

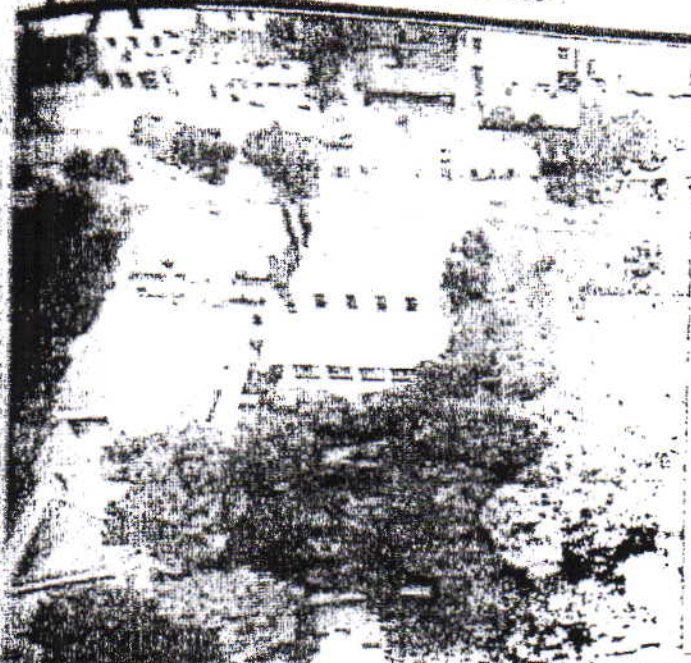
472
URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA - MATE TONKOVIĆ D.I.A.

Smiljančeva 21 21000 SPLIT

Matični broj: 30455811

tel/fax: 021 / 539-048

Žiro račun: 2500009-1101382149



OPĆINSKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U MAKARSKOJ
primljeno: neodložno - poštom

23. 12. 2016

Prilog
R
sa
kn Ovlaštenik: *[Signature]*

Procijenjena vrijednost na dan 23.12.2016. iznosi: 2 481 233,25 Eur ili 18 671.652,99 Kn

GRADEVINA:

VIŠE NEKRETNINA

LOKACIJA:

predio „Loznica“ i „Glavica“
česlzem. 341/2341/3, 828/7 i 828/16 KO Brela

NARUČITELJ:

OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ
Kralja Petra Krešimira IV.2
21 300 MAKARSKA

PREDMET:

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

OZNAKA:

70 Ovr -5716/15

IZRADIO: ovlašt. Mate Tonković, dipl.ing.
stalni sudski vještak za arhitekturu i graditeljstvo

SPLIT, prosinac 2016.god.



SADRŽAJ

A. OPĆI DIO

- Rješenje o osnivanju Ureda ovlaštenog arhitekta
 - Imenovanje sudskog vještaka za arhitekturu i graditeljstvo
 - Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)
-

B. TEHNIČKI DIO

- Općenito o građevini
 - Podaci o vlasništvu
 - Tehnički opis zgrade
 - Procjena građevne vrijednosti
 - Procjena tržišne vrijednosti
 - Mišljenje / zaključak
-

C. GRAFIČKI DIO

- Geodetska izmjera M 1:500
 - Fotografiska dokumentacija
-

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA

MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2

PREDMET: **VIŠE NEKRETNINA**

BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA

Faza: procjena tržišne

vrijednosti nekretnina

A. OPĆI DIO



REPUBLIKA HRVATSKA

HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-311-01/12-01/797
Urbroj: 505-12-2
Zagreb, 18. rujna 2012. godine

Na temelju članka 20. Zakona o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine», broj 152/08) i članka 18. Statuta Hrvatske komore arhitekata («Narodne novine», broj 64/09), odlučujući o zahtjevu koji je podnio MATE TONKOVIĆ, dipl.ing.arh., OIB 50105469302, JMBG 2006977381903, SPLIT, SUKOIŠANSKA 18, za upis u Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata, Odbor za upis Hrvatske komore arhitekata u sastavu TOMISLAV ĆURKOVIĆ, ovl.arh., predsjednik Komore i Željko Andrašić, Zoran Boševski, Neno Kezić i Branimir Rajčić, članovi Odbora za upis, donosi

RJEŠENJE

o osnivanju Ureda za samostalno obavljanje poslova
projektiranja i stručnog nadzora građenja
ovlaštenog arhitekta

1. U Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata, upisuje se Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta MATE TONKOVIĆ, dipl.ing.arh., SPLIT, rođenog 20.06.1977., pod rednim brojem **797**, s danom upisa **01.10.2012.** godine.
2. Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta MATE TONKOVIĆ, dipl.ing.arh., SPLIT, osniva se danom upisa u Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata, a s radom započinje **01.10.2012.** godine.
3. Poslovno sjedište *Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja* ovlaštenog arhitekta MATE TONKOVIĆ, dipl.ing.arh., je na adresi SPLIT, SMILJANIĆEVA 2.
4. Ured mora imati natpisnu ploču koja se postavlja pored ulaza u zgradu u kojoj je smješten ured. Natpisna ploča samostalnog ureda, ispisuje se na ploči pravokutnog oblika, dimenzija 250x100mm, u eloksiranom natur aluminiju ili graverske plastike metaliziranog sjaja na kojoj su gravirani znak i slova u crnoj boji. Na ploči je okomita varijanta znaka Komore. Naziv Ureda/Društva tiskan je u verzalu, font helvetica bold 15% sužen. Ime i prezime, titula i sjedište tiskaju se u kurentu, font helvetica roman i bold 15% sužen, sve poravnato u lijevi blok.

