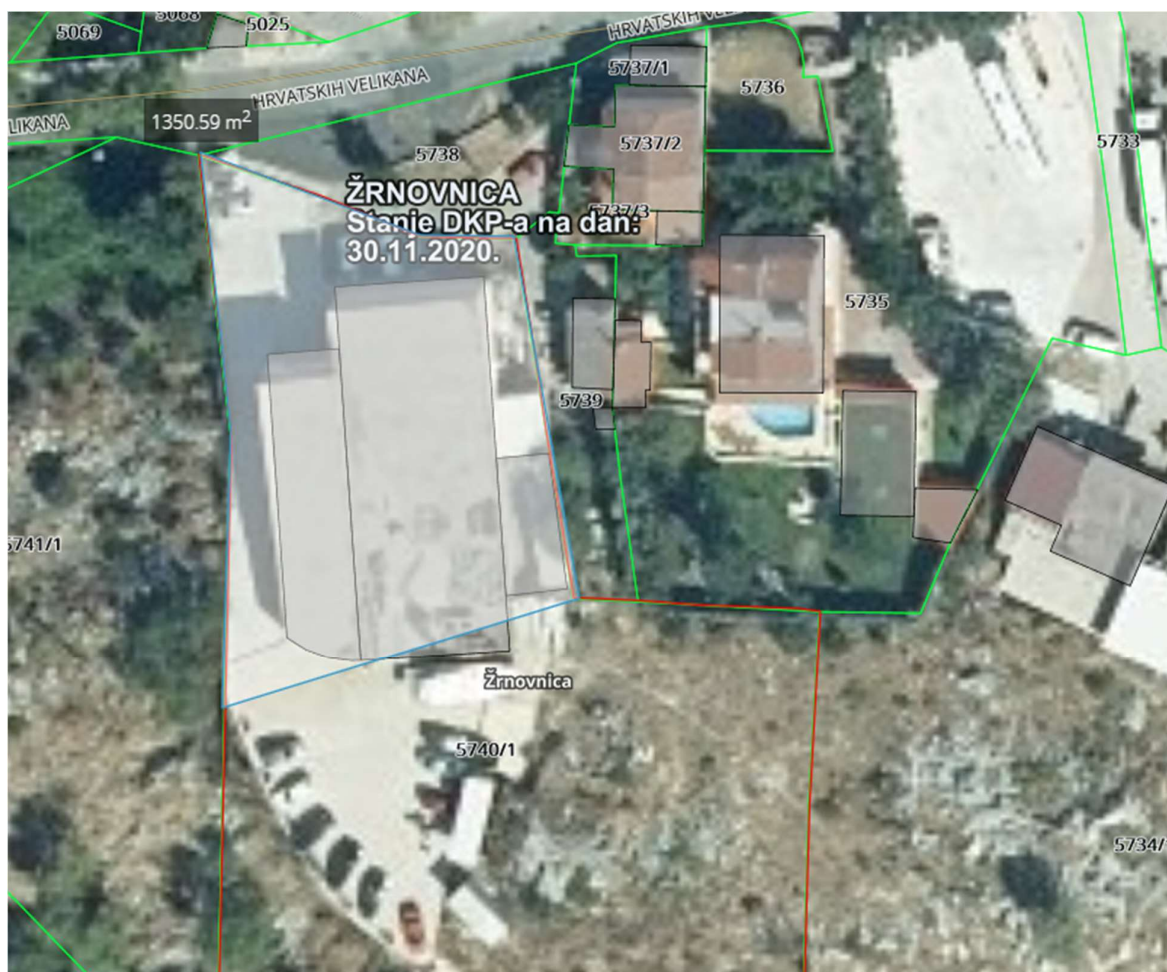


Pristup s k.č.br. 5740/1 na javnu prometnu površinu k.č.br. 5718 moguć je preko kčbr 5738.

PROSTORNO – PLANSKI STATUS

Lokacija procjenjivane nekretnine smještena je unutar granica PPU-a Grada Splita na kojem je izgradnja moguća sukladno priloženim odredbama :





KOMENTAR LEGALITETA

U zk stoji zabilježba da za predmetne nekretnine nisu priložene lokacijska, građevinska i uporabna dozvola. Naručitelj nije u posjedu dozvola i tehničke dokumentacije iz kojih bi nedvosmisleno bio utvrđen legalitet procjenjivane nekretnine.

Katastarska čestica br. 5740/1, k.o. Žrnovnica, prema prostornom se planu, djelomično nalazi unutar, a djelomično van građevinskog područja. Površina građevinskog područja iznosi 1350 m², a površina van građevinskog područja 2909 m². Područje van građevinskog područja nalazi se na strmini, te se ne može okarakterizirati niti kao poljoprivredno.

TEHNIČKI OPIS

Nekretnina je u naravi poslovna građevina, katnosti prizemlje, polukat i kat. Građevine su izgrađene na jednoj parceli 2004. godine.

