

MALENICA JURE
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Slobode 37
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : IVO ČULIĆ

Predmet: ST. – 441/2019

Stečajni upravitelj: STJEPAN LOVIĆ

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza ENNIA PRIMA d.o.o. u stečaju



Očevid od 11.09.2020 godine

Ulica: Zrinsko Frankopanska 50

Mjesto: Split

Split, 21.09.2020.godine

NEKRETNINA :

A)a. Prizemni pomoćni objekt sa radionom
sagrađen na čest.zem. 6079/6 z.u. 5345
k.o. Split

b. čest.zem. 6879/4 z.u. 5345 k.o. Split

c. čest.zem. 6879/6 z.u. 5345 k.o. Split

Očevid od 11.09.2020.godine

Ulica: Zrinsko Frankopanska 50

Mjesto: Split

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti pomoćnog objekta sa radionicom i pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje Naručitelja dana 11.09.2020.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 50, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti pomoćnog objekta sa radionicom i građevinskog zemljišta .

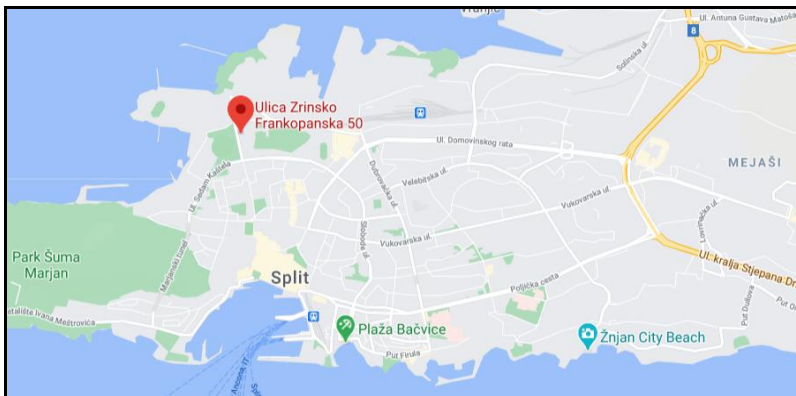
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet procjene ovog elaborata pomoćna zgrada sa radionicom sagrađeni na čest.zem. 6879/6 i zemljište oznake čest.zem. 6879/4 sve upisano u z.u. 5345 k.o. Split u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 50 u predjelu Poljud nasuprot nogometnog igrališta.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16.
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine, Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4176, Urb: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA
Franka Buzov
Franka Buzov

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

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

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata su nekretnine locirane u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 50 u predjelu Poljud, i to istočno uz saobraćajnicu nasuprot nogometnog igrališta.

U zapadnom dijelu predmetne parcele koja nosi oznaku čest.zem. 6879/4 k.o. Split izveden je dvorišni prostor, a u istočnom dijelu oznake čest.zem. 6879/6 k.o. Split izgrađen je prizemni objekt koji se koristi kao pomoćni objekt, uz koji je dograđena radionica i garažni objekt koji nije predmet procjene iz razloga što nije sagrađen na predmetnom zemljištu.

Iz dvorišnog prostora se dvojim metalnim punim vratima pristupa u uredski prostor i skladišni prostor, a u istočnom dijelu objekta su izvedeni ulazni prostor sa sanitarnim čvorovima, predsobljem i tri skladišna prostora koja se koriste kao privremene spavaonice za radnike.

U uredskom i skladišnom prostoru su na podovima postavljene keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok su zidovi i plafoni ožbukani i bojani.

U skladišnim prostorima koji se koriste kao privremene prostorije za radnike na podovima je postavljen laminat, dok su zidovi i plafoni završno bojani na jupol.

U ulaznom prostoru, te prostorima sanitarnog čvora na podovima su postavljene podne keramičke pločice vel. 20 x 20cm, dok su zidovi i plafoni ožbukani i bojani na jupol, osim dijela zidova u sanitarnom čvoru i čajnoj kuhinji koji su obloženi zidnim majoličnim pločicama vel. 15 x 15cm.