Uredu je Državni zavod za statistiku dodijelio Matični broj ureda, u skladu s Odlukom o sadržaju i načinu vođenja registra ovlaštenih organizacija.

Uredu je u skladu s Nacionalnom klasifikacijom djelatnosti dodijeljena pripadajuća šifra djelatnosti, za samostalnu djelatnost arhitekata i inženjera u graditeljstvu 71.11.- Arhitektonske djelatnosti i 71.12.- Inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje.

Ured će poslovati pod skraćenim nazivom: *Ured ovlaštenog arhitekta MATE TONKOVIĆ*, te će se isti upisati u "arhitektonsku iskaznicu" i "pečat" koje izdaje Hrvatska komora arhitekata.

U članku 29. st.5. Statuta Hrvatske komore arhitekata da su samostalni ured, zajednički ured i projektantsko društvo dužni imati ploču ureda, odnosno društva istaknutu pored ulaza u zgradu u kojem je ured smješten.

Upravni odbor Komore je temeljem ovlaštenja iz članka 29. stavka 6. Statuta Hrvatske komore arhitekata propisao oblik, sadržaj, izgled i način isticanja natpisne ploče, Pravilnikom o obliku i sadržaju natpisne ploče Hrvatske komore arhitekata i ovlaštenih arhitekata od dana 20.04.2012. godine.

Time su se stekli uvjeti koji su propisani u točki 4. izreke ovog rješenja. Trošak korištenja natpisne ploče snosi MATE TONKOVIĆ, dipl.ing.arh., koji jednokratno uplaćuje **iznos od 850,00 kn (slovima: osamstopeideset kuna) u korist osnovnog računa Hrvatske komore arhitekata broj: 2360000-1102088676.**

U skladu s člankom 12.st.2. Zakona o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji, propisano je da ovlašteni arhitekt može samostalno obavljati poslove u vlastitom uredu za samostalno obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja pod uvjetom da nije u radnom odnosu kod drugog poslodavca. Ovlašteni arhitekt može imati samo jedan ured.

Odbor za upis Hrvatske komore arhitekata je izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju imenovanog te utvrdio da imenovani nije u radnom odnosu i da Izjavom potvrđuje da će raditi samo u jednom Uredu.

Sukladno svemu prethodno iznesenom, riješeno je kao u izreci ovoga Rješenja.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primitka ovog Rješenja.

Predsjednik Hrvatske komore arhitekata
TOMISLAV ČURKOVIĆ, ovlašten



Dostaviti:

1. MATE TONKOVIĆ, 21000 SPLIT, SUKOIŠANSKA 18
2. Područna služba HZMO, Obala kneza Branimira 15, 21000 Split
3. HZZO, Obala kneza Branimira 14, 21000 Split
4. Područni ured Porezne uprave, Trg Franje Tuđmana 4, P.P. 383, 21001 Split
5. U Zbirku isprava Komore
6. Povrat potvrde o izvršenoj dostavi uz točke 1. do 4.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-520/2013
Split, 18. prosinca 2014. godine

Županijski sud u Splitu, po predsjedniku suda Marijanu Miletiću, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

- I. Mate Tonković, dipl.ing.arhitekture, iz Splita, Sukoišanka 18, imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Splitu za arhitekturu i graditeljstvo.
- II. Stalni sudski vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku tog roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Mate Tonković, dipl.ing.arh., iz Splita, Sukoišanska 18, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo.

Rješenjem ovog suda pod gornjim poslovnim brojem od dana 01. rujna 2014. godine usvojen je zahtjev za imenovanje Mate Tonkovića stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, dok je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo odbijen pod točkom III. izreke rješenja.

Protiv citiranog rješenja Mate Tonković je izjavio žalbu u dijelu pod točkom III. izreke u kojem je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo odbijen.

Rješenjem Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske broj KLASA: UP/I-710-06/14-02/13 URBROJ: 514-03-02-02-14-02 od dana 17. listopada 2014. godine usvojena je žalba Mate Tonkovića i djelomično poništeno rješenje pod točkom III. izreke, te je u tom dijelu predmet vraćen prvostupanjskom tijelu na ponovno odlučivanje.

Drugostupanjsko tijelo je uputilo tijelo prvog stupnja da zatraži mišljenje Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu i Hrvatske komore arhitekata na okolnost može li osoba sa završenim arhitektonskim fakultetom biti imenovana stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo obzirom na stečeno obrazovanje i propise koji reguliraju područje arhitekture i graditeljstva.

Temeljem zatraženog mišljenja Hrvatska komora arhitekata se dopisom broj KLASA: 010-07/14-01/45 URBROJ: 505-14-02 od dana 26. studenog 2014. godine očitovala na način da ista nije ovlaštena za tumačenje obrazovne kvalifikacije.

Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu je dopisom broj KLASA: 003-05/14-03/01 URBROJ: 251-63-01/01-14-364 od dana 26. studenog 2014. godine dostavio mišljenje da diplomirani inženjeri arhitekture mogu biti imenovani stalnim sudskim vještacima za arhitekturu i graditeljstvo obzirom na obrazovanje koje stječu tijekom studija, sa naznakom da to trebaju biti osobe sa položenim stručnim ispitom, odnosno „ovlašteni arhitekti“.