- okolni objekti su mješovito stambene i poslovne građevine
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska+zidana opeka
Međukatna konstrukcija:	polumontažna
Krovište	ravno, ab ploča
Pročelje:	bez završnog sloja
Pregrade:	opeka
Obrada zidova:	ožbukano, obojano
Podne obloge:	industrijski pod, laminat, keramika
Obrada stropova	ožbukano, obojano
Unutarnja stolarija:	pvc
Vanjska stolarija:	pvc, ostakljena
Izvedene instalacije:	struja, voda, kanalizacija
Grijanje:	električne grijalice
Godina izgradnje:	2004.
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje/prizemlje
Okoliš:	asfaltiran

IZRAČUN POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
proizvodni pogon	533,29	0,75	399,97	
radiona termičke obrade	57,57	1,00	57,57	
prostorija za 3d uređaje	11,52	1,00	11,52	
blagovaonica	11,93	1,00	11,93	
kuhinja i garderoba	18,53	1,00	18,53	
wc	1,45	1,00	1,45	
wc	1,41	1,00	1,41	
hodnik	1,41	1,00	1,41	
sprema	2,58	1,00	2,58	
sprema	5,35	0,50	2,68	
UKUPNO:	645,04		509,04	
POLUKAT				
ured	22,79	1,00	22,79	
kotlovnica	31,07	1,00	31,07	
UKUPNO:	53,86		53,86	
KAT				
radionica	118,96	1,00	118,96	
laboratorij	8,82	1,00	8,82	
ured	13,65	1,00	13,65	
projektni ured	28,19	1,00	28,19	
kuhinja	1,50	1,00	1,50	
wc	1,65	1,00	1,65	
terasa natkrivena	12,93	0,50	6,47	
UKUPNO:	185,70		179,24	
SVEUKUPNO:	884,60		742,14	---
Izvor površina: Dostavljena dokumentacija.				

METODE PROCJENE

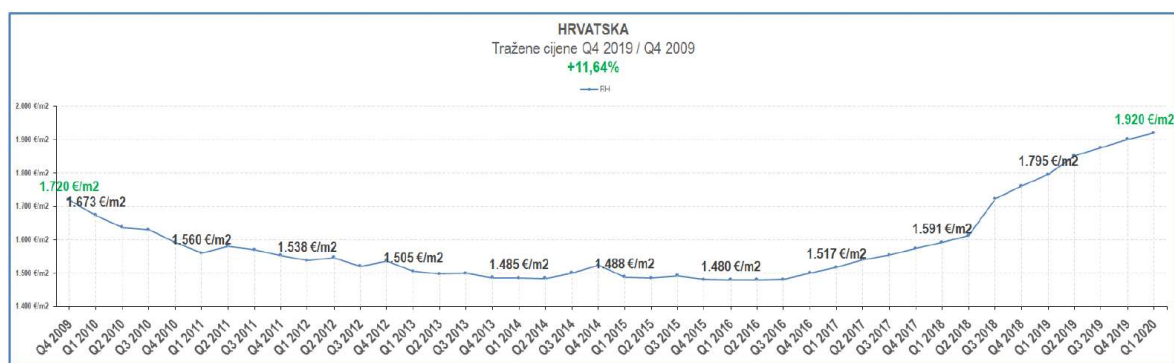
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj

građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018. Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine. U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend na tržištu poslovnih nekretnina koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova. Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju. Ujedno je primijećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta. U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

Predmetna nekretnina je poslovni objekt te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE prihodovnom metodom

Za potrebe izračuna vrijednosti primijenjena je prihodovna metoda procjene a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 74/12) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14) primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine. U korištenoj, 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. U prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja. Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

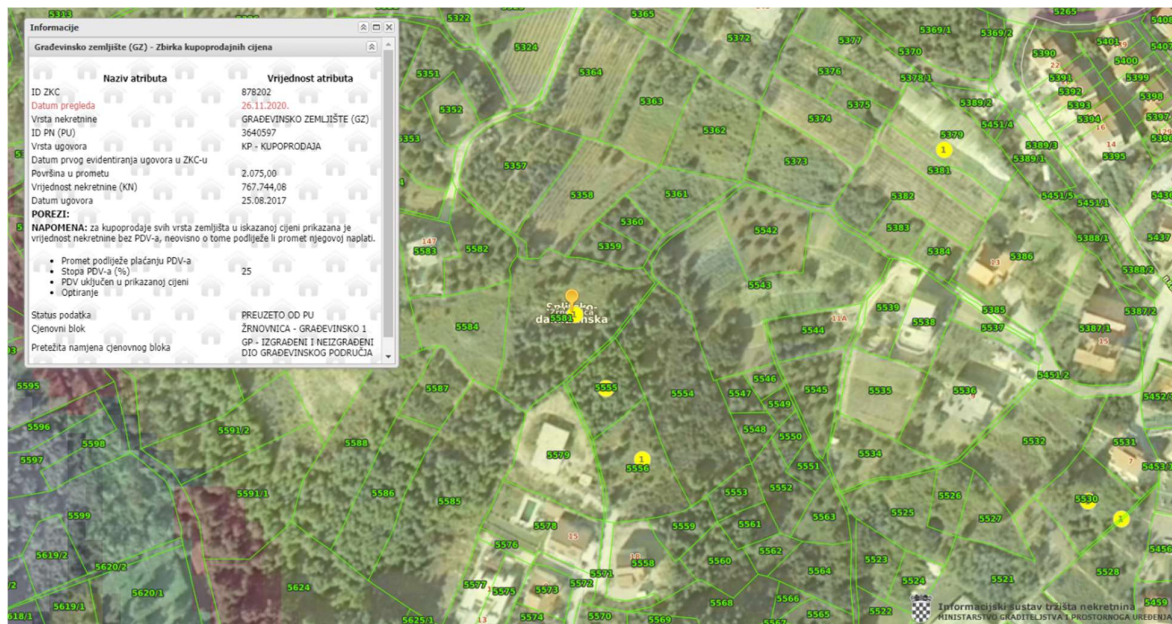
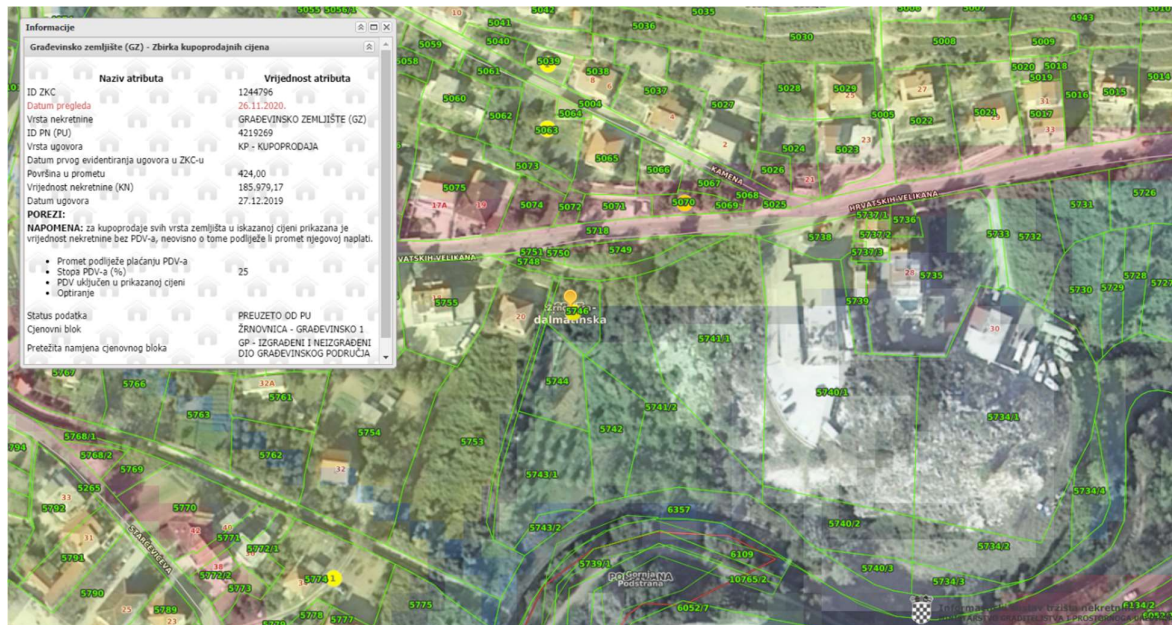
Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina za izračun diskontirane vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda.

