

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T

Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

IZ RUKE

Preko pošte

Predmet: **4St. – 1643/2016-91**

12 -02- 2018

Stečajni upravitelj: **VLAHO MONKOVIĆ**

Predano za poštu obično-prep. dne 20

POŠTA R

Broj primjerka priloga

Thema etc. KN POTPIŠ

Stečajni dužnik: **ABES d.o.o. U STEČAJU**



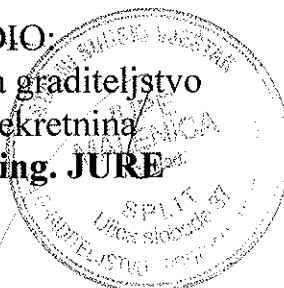
Očevid od 06.02.2018.godine

Ulica: Put Žnjana 20b

Mjesto: SPLIT

Split, 08.02.2018.godine

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



NEKRETNINA :

- A) Stan oznake S10 upisan u podulošku broj 33 i lociran na prvom katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem 130/21 z.u. 21154 K.O. Split
- B) Garažno parking mjesto oznake PM18-19 upisano u podulošku broj 12 i locirano na suterenu stambene zgrade sagrađene na čest.zem 130/21 z.u. 21154 K.O. Split

SADRŽAJ :

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 stana sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.3. Zaključak
- B.4. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje Trgovačkog suda u Splitu, dana 14.12.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Put Žnjana 20b, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti stana i garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

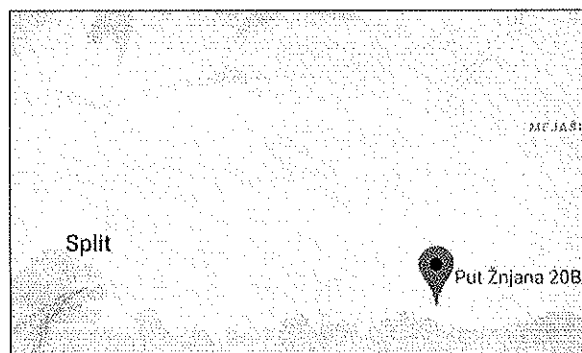
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

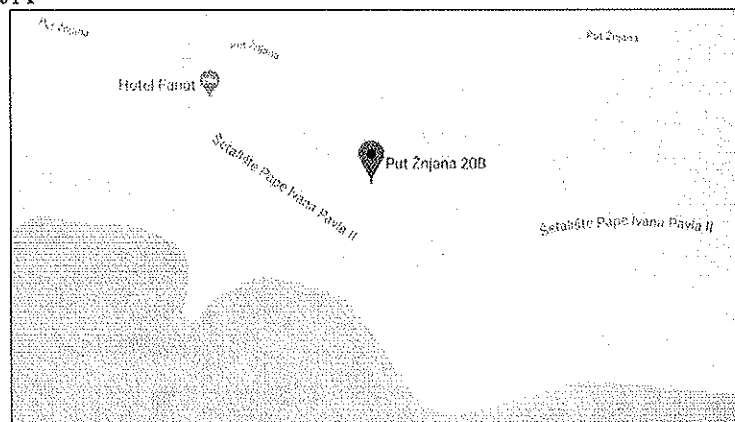
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet vještačenja stan oznake S10 upisan u podulošku broj 33 i lociran na prvom katu, te garažno parking mjesto oznake PM18-19 locirano na suterenu, sve locirano u objektu sagrađenom na čest.zem. 130/21 z.u. 21154 K.O. Split u Splitu u Ulici Put Žnjana 20b u predjelu Žnjan.

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, politici 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

Do predmetnog stana se pristupa sa podesta zajedničkog stepeništa i isti se sastoji od hodnika, dvije spavaće sobe, kupatila, kuhinje sa blagavaonicom, dnevnog boravka, te zapadnog balkona.

U hodniku, kuhinji sa blagavaonicom i kupatilu na podovima su postavljene podne keramičke pločice, dok su zidovi u kupatilu i radnom dijelu kuhinje dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U kupatilu je ugrađena wc školjka sa vodokotlićem, umivaonik, ležeća kada i bojler.

Na podovima spavaćih soba i dnevnog boravka je postavljen lparket, dok su zidovi i plafoni bojani na jupol.

Vanjska stolarija je izvedena kao PVC ostakljena sa zaštitom od roleta, dok su sobna vrata izvedena kao jednokrnlina puna drvena sa nadsvjetlom.

Svijetla visina od poda do plafona predmetnog stana je 2,65m.

U stanu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Stan je preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i elektro mrežu.

Stambena zgrada je sagrađena 2015.godine.

Predmetno garažno parking mjesto je locirano na suterenu, s tim što je pod istog izveden kao metalni pokretni, na način da se i ispod metalnog pokretnog poda može parkirati još jedno vozilo.

Sprema oznake SP10 također je locirana na suterenu predmetnog objekta, te je pod iste obložen keramičkim pločicama.