Uvidom u spis utvrđeno je da je Mate Tonković položio ispit za ovlaštenog arhitekta, a što proizlazi iz rješenja Hrvatske komore arhitekata broj KLASA: UO/I-350-07/09-01/3486 URBROJ: 505-09-1 od dana 21. rujna 2009. godine.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Splitu, 18. prosinca 2014. godine

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

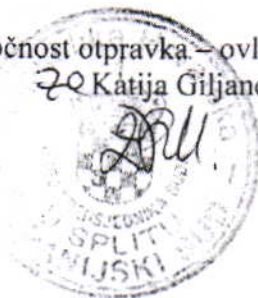
Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:

1. podnositelju zahtjeva
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. područnim općinskim sudovima-svima
4. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpredka – ovlašteni službenik

Katija Giljanović



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	člv	m2	
3413	ŠUMA			478	
47 ZGR	VILA "KALEMEGDAN"			381	
	UKUPNO:			859	

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Ukupni dio: 1/1 KOVIĆ IVICA	

Sadržaj upisa	Primjedba
---------------	-----------

koji vrijede za sve udjele na B listu:

Zaprimljeno 17.07.2013. broj Z-2557/13

ZABILJEŽBA

Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Makarskoj Ovr-289/13 od 17. srpnja 2013. godine zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina i njihovom prodajom radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Republike Hrvatska, Agencija za upravljanje državnom imovinom, zastupana po ODO Makarska, OIB 52634238587 u iznosu od 542.650,49 EUR protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, sa zateznom kamatom po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena koja na iznos od 191.011,34 EUR-a teče od 25. travnja 2009. do isplate, kao i troškova parničnog postupka u iznosu od 125.400,00 kn za zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 31. siječnja 2011 do isplate, po stopi određenoj važnoćom Odlukom o diskontnoj (eskontnoj) stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, te troškova ovršnog postupka u iznosu od 40.700,00 kuna.

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
---------------	-------	-----------



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
POSJEDNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
na dan: 20.12.2016. 23:26

makarska općina: 317004, BRELA

zadnjeg dnevnika: Z-2557/2013

ne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1362

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	341/2	ŠUMA			1982	
		UKUPNO:			1982	

B

Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlasnički dio: 1/1	
	MAJKOVIĆ IVICA	

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
-----	---------------	-----------

	na koji vrijede za sve udjele na B listu:	ZABILJEŽBA
11	Zaprimljeno 17.07.2013. broj Z-2557/13	
<p>Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Makarskoj Ovr-289/13 od 17. srpnja 2013. godine zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina i njihovom prodajom radi namirenja tražbine ovrhovoditelja Republike Hrvatska, Agencija za upravljanje državnom imovinom, zastupana po ODO Makarska, OIB: 52634238587 u iznosu od 542.650,49 EUR protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, sa zateznom kamatom po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena koja na iznos od 191.011,38 EUR-a teče od 25. travnja 2009. do isplate, kao i troškova parničnog postupka u iznosu od 125.400,00 kn za zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 31. siječnja 2011 do isplate, po stopi određenoj važećom Odlukom o diskontnoj (eskontnoj) stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, te troškova ovršnog postupka u iznosu od 40.700,00 kuna.</p>		

C

Teretovnica

Br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
		1.836.993,16 EUR	

Pod Z-425/o6.	Uknjiženo je pravo zaloge na teret nekretnine u listu A, u svrhu osiguranja kredita za iznos od 1.836.993,16 EUR-a sa pripadajućim kamatama i s.p.p do naplate za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOGA 6, PODRUŽNICA 06, SPLIT		
	Zabilježuje se zajednička hipoteka u Z.U. 1362 kao glavnom i Z.U. 1159 K.O. Brela kao sporednom uložku.		

Stranica: 1

21.12.2016. 12:25:46



REPUBLIKA HRVATSKA

Sud u Splitu

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL MAKARSKA

Izdano na dan: 20.12.2016. 23:26

Makarska općina: 317004, BRELA

Dnevnika: Z-3275/2009

Plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2175

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
828/16	ŠUMA			498	
	UKUPNO:			498	

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Polasnički dio: 3/24 KOČILA ZVONKO SIN IGNACA, SELNICA, ZRINSKIH BR.26	
Polasnički dio: 3/24 KOČILA HELENA ROD.SIĆ, SELNICA, UL.ZRINSKIH BR.26	
Polasnički dio: 5/24 MALJEVIĆ VINKO IZ LIVNA	
Polasnički dio: 13/24 LUNA D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC MBS 060206418	

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Pod Z-3925/06. Uknjiženo je pravo zaloga na teret nekretnine ulistu A,u svrhu osiguranja kredita za iznos od 10.300.000,00 kn.sa pripadajućim kamatama i s.p.p do naplate za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB-DIONIČKO DRUŠTVO	10.300.000,00 KN	
Pod Z-37/07. Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu,uknjižuje se pravo zaloga na teret nekretnine u listu A,u svrhu osiguranja kredita za iznos od 845.000,00 EUR-a ,sa pripadajućim kamatama i s.p.p.do naplate za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB-DIONIČKO DRUŠTVO PODRUŽNICA 08 SPLIT	845.000,00 EUR	

Stranica 1

21.12.2016. 12:28:11



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA

Izdano na dan: 20.12.2016. 23:26

Makarska općina: 317004, BRELA

Broj dnevnika: Z-3275/2009

bez plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak:

Broj ZK uložka: 2156

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
828/7	ŠUMA			401	
	UKUPNO:			401	

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Sovlasnički dio: 1/3 HALJEVIĆ VINKO IZ LIVNA	
Sovlasnički dio: 2/3 LEUNA D.O.O. KAŠTEL KAMBELOVAC MBS 060206418	
Sadržaj upisa	Primjedba
Na koji vrijede za sve udjele na B listu: Zaprimljeno 19.03.2008. broj Z-829/08	ZABILJEŽBA ODBAČENOG PRIJEDLOGA
Zabilježuje se odbačeni prijedlog radi provedbe prijavnog lista od 16. 11. 2007. Klasa: 932-06/07-02/490. na čest.kat.br. 828/7 i 828/17.	