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
26-11-20	Žrnovnica - građevinsko 1	Split	k.č.br. 5740/1, k.o. Žrnovnica	1.350,00	građevinsko	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	27-11-19	Žrnovnica - građevinsko 1	Split	59,02	424,00	građevinsko	1,0	1.
2	25-08-17	Žrnovnica - građevinsko 1	Split	50,00	2.075,00	građevinsko	1,0	1.
3	15-10-19	Žrnovnica - građevinsko 1	Split	67,35	760,00	građevinsko	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	59,02	Split	107,784	Split	107,78	1,000	59,02
2	50,00	Split	107,784			1,000	50,00
3	67,35	Split	107,784			1,000	67,35

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	59,02	Jadran	27-11-19	119,24	119,24	1,000	59,02
2	50,00		25-08-17	105,46		1,131	56,53
3	67,35		15-10-19	119,24		1,000	67,35

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	59,02	1.	100%	1.	100%	1,000	59,02
2	56,53			1.	100%	1,000	56,53
3	67,35			1.	100%	1,000	67,35

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	59,02	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
2	56,53	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
3	67,35	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	građevinsko	Ne	1,0	1,00	1,00	1,00	59,02
2	1,00				1,00	1,00	1,00	56,53
3	1,00				1,00	1,00	1,00	67,35

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	59,02	-3%	1,95	Zadovoljav a			
2	56,53	-7%	4,43	Zadovoljav a			
3	67,35	10%	6,38	Zadovoljav a			
	60,97	prosje k	8,01	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
60,97	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	60,97
1,00							