U sanitarnom čvoru je izveden predulaz sa dva zasebna prostora sa ugrađenom wc školjkom i vodokotlićem, te je u trećem prostoru izvedena zidana tuš kada, a u predulazu su ugrađena dva umivaonika.

Sobna vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena ukladna, dok su prozori izvedeni kao drveni sa drvenim škurama.

Uz pomoćni prizemni objekt je izvedena zasebna radionica od zidova od betona koji su neožbukani, s time što je zapadni zid ujedno i zid od prizemnog pomoćnog objekta, dok je krovšte izvedeno kao drveno na jednu vodu sa pokrovom od valovitog salonita i ugrađenim metalnim punim ulaznim vratima.

Uz istočni vanjski zid radionice je izveden garažni objekt koji nije predmet procjene ovog elaborata, jer nije sagrađen na predmetnim parcelama.

U pomoćnom prizemnom objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, te elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima koja je provedena i u radionici.

Objekti su spojeni na gradsku vodovodnu mrežu, kanalizacionu mrežu i elektro mrežu.

Prema načinu gradnje procjenjujem da su predmetni objekti starosti oko 60 godina, s tim što prema načinu građenja i zatečenom stanju na licu mjesta, mislim da su objekti građeni za funkciju korištenja skladišnih radioničkih prostora.

Svijetla visina od podova do plafona objekata se kreće od 3,20m do 5,19m.

A.4. Obračun netto površina predmetnog poslovnog objekta

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog poslovnog objekta

A) PRIZEMNI POMOĆNI OBJEKT

1. Uredski prostor	22,21m ²
2. Skladište	20,60m ²
3. Skladište	18,10m ²
4. Skladište	10,72m ²
5. Skladište	10,55m ²
6. Predsoblje	4,20m ²
7. Ulazni prostor	7,54m ²
8. Sanitarni čvor 1,10+1,10+3,08+1,23=	6,56m ²

UKUPNO A.	100,48m ²
-----------	----------------------

B) RADIONICA	53,00m ²
--------------	---------------------

UKUPNO B.:	53,00m ²
------------	---------------------

UKUPNO A + B:	153,48m²
----------------------	----------------------------

BRUTO VOLUMEN

190,00 x (5,19 + 3,20) / 2 =	798,00m ³
------------------------------	----------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 6879/4 z.u. 5345 k.o. Split u naravi vrt površine 715,00m² i čest.zem. 6879/6 z.u. 5345 k.o.Split u naravi zgrada površine 190,00m², i da je uknjiženo pravo vlasništva u korist Ennia prima d.o.o.

Prema identifikaciji sudskog vještaka za geodeziju Darka Rudana na licu mjesta vidljivo je da izgrađeni garažni objekt istočno uz radionicu nije predmet vjerštaćenja, iz razloga što isti nije sagrađen na predmetnom zemljištu ukupne neto površine garaže od 16,88m².

Isto tako južni dio predmetne parcele je u naravi pristupnu put sa Zrinsko Frankopanske ulice na predmetno zemljište, s time što je južna granica predmetne parcele je vanjski sjeverni zid susjednog južnog objekta, a sve na osnovu identifikacije sudskog vještaka za geodeziju Darka Rudana, s time što je istočni kraj parcele vanjski istočni zid radionice.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to 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 predmetni 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 predmetnom poslovnom objektu 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 umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

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

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

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

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

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

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

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

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

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

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 350m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1672/1 K.O. Split, površine 3.442,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 20.11.2018.godine na iznos od 12.624.018,10Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 150m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 1409/1 K.O. Split, površine 29,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 31.10.2017.godine na iznos od 120.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 2,5km jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 6288 K.O. Split, površine 657,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 07.05.2018.godine na iznos od 2.370.411,84Kn.