C

Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Pod Z-3925/06. uknjiženo je pravo zaloge na teret nekretnine ulistu A,u svrhu osiguranja kredita za iznos od 10.300.000,00 kn.sa pripadajućim kamatama i s.p.p do naplate za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB-DIONIČKO DRUŠTVO PODRUŽNICA 08 SPLIT	10.300.000,00 KN	
Pod Z-37/07. Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu,uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnine u listu A,u svrhu osiguranja kredita za iznos od 845.000,00 EUR-a ,sa pripadajućim kamatama i s.p.p.do naplate za korist:	845.000,00 EUR	

Stranica: 1

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: VIŠE NEKRETNINA BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnina
---	--	--

B. TEHNIČKI DIO

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: VIŠE NEKRETNINA BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnina
---	--	--

1. O P Ć E N I T O:

Temeljem pismenog zahtjeva Općinskog suda u Makarskoj, Kralja P.Krešimira IV.2, izvršena je procjena sadašnje vrijednosti više nekretnina, koje se nalaze na dvije lokacije u Brelima (predio Glavica i predio Loznica; čest.zem. 341/2, 341/3; 828/7 i 828/16 KO Brela).

Svrha izrade ovog Elaborata je utvrđivanje sadašnje **tržišne vrijednosti** predmetnih nekretnina, koju one trenutno mogu postići na tržištu.

Očevid na licu mjesta sa uzimanjem podataka koji su potrebni za izvršenje ove procjene, te fotografiranje predmetne nekretnine, izvršen je dana 21. listopada 2016. godine uz prisustvo predstavnika suda i predstavnika stranaka u postupku.

Detaljni pregled stambeno-poslovne zgrade na čest.zgr. 847 (Vila Kalemegdan) te stambene zgrade na čest.zem. 828/16 KO Brela nije bio moguć, jer punomoćnik ovršenika nije ispunio obvezu prema nalogu Suda da naknadno omogući ulazak u objekt.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina** i to osobito:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina («Narodne novine» br. 78/15.)
2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (« Narodne novine » br. 91/96)
3. Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena 'Standardna kalkulacija- IGH'
4. Podaci dobiveni od Porezne uprave Split, Ispostava Makarska

Nakon uzimanja svih podataka koji su potrebni za pravilnu procjenu vrijednosti predmetne nekretnine, fotografiranja i izmjere iste, daje se slijedeći **nalaz i mišljenje:**

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: VIŠE NEKRETNINA BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnina
---	--	--

2. PODACI O VLASNIŠTVU :

Uvidom u zemljišno-knjižno stanje, može se konstatirati da su sve nekretnine u ovome predmetu adekvatno evidentirane, sa slijedećim podacima:

- ZU 1159 (č.zem.341/3 i č.zgr.847 KO Brela) – villa 'Kalemegdan' sa okućnicom ukupne površine 859 m², u vlasnosti **Ivica Matković**, Žabljak bb iz Livna za cijelo.
- ZU 1362 (č.zem. 341/2 KO Brela) – navodi se kao 'šuma' ukupne površine 1982 m², u vlasnosti **Ivica Matković**, Žabljak bb iz Livna za cijelo.
- ZU 2175 (č.zem. 828/16 KO Brela) – navodi se kao 'šuma' ukupne površine 498 m², u vlasnosti: **Kočila Zvonko**, Selnica, Ul. Zrinskih 26 (udio 3/24); **Sić Kočila Helena**, Selnica, Ul. Zrinskih 26 (udio 3/24); **Mihaljević Vinko** iz Livna (udio 5/24); **Cleuna d.o.o.** Kaštel Kambelovac (udio 13/24)
- ZU 2156 (č.zem.828/7 KO Brela) – navodi se kao 'šuma' ukupne površine 401 m², u vlasnosti: **Mihaljević Vinko** iz Livna (udio 1/3) i **Cleuna d.o.o.** Kaštel Kambelovac (udio 2/3)

Što se tiče zakonskog statusa stambene zgrade na č.zem. 828/16 KO Brela za istu je izdana pravomoćna građevinska dozvola (UP-I-361-03/07-01/35, UO Makarska) pa se ista može smatrati legalnom.

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA:

3.1. OBJEKT 1 – Vila Kalemegdan:

Ovdje se radi o zgradi i dvorištu (okućnici) koji su označeni kao čest.zgr. 847 i čest.zem. 341/3 KO Brela, u naselju Brela, predio zvan 'Loznica', zapadno od hotela 'Berulija'. Zgrada se nalazi u drugom redu objekata južno od Frankopanske ulice, koja iz pravca Baške Vode vodi prema središtu Brela.

Zgrada je stara oko 50 godina (godina izgradnje je 1966.) – samim time nije upitan njen legalitet. Poznata je pod nazivom 'Kalemegdan' i nekada je bila središnji objekt odmarališta 'Skupštine grada Beograda'. Namjena zgrade je turističko-ugostiteljska, veći dio je restoran, dok je manji dio rezerviran za sobe za odmor.