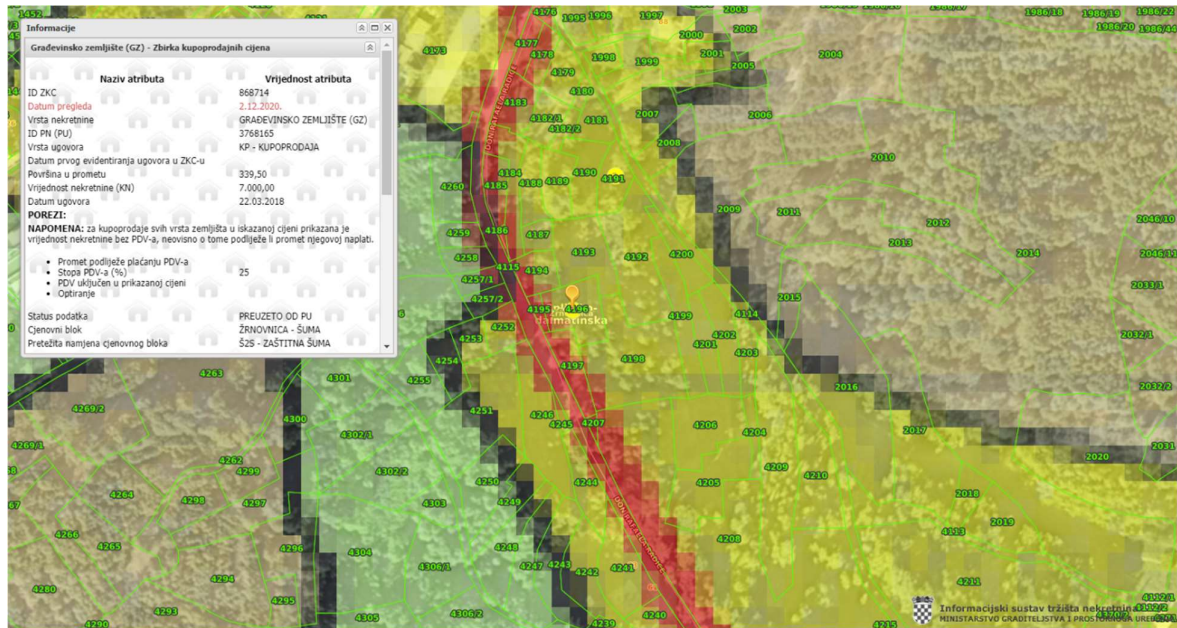
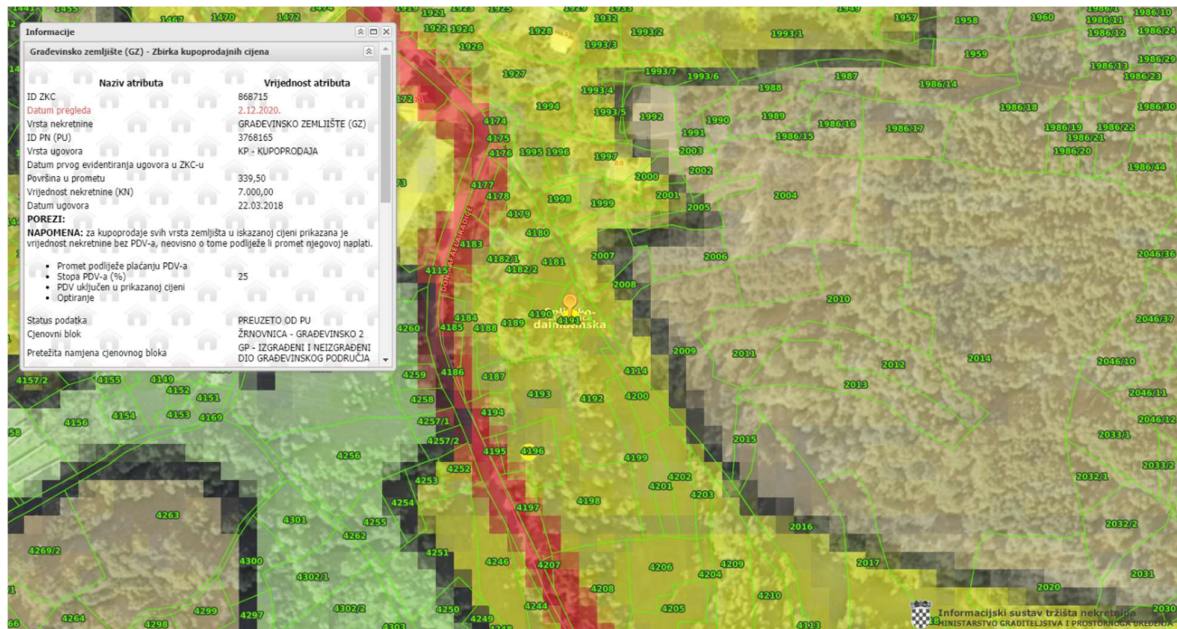
Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 5740/1, k.o. Žrnovnica	60,97	1.350	82.306	622.064
Ukupno			82.306	622.064
Zaokruženo				622.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,557985 kn/€				