Poredbene nekretnine su u naravi građevinsko zemljište, te se prema važećem GUP-u Grada Splita na internet stranicama poredbene nekretnine 1. i 2. nalaze unutar zone K5 poslovna namjena i stanovanje, dok se poredbena nekretnina 3. nalazi unutar zone M1 – pretežito stambena namjena, a predmetna nekretnina prema važećem GUP-u nalazi unutar zone M2 – stambene i poslovne namjene.

Prethodno iznijeti podaci su dati na osnovu pregleda stanja GUP-a grada Splita koji se nalazi na internetskim stranicama.

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.						
Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Tromesečje		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
						Ostalo
						Other
2016.						
Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77
Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33
Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80
Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39
2017.						
Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.						
Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.						
Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.						
Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 1672/1	dio k.č. 1409/1	k.č. 6288
Datum transakcije	20.11.2018.	31.10.2017.	07.05.2018.
Površina m ²	3.442,00	29,00	657,00
Prodajna vrijednost Kn	12.624.018,10	120.000,00	2.370.411,84
Prodajna vrijednost Eur	1.701.350,15	16.000,00	320.325,92
Cijena Eur/m ²	494,29	551,72	487,56
Cijena Kn/m ²	3.667,64	4.137,94	3.607,94
Indeks/dan transakcije	113,50	108,67	109,33
Indeks/dan vrednovanja	125,39	125,39	125,39
Korekcijski faktor	1,104	1,154	1,146
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	545,70	636,68	558,74

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(545,70 + 636,68 + 558,74)/2 = 580,37\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjeak:	580,37			
Odstupanja od prosjeka:		- 34,67	56,31	-21,63
Kvadrat odstupanja:		1.202,00	3.170,62	467,86
Suma:	4.840,48			
Standardno odstupanje:	40,17	6,92%		
Pravilo dva-sigma (±)	80,34			
Odstupanja od prosjeka:		-6,35%	9,70%	-3,87%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 21.09.2020.godine 1EUR iznosi 7,53Kn.

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

a) ČEST.ZEM.6879/4 K.O. SPLIT

715,00 x 4.370,19 = 3.124.685,85

715,00 x 580,37 = 414.964,55

b) ČEST.ZEM.6879/6 K.O.SPLIT

190,00 x 4.370,19 = 830.336,10

190,00 x 580,37 = 110.270,30

UKUPNO a + b:

3.955.021,95Kn

525.234,85Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PRIZEMNOG POMOĆNOG OBJEKTA I RADIONICE

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 153,48m²

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
po 1,00m² netto korisne površine iznosi: 5.200,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:

153,48m² x 5.200,00 = 798.096,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 21.09.2020.god.

- Godina izgradnje 1968.god.

- Starost zgrade 62 god.

- Preostali vijek korištenja 18 god.

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

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

- RS – relativna starost G/OVK = 62/80 = 0,775 (77,50%)

- 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

798.096,00 x 0,25 = 199.524,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):

199.524,00Kn

Dodaju se:

B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	20.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	10.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	5.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	4.000,00Kn

a) Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $798.00\text{m}^3 \times 131,38\text{Kn/m}^3 = 104.841,24\text{Kn}$

b) Procjena troškova vodnog doprinosa
 $798,00\text{m}^3 \times 8,44\text{Kn/m}^3 = 6.735,12\text{Kn}$

c) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- Vodovodni priključak	8.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak /septička jama/	16.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak	20.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	178.576,36Kn
---	--------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:	378.100,36Kn
---	---------------------

A izraženo u Eur-ima iznosi: $378.100,36\text{Kn} : 7,53 = 50.212,53\text{Eur}$

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 objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju, a što je ujedno i tržišna vrijednost nekretnina:

	Kn	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zem. 6879/4 i čest.zem. 6879/6 k.o. Split - površine 905,00m ²	3.955.021,95Kn	525.234,85Eur
UKUPNO A :	3.955.021,95Kn	525.234,85Eur
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV		
a) Prizemni pomoćni objekt sa radionicom sagrađeni na čest.zem. 6879/6 k.o.Split - površine 153,48m ²	378.100,36Kn	50.212,53Eur
UKUPNO B:	378.100,36Kn	50.212,53Eur
SVEUKUPNO A + B =	4.333.122,31Kn	575.447,85Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog prizemnog pomoćnog objekta sa radionicom sagrađenih na čest.zem. 6879/6 z.u. 5345 K.O. Split te građevinsko zemljište u naravi dvor oznake čest.zem. 6879/4 z.u. 5345 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Zrinsko Frankopanska 50, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 21.09.2020.godine iznosi:

Tv = 4.333.122,31Kn ili 575.447,85Eur

$T_v = 4.333.122,31\text{Kn}$

$T_v = 575.447,85\text{Eur}$

Zaokružena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina prema Pravilniku članak 68. iznosi: 4.330.000,00 Kn

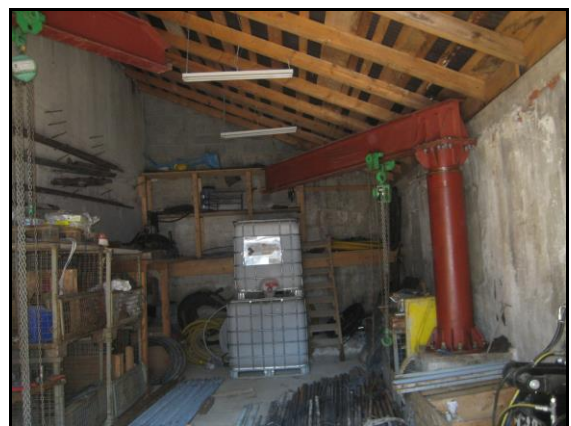
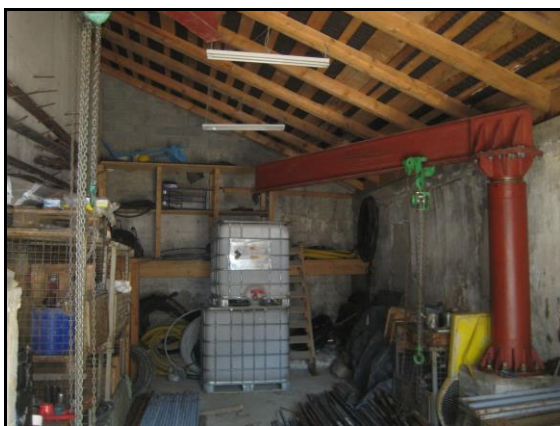
U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

Split, 21.09.2020.godine

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

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.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.09.2020. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 5345

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2764/2019
Aktivne plombe: Z-38639/2019, Z-41780/2019, Z-41781/2019, Z-16842/2020

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	ZEM 6879/4	VRT			715	
		UKUPNO:			715	
III						
1.	ZEM 6879/6	ZGRADA			190	
		UKUPNO:			190	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 2. Vlasnički dio: 1/1 ENNIA PRIMA D.O.O., SPLIT, ŽNJANSKA 2		
ZK tijelo III - 2. Vlasnički dio: 1/1 ENNIA PRIMA D.O.O., SPLIT, ŽNJANSKA 2		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 16.02.2016. broj Z-2574/16 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Splitu pod brojem OVR-8608/15 od 16. veljače 2016. godine, zabilježuje se ovrha na čest. zem. 6879/4 i čest. zem. 6879/6, vlasništva ovršenika Ennia Prima d.o.o., Split, Borisa Papandopula 9, (OIB: 17943168053), za cijelo, utvrđivanjem vrijednosti predmetne nekretnine, prodajom iste i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem i predajom predmetne nekretnine slobodne od osoba i stvari u posjed kupcu odnosno ovrhovoditelju.	ZABILJEŽBA