Objekt je izveden kao suteran i prizemlje sa ravnom ab pločom. Položen je na blago strmom terenu, orijentacije sjever-jug, a južni dio gotovo dodiruje mjesnu šetnicu uz obalu. Na objektu nije izvedena gotovo nikakava rekonstrukcija tako da djeluje zapušten i loše održavan. U jednom manjem dijelu služi za iznajmljivanje ležajeva turistima. S obzirom da pristup unutar same zgrade nije bio moguć, procjena stanja građevine izvršila se samo na osnovi vanjskog pregleda.

Ukupna korisna površina objekta iznosi 621m², a vrijednost okućnice označene kao č.zem. 341/3 KO Brela uračunava se u vrijednost zgrade.



3.2. TEREN 1 – Građevinsko zemljište:

Ovdje je u pitanju zemljište (č.zem.341/2 KO Brela) koje se nalazi u jugoistočnom dijelu naselja Brela, predio zvan 'Loznica'. Teren se nalazi zapadno od hotela 'Berulija' a neposredno s južne strane Frankopanske ulice, koja iz pravca Baške Vode vodi prema središtu Brela. Zemljište se južnim rubom naslanja na mjesnu šetnicu i pomorsko dobro, te je položeno na vrlo atraktivnoj lokaciji.

Prema prostornom planu radi se o građevinskom zemljištu, sa relativno niskim koeficijentom izgrađenosti ($K_{ig}=0,15$) te sa dozvoljenom visinom izgradnje od tri etaže (Su+Pr+1). Površina predmetne parcele je istovjetno upisana u katastru i u zemljišniku, te iznosi ukupno **1982 m²**.



3.3. OBJEKT 2 – Višestambena zgrada:

Zgrada se nalazi na č.zem. 828/16 KO Brela, predio zvan 'Glavica', u trećem redu objekata sjeverno od početka ulice Bartola Kašića, a južno od JTC. Prilaz objektu je sa sjeverozapadne strane, ali je dijelom otežan zbog konfiguracije terena.

Visina objekta je četiri etaže: suteran, prizemlje i dva kata s kosim krovom. Starost građevine je između 8 do 10 godina. Izvedena je kompletna fasada, krovšte te ostalo vanjsko uređenje s otvorima. Prema mojim saznanjima, unutrašnje uređenje nije dovršeno, dakle u pitanju je 'visoki roh-bau'. Prilaz suterenskom dijelu je preko strmih stepenica iz pravca ulice sa sjeverne strane.

Ukupna korisna površina zgrade iznosi 384m². Na parceli je osiguran dovoljan broj parkirnih mjesta. Vrijednost okućnice uključuje se u prometnu vrijednost zgrade.



3.4. TEREN 2 – Građevinsko zemljište:

Ovdje je u pitanju zemljište (č.zem.328/7 KO Brela) koje u naravi predstavlja dijelom iskop, a dijelom strmo položeno zemljište u središnjem (sjevernom) naselju Brela, predio 'Glavica' – iznad 'Solina' a južno od JTC-a.

Prema prostornom planu predstavlja građevinsko zemljište, dok površina upisana u katastru nije istovjetna površini koja je upisana u vlasničkom listu. Prema vještačenju kolege geodeta, stvarna površina predmetnog zemljišta iznosi 434 m².



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

Za područje Općine Brela teško je utvrditi prosjek cijena građevinskog zemljišta kao i prosječnu cijenu stambenog kvadrata, ponajviše zbog bitnih razlika među pojedinim mikro-lokacijama. Zbog toga primjena 'poredbene metode' u ovom slučaju nije bila moguća, a i sama metoda se pokazala problematičnom u pojedinim slučajevima (u tijeku su izmjene i dopune Zakona o procjeni nekretnina NN 78/15).

4.1. OBJEKT 1 – Vila Kalemegdan:

- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

$$V_z = 859\text{m}^2 \times 465,00 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots 399.435,00 \text{ €}$$

- VRIJEDNOST KV-DOPRINOSA:

$$V_k = 2100\text{m}^3 \text{ (volumen-procjena)} \times 18,40 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots 41.400,00 \text{ €}$$

- GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

$$V_g = 621\text{m}^2 \text{ (netto-površina)} \times 500 \text{ €} \dots\dots\dots 310.500,00 \text{ €}$$

- SADAŠNJA VRIJEDNOST

$$SV = V_z + V_k + V_g = 399.435 + 41.400 + 310.500 = 751.335,00 \text{ €}$$

- TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

$$TV = SV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Fu$$

$$TV = SV \times (1 + 0,00 + 0,50 + 0,00 + 0,00 - 0,35 + 0,00) \times 1,00$$

$$TV = 751.335,00 \times 1,15 \times 1,00 = 864.035,25 \text{ Eur}$$

Obrazloženje: za potrebe ove procjene korištena je 'troškovna metoda' kojom se utvrđuje građevinska vrijednost uvećana za vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, u komparaciji sa podacima dobivenim od Porezne uprave Split – ispostava Makarska:

- cijena kvadrata građevinskog zemljišta na toj lokaciji iznosi 3.500,00kn odnosno 465,00 €
- jedinična cijena za komunalni i vodni doprinos iznosi 138 kn/m³, odnosno 18,40 €/m³
- sadašnja vrijednost objekta (Sv) u konačnoj valorizaciji uvećana je za faktor lokacije, ali je i znatno umanjena za faktor useljivosti odnosno dotrajalosti objekta

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: VIŠE NEKRETNINA BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnina
---	--	--

4.2. TEREN 1 (LOZNICA):

- TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

$$T_v = 1982,00\text{m}^2 \times 465,00 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots \mathbf{921.540,00 \text{ €}}$$

Obrazloženje: za potrebe ove procjene korišteni su podaci dostavljeni od Porezne uprave Split – ispostava Makarska, gdje se za 'opisanu građevnu česticu (č.zem. 341/2; ZU 1362 KO Brela) utvrđuje prometna vrijednost za 1m² građevinskog zemljišta u iznosu 3.500,00 kn' odnosno 465,00 eura.