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

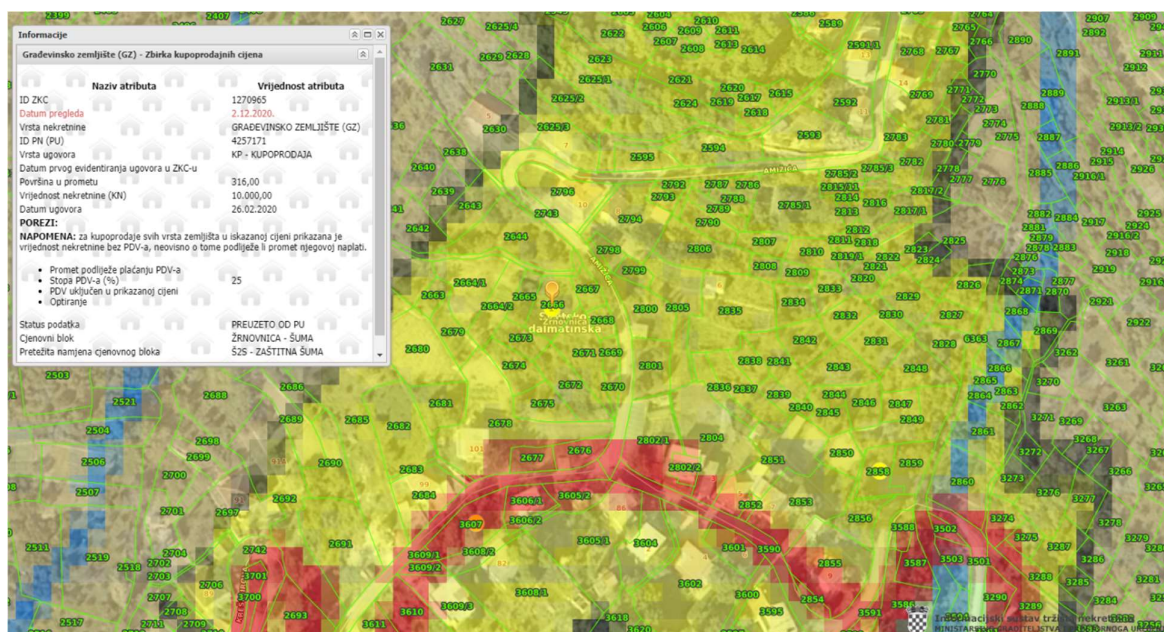


LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI DIJELA ZEMLJIŠTA VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
26-11-20	Žrnovnica - građevinsko 1	Split	k.č.br. 5740/1, k.o. Žrnovnica	2.909,00	ostalo	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	22-03-18	Žrnovnica - šuma	Split	2,77	339,50	ostalo	---	4.
2	22-03-18	Žrnovnica - šuma	Split	2,77	339,60	ostalo	---	4.
3	26-02-20	Žrnovnica - šuma	Split	4,24	316,00	ostalo	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	2,77	Split	107,78	Split	107,78	1,000	2,77
2	2,77	Split	107,78			1,000	2,77
3	4,24	Split	107,78			1,000	4,24

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	2,77	Jadran	22-03-18	110,54	119,24	1,079	2,99
2	2,77		22-03-18	110,54		1,079	2,99
3	4,24		26-02-20	119,24		1,000	4,24

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	2,99	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	2,99
2	2,99	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	2,99
3	4,24	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	4,24

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	2,99	-12%	0,42	Zadovoljav a			
2	2,99	-12%	0,42	Zadovoljav a			
3	4,24	25%	0,84	Zadovoljav a			
	3,41	prosje k	1,02	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
3,41	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	3,41
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 5740/1, k.o. Žrnovnica	3,41	2.909	9.915	74.939
Ukupno		2.909	9.915	74.939
Zaokruženo				74.900
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,557985 kn/€				

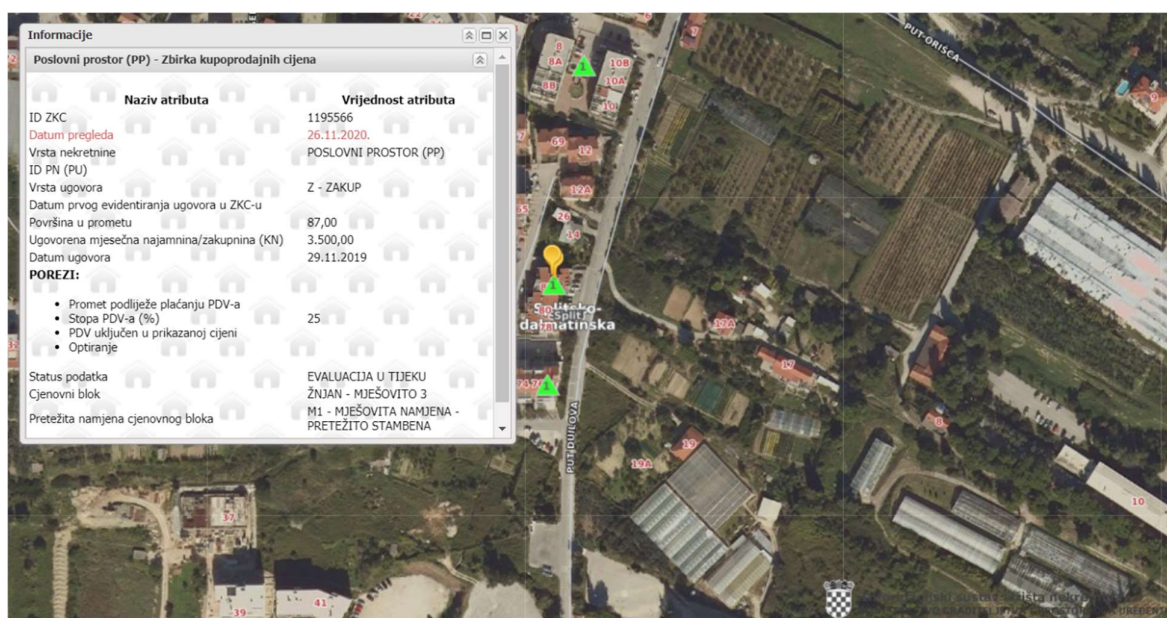
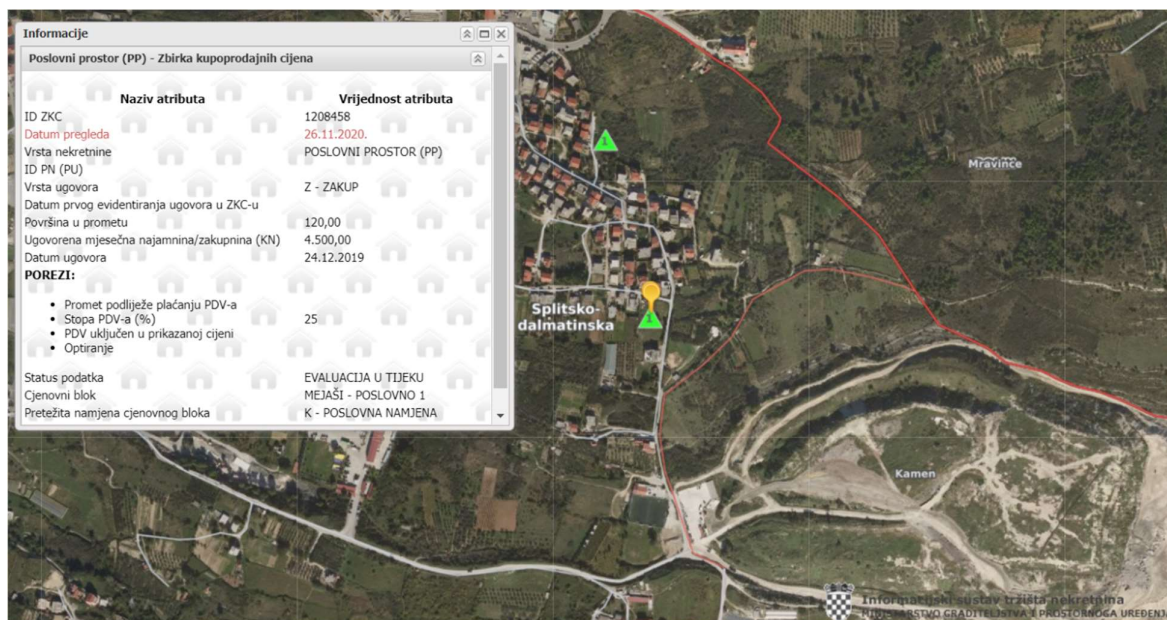
LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