S obzirom da je u pitanju podatak koji datira od 12.08.2010. smatram da ga se može uzeti kao relevantnog, jer se tržišni uvjeti na tom području nisu značajnije mijenjali kroz proteklih šest godina, tim više što je građevinski sektor u smislu tržišne inicijative ponovno u porastu.

4.3. OBJEKT 2 – Višestambena zgrada:

- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

$$V_z = 539\text{m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots \mathbf{161.700,00 \text{ €}}$$

- VRIJEDNOST KV-DOPRINOSA:

$$V_k = 1150\text{m}^3 \text{ (volumen-procjena)} \times 18,40 \text{ €/m}^2 \dots\dots \mathbf{21.160,00 \text{ €}}$$

- GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:

$$V_g = 384\text{m}^2 \text{ (netto-površina)} \times 700 \text{ €} \dots\dots\dots \mathbf{268.800,00 \text{ €}}$$

- SADAŠNJA VRIJEDNOST

$$S_v = V_z + V_k + V_g = 161.700 + 21.160 + 268.800 = \mathbf{451.660,00 \text{ €}}$$

- TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

$$TV = SV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Fu$$

$$TV = SV \times (1 + 0.00 + 0.20 + 0.00 + 0.00 + 0.10 + 0.00) \times 1.00$$

$$TV = 451.660,00 \times 1.30 \times 1.00 = \mathbf{587.158,00 \text{ Eur}}$$

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: VIŠE NEKRETNINA BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnina
---	--	--

Obrazloženje: za potrebe ove procjene korištena je 'klasična metoda' kojom se utvrđuje građevinska vrijednost uvećana za vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, u komparaciji sa podacima dobivenim od Porezne uprave Split – ispostava Makarska.

- prosječna cijena kvadrata građevinskog zemljišta na području Brela kreće se oko 300 €/m². Bez obzira što se ovdje radi o predjelu koji je udaljeniji od mora i s relativno otežanim pristupom, nije bilo razloga da se utvrđuje niže cijena od prosjeka (zbog pogleda).

- jedinična cijena za komunalni i vodni doprinos iznosi **18,40 €/m³**, odnosno 138 kn/m³. Za obračun se koristi ukupan volumen objekta u m³.

- sadašnja vrijednost objekta (Sv) u konačnoj valorizaciji uvećana je za faktor lokacije (pogled na more) ali i na opće stanje objekta (relativno nova zgrada)

4.4. TEREN 2 (GLAVICA):

- TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

$$Tv = 434,00m^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots \mathbf{108.500,00 \text{ €}}$$

Obrazloženje: za potrebe ove procjene korišteni su podaci dostavljeni od Porezne uprave Split – ispostava Makarska, gdje se za 'opisanu zonu naselja Brela (č.zem. 828/7; ZU 2156 KO Brela) utvrđuje prometna vrijednost za 1m² građevinskog zemljišta u iznosu 1.050,00 kn' odnosno 140,00 Eura. U ovome slučaju smatram da je ova procjena znatno niža od realne, jer je očito bila upitna vjerodostojnost ulaznih podataka. Predmetno zemljište, bez obzira na otežan pristup zbog topografije terena, uživa nesmetan pogled na more i naselje, te smatram da bi realna tržišna vrijednost trebala biti bliže prosjeku za Brela (oko **250 €/m²**). Problem je jedino u konfiguraciji parcele, odnosno nedovoljne širine da bi se postavio nekakav komercijalni objekt.

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (TV)

1. OBJEKT 1	864.035,25 €
2. TEREN 1	921.540,00 €
3. OBJEKT 2	587.158,00 €
4. TEREN 2	108.500,00 €

SVEUKUPNO

TV = 2 481.233,25 Eur

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: VIŠE NEKRETNINA BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnina
---	--	--

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK:

Nakon provedenog izračuna vrijednosti četiri nekretnine, raspoređene na dvije lokacije u naselju Brela: predio Loznica (č.zgr. 847 i č.zem. 341/2/3 KO Brela) i predio Glavica (č.zem. 828/7 i 828/16 KO Brela) u vlasnosti više osoba (navedeno u poglavlju 2.) utvrđuje se **ukupna tržišna vrijednost** nekretnina u iznosu od:

2 481.233,25 Eur ili 18 671.652,99 Kn

1 EUR = 7.525 Kn / na dan 23. prosinca 2016.god

PROCJENU IZRADIO:
ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA

MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljaniceva 2

PREDMET: **VIŠE NEKRETNINA**

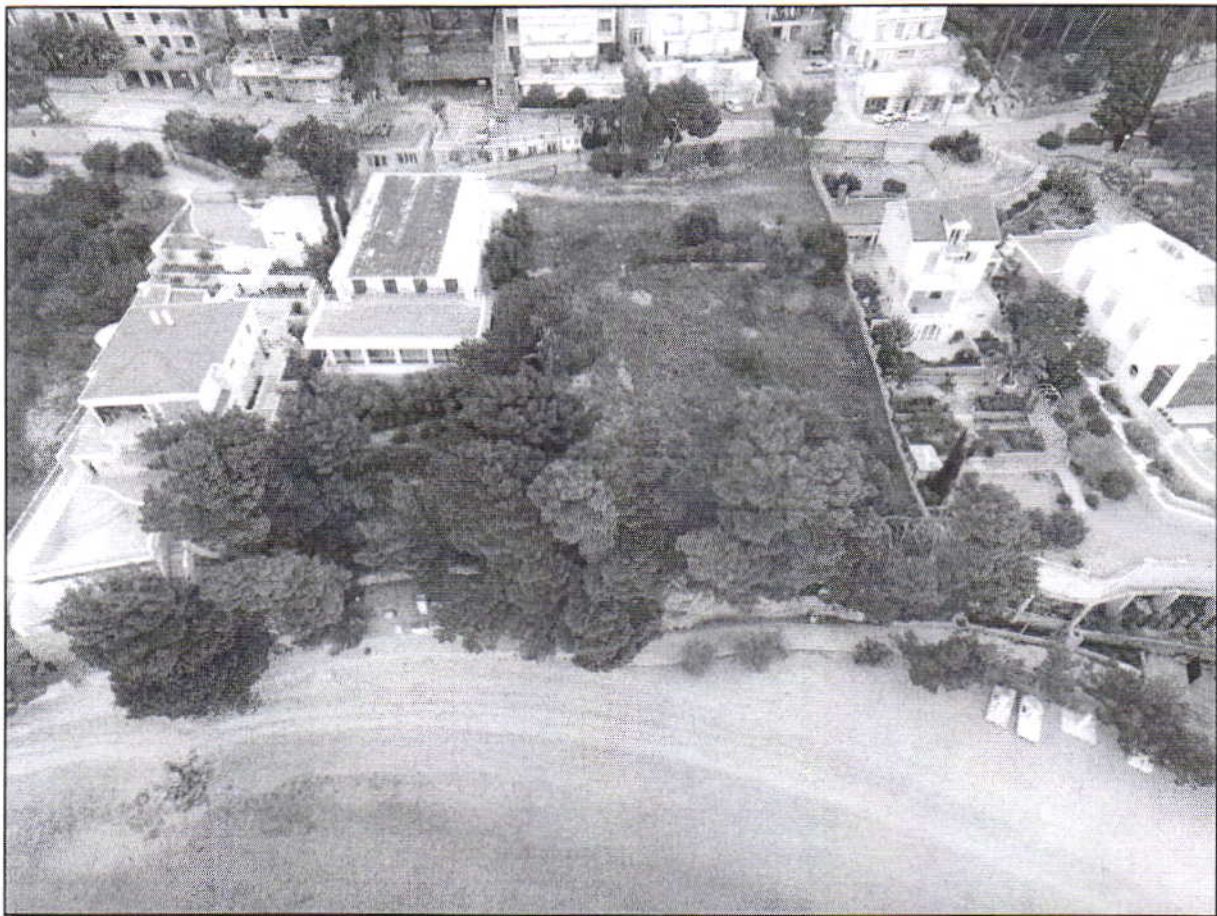