The screenshot displays a software window titled "Informacije" (Information) with a subtitle "Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena" (Business space (PP) - Collection of purchase and sale prices). The window is divided into two main sections: a table of attributes and a map.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200867
Datum pregleda	26.11.2020.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	278,72
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	17.538,13
Datum ugovora	15.05.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ŽNJAN - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

The map on the right shows an aerial view of a residential and commercial area. A yellow pin marks a specific location, and a green triangle indicates another point of interest. The map includes labels for "Srbija" and "dalmatinska".

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
26-11-20	Žrnovnica - građevinsko 1	Split	k.č.br. 5740/1, k.o. Žrnovnica	742,14	prizemlje+polukat+kat	poslov na	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24-12-19	Mejaši - poslovno 1	Split	5,04	120,00	prizemlje	poslov na	prosječno
2	29-11-19	Žnjan - mješovito 3	Split	5,41	87,00	prizemlje	poslov na	prosječno
3	15-05-19	Žnjan - poslovno	Split	8,50	278,72	prizemlje	poslov na	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	5,04	Split	107,784	Split	107,78	1,000	5,04
2	5,41	Split	107,784			1,000	5,41
3	8,50	Split	107,784			1,000	8,50

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	5,04	Jadran	24-12-19	119,24	119,24	1,000	5,04
2	5,41		29-11-19	119,24		1,000	5,41
3	8,50		15-05-19	119,24		1,000	8,50

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,04	↓ 0,95 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,95	4,79
2	5,41	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,90	4,87
3	8,50	↓ 0,80 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,80	6,80

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	4,79	-13%	0,70	Zadovoljav a			
2	4,87	-11%	0,62	Zadovoljav a			
3	6,80	24%	1,31	Zadovoljav a			
	5,49	prosje k	1,61	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	5,49 €/m²
--------------------------------------	-----------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Poslovna zgrada	5,49	742,14	4.071,93	48.863,16
Ukupno prihod od najma		742,14	4.071,93	48.863,16

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)			
				(€)	(%)	
2,00%	7,00	8,00%	0,50	10.452,35	21,39%	38.410,81

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
1.350,00	60,97	82.305,59	8,50%	1.561,51

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
26-11-20	2004	16	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	26,67%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	48,6	8,50%	11,54

Kapitalizirani čisti godišnji prihod	443.318,56	€
Diskontirana vrijednost zemljišta	1.561,51	€
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	444.880,07	€

poredbeni pokazatelj: 599,46 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
599,46	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	599,46	444.880,07

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovna zgrada	599	742,14	443.319	3.350.595
Ukupno			443.319	3.350.595
Zaokruženo				3.350.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,557985 kn/€				

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini dana 24. studenog 2020. godine i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

PRILOZI

Prilog br.1
Prilog br.2
Prilog br.3
Prilog br.4
Prilog br.5

Fotodokumentacija
Zemljoknjižni izvadak
Kopije katastarskog plana
Posjedovni list
Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost poslovnog objekta u Žrnovnici, u Ulici Hrvatskih velikana, na k.č. 5740/1 k.o. Žrnovnica (katastarska oznaka), upisano u zk uložak, broj 5462 k.o. Žrnovnica, Općinskog suda u Splitu, u iznosu od:

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
<i>Poslovni objekt</i>	443.319	3.350.595
<i>k.č.br. 5740/1 - dio van građevinskog područja</i>	9.915	74.939
Ukupno	453.234	3.425.534
Zaokruženo		3.420.000
srednji tečaj HNB-a:	7,557985	kn/€

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 26. studenog 2020.

Procjenu izradila:

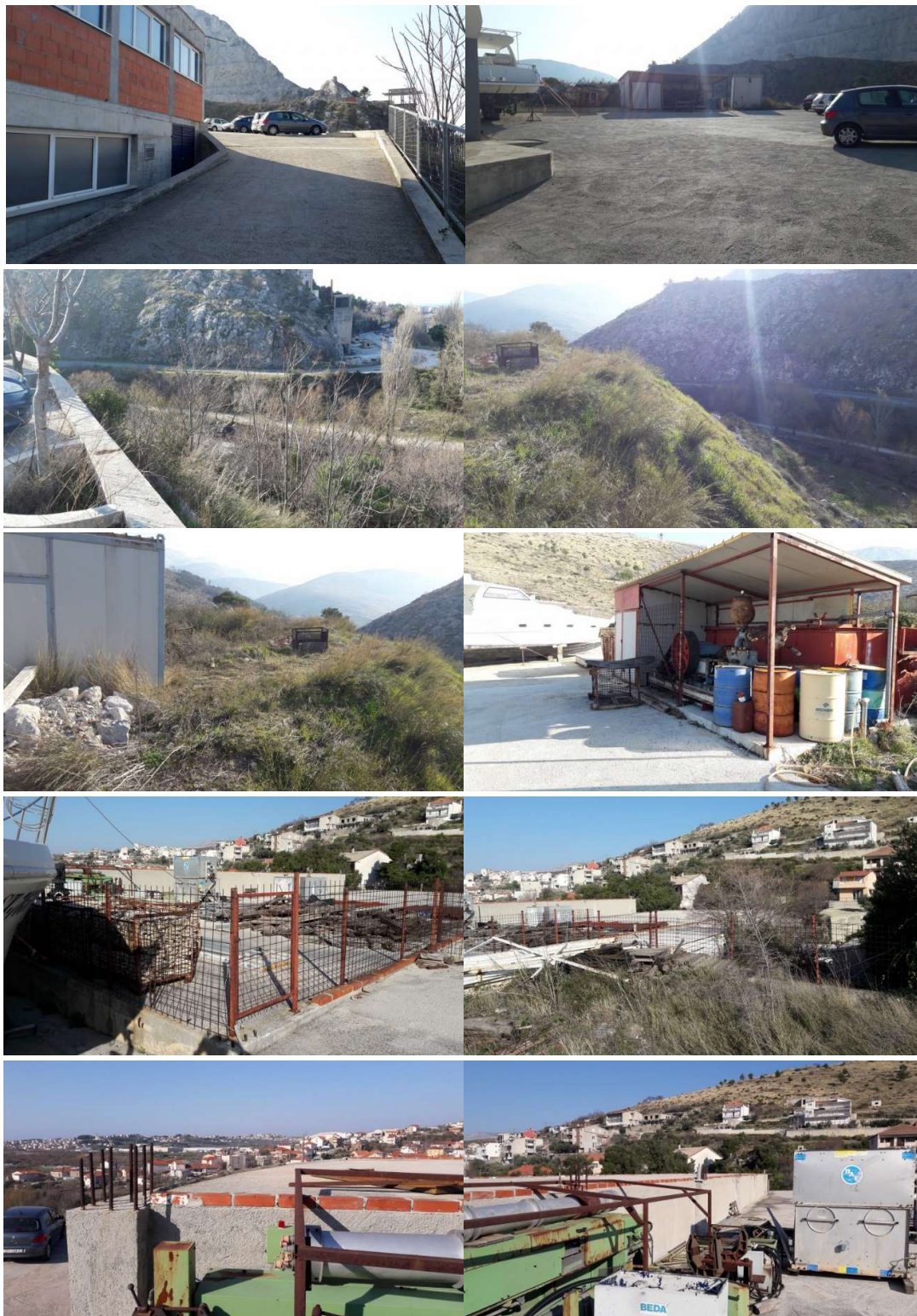
Lana Čengija

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjene nekretnina



Prilog 1: Fotodokumentacija



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

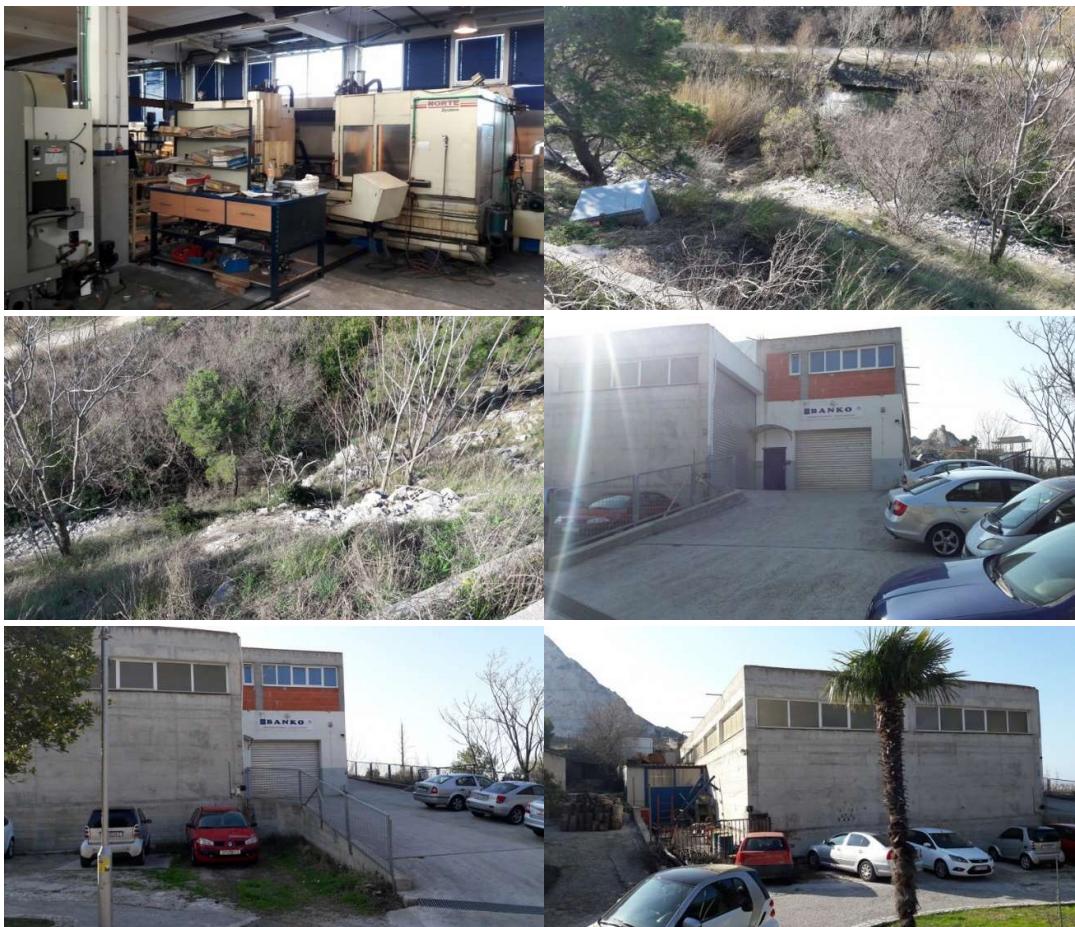


LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Mob: +385 99 8874 699, Kraljevićeva 30 10000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 24.11.2020. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329878, ŽRNOVNICA