BRELA, PREDIO LOZNICA I GLAVICA

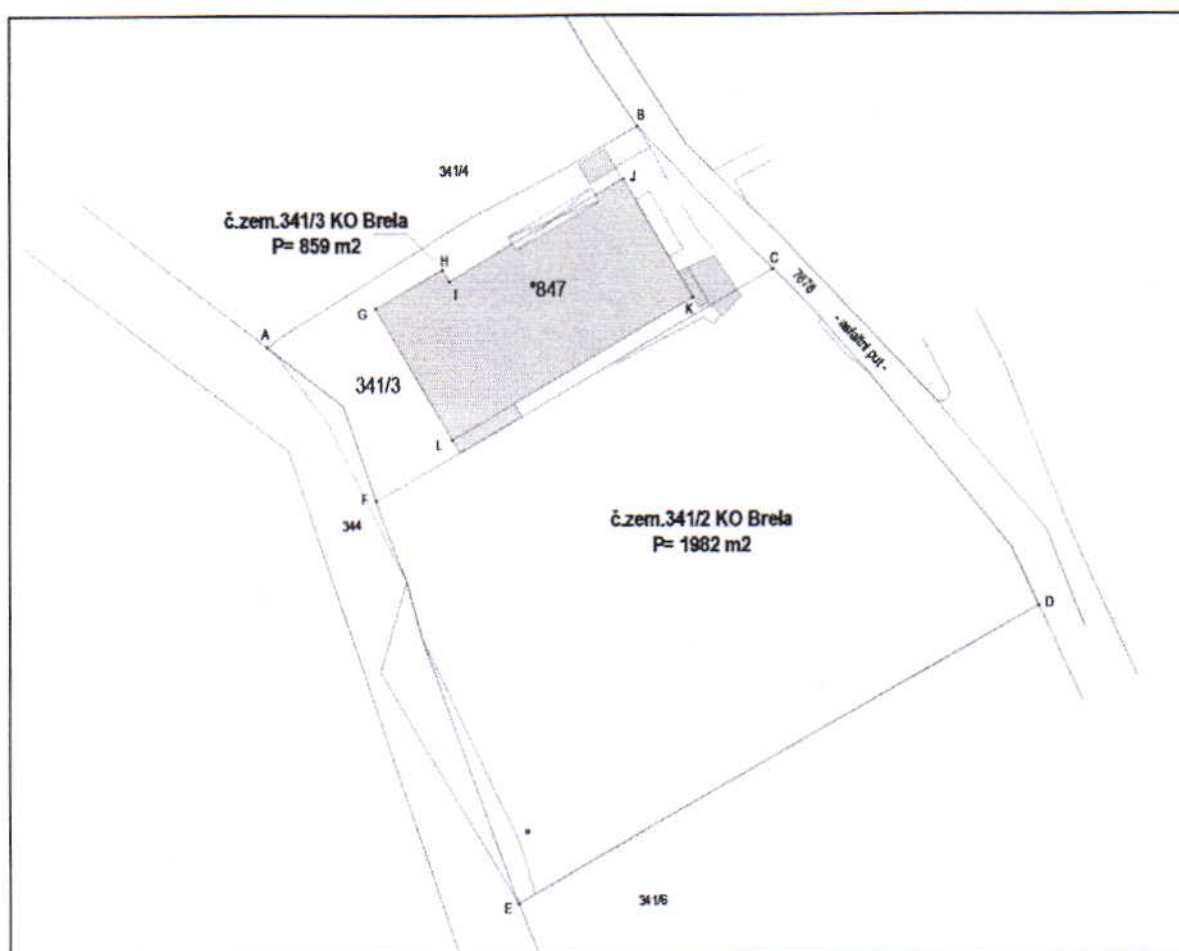
Faza: procjena tržišne

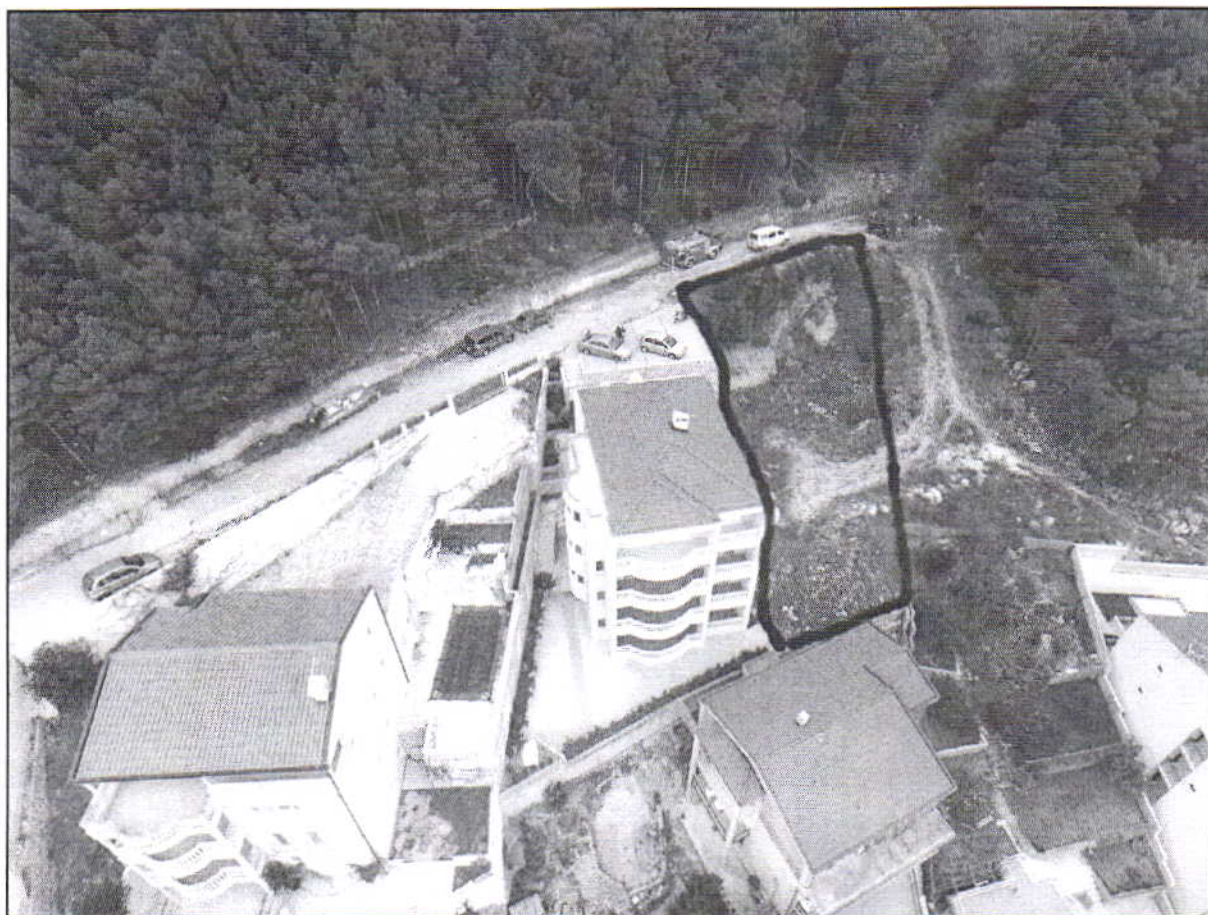
vrijednosti nekretnina

C. GRAFIČKI DIO

LOKACIJA 1: Brela, predio 'Loznica'



LOKACIJA 1: Brela, predio 'Loznica'

LOKACIJA 2: Brela, predio 'Glavica'

LOKACIJA 2: Brela, predio 'Glavica'