Broj ZK uložka: 5462

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30602/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5740/1	KAMENA			4259	
		GOSP.ZGR			520	
		DVORIŠTA			481	
		PAŠNJAK			2981	
		GOSP.ZGR			73	
		GOSP.ZGR			204	
		UKUPNO:			4259	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 9. svibnja 2007. Z-6500/2007/5462	
1.1	Zabilježu se da kod upisa triju gospodarskih zgrada sagrađenih na kat. čest. 5740/1 nije priložena lokacijska, građevinska i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
BANKO D.O.O., OIB: 65237440797, DUBROVAČKA 19, 21000 SPLIT		
2.2	Zaprimljeno 02.05.2018.g. pod brojem Z-17090/2018	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, OVRHE na kat. čest. 5740/1, vlasništva Banko d.o.o. (OIB: 65237440797) iz Splita, Dubrovačka 19, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti iste, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Sberbank d.d. (OIB: 78427478595) iz Zagreba, Varšavska 9 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a na temelju rješenja o ovrsi ovog suda broj Ovr-622/18 od 26. travnja 2018. godine	
2.3	Zaprimljeno 16.09.2019.g. pod brojem Z-30335/2019	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 4. ST-76/2019-21 05.09.2019	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29. svibnja 2012. Z-5504/12	730.000,00 EUR	
	Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma o osiguranju založnog prava i Ugovora o kreditu br. 501570 od 29. svibnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od sedamstotridesettisuća eura u kunskoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist:		
1.2	Zaprimljeno 07.01.2019.g. pod brojem Z-384/2019		na 1.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU BR. OV-12076/2018 17.12.2018 EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		
2.			
2.1	Zaprimljeno 28. svibnja 2013. Z-6029/13	260.000,00 EUR	
	Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava "U Splitu, 27.05.2013. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvjestošezdesettisuća eura u kunskoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, te drugim eventualnim troškovima prema Sporazumu, u korist:		
2.2	Zaprimljeno 28. svibnja 2013. Z-6029/13		ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se obveza vlasnika nekretnine brisati hipoteku upisanu na predmetnoj nekretnini pod posl. br. Z-5540/12, kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da se ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom odnosno mjestom koje ta tražbina ima u prvenstvenom redu.		
2.3	Zaprimljeno 07.01.2019.g. pod brojem Z-384/2019		na 2.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU BR. OV-12076/2018 17.12.2018 EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		
3.			
3.1	Zaprimljeno 28. svibnja 2013. Z-6030/13	600.000,00 EUR	
	Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava "U Splitu, 27.05.2013. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od šestotisuća eura u kunskoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, te drugim eventualnim troškovima prema Sporazumu, u korist:		
3.2	Zaprimljeno 28. svibnja 2013. Z-6030/13		ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se obveza vlasnika nekretnine brisati hipoteku upisanu na predmetnoj nekretnini pod posl. br. Z-5540/12, kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da se ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom odnosno mjestom koje ta tražbina ima u prvenstvenom redu.		
3.3	Zaprimljeno 07.01.2019.g. pod brojem Z-384/2019		na 3.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU BR. OV-12076/2018 17.12.2018 EOS MATRIX D.O.O. ZA POSLOVNE USLUGE, OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 12.lipnja 2013. Z-6621/13 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 25/5923 od 10. lipnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od tristotisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB , PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7	300.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 12. lipnja 2013. Z-6621/13 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 30/5921 od 10. lipnja 2013. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od stoosamdesetdvijetisuće eura u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, ZAGREB , PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7	182.000,00 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 18.09.2019.g. pod brojem Z-30602/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, BROJ: O-DO-739/2019 06.09.2019, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BROJ: REF 12 OVR-1286/2019 16.09.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.714.853,97 kn (glavnica 1.619.851,56 kn i kamata 95.002,41 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje na glavicu od 1.619.851,56 kn teku od 06. lipnja 2019. godine do isplate i to po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 16.000,00 kn, sve za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT, OIB: 52634234238	1.714.853,97 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽRNOVNICA, 329878
k.č. br.: 5740/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.11.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.11.2020. 23:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽRNOVNICA (Mbr. 329878)

Posjedovni list: 5462

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOŠKOVIĆ ANTE POK. MILJENKA, SPLIT, SUKOIŠANSKA 25 (VLASNIK)	36844857430

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
		5740/1	KAMENA	4259	40;43		
			GOSP.ZGR	73			
			DVORIŠTE	481			
			PAŠNJAK	2981			
			GOSP.ZGR	520			
			GOSP.ZGR	204			
Ukupna površina katastarskih čestica				4259			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 454/17
Zagreb, 28. travnja 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

R J E Š E N J E

Lana Čengija (OIB: 96542264752), iz Zagreba, Radićevo šetalište 27; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić