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnog stana

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) STAN OZNAKE S10 LOCIRAN NA PRVOM KATU

1. Stan		54,08m ²
2. Balkon	6,16 x 0,50 =	3,08m ²
3. Sprema SP 10	1,54 x 0,50 =	0,77m ²
UKUPNO A:		57,93m ²

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 130/21 z.u. 21154 K.O. Split, u naravi zgrada mješovite uporabe površine 907,00m², bazen površine 54,00m² i dvorište površine 899,00m², ukupne površine 1.860,00m², s tim što je u podulošku broj 33 upisan suvlasnički dio 58/1976 etažnog vlasništvo (E-33), dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom stana oznake S10 na 1. (prvom) katu, površine 54,08m² (sadrži: hodnik, dvije sobe, kuhinju s dnevnim obravkom i kupaonicu), sa pripadcima: natkriveni balkon površine 6,16m² i spremište SP10 površine 1,54m², dok je u podulošku broj 12 upisan suvlasnički dio 10/1976 etažnog vlasništvo (E-12), dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garažnog mjesta PM18-19 etaža na suterenu, površine 13,56m², s tim što je za stan i garažno mjesto upisano pravo vlasništva u korist ABES d.o.o. za građenje i usluge Split za cijelo.

Pošto u zemljišnim knjigama postoji zabilješka da je za predmetnu građevinu priložena uporabna dozvola nesporno je da je ista izgrađena na legalan način.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti stana i garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana prema Zakonu 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnih nekretnina 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 trećim kvartalom 2017.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.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

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")

Stan netto površine 63,18m² lociran na I. (prvom) katu stambene zgrade, anagrafske oznake Put Žnjana 1c, sagrađene na k.čest.zem. 10093/2 K.O. Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 14.12.2015.godine na iznos od 1.050.000,00kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 64,80m² lociran na I. (prvom) katu stambene zgrade, anagrafske oznake Put Žnjana 41a, sagrađene na k.čest.zem. 10175/3 K.O. Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 05.04.2016.godine na iznos od 1.144.410,00kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 135,52m² lociran na III. (trećem) katu stambene zgrade, anagrafske oznake Žnjanska 20b, sagrađene na k.čest.zem. 10129/12 K.O. Split.

Kupoprodaja je sklopljen dana 01.12.2015.godine na iznos od 2.250.000,00kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI
HOUSE PRICE INDICES
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina		Trimestar		Indeksi (Q 2015 = 100)		Godi Zagreb		Jadran		Ostalo	
Year		Quarter		Total		New housing		Existing		Other	
2014		Q1		102,94	103,29	101,96	102,04	103,26	103,24		
		Q2		103,82	104,19	102,03	102,23	104,71	103,47		
		Q3		103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04		
		Q4		102,14	106,86	100,07	102,17	102,60	99,43		
2015		Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20		
		Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,56		
		Q3		99,88	100,98	99,37	99,92	100,01	98,14		
		Q4		99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16		
2016		Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21		
		Q2		100,28	95,00	101,23	99,91	100,33	100,56		
		Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74		
		Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,59	88,26		
2017		Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,62		
		Q2		104,66	98,71	106,17	102,60	106,68	100,98		
		Q3		105,13	87,76	106,85	106,45	105,46	100,20		

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 10093/2	k.č. 10175/3	k.č. 10129/12
Datum transakcije	14.12.2015.	05.04.2016.	01.12.2015.
Površina m ²	63,18	64,80	135,52
Prodajna vrijednost Eur	137.795,28	152.384,82	295.663,60
Prodajna vrijednost Kn	1.050.000,00	1.144.410,00	2.250.000,00
Cijena Eur/m ²	2.181,00	2.351,62	2.181,70
Cijena Kn/m ²	16.619,18	17.660,65	16.602,72
Indeks/dan transakcije	100,51	100,33	100,51
Indeks/dan vrednovanja	105,46	105,46	105,46
Korekcijski faktor	1,049	1,051	1,049

Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	2.287,87	2.471,55	2.288,60
---	----------	----------	----------

Izračun vrijednosti stana

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena objekata zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na objekt koji je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

A) Stan oznake S10 upisan u podulošku broj 33 i lociran na prvom katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem 130/21 z.u. 21154 K.O. Split

Nekretnina Grad Lokacija	Procjenjivana Split predio Žnjan i 120m od morske obale	Usporedna 1 Split predio Žnjan 400m sjeverozapadno od predmetnog i 220m od mora	Usporedna 2 Split predio Žnjan 370m istočno od predmetnog i 220m od mora	Usporedna 3 Split predio Žnjan u istoj zgradi
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	02/2018	14.12.2015.	05.04.2016.	01.12.2015.
Površina m ²		63,18	64,80	135,52
Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²		2.287,87	2.471,55	2.288,60

Atraktivnost (lokacija) (-20% do + 20%)	odlična -	vrlo dobra +5%	vrlo dobra +5%	odlična 0%
Starost nekretnine (-20% do + 20%)	3godine -	slično 0%	slično 0%	isto 0%
Veličina (-20% do + 20%)	57,93m ² -	63,18m ² 0%	64,80m ² 0%	135,50m ² +10%
Stanje nekretnine (-10% do + 10%)	vrlo dobro -	slično 0%	slično 0%	slično 0%
Katnost objekta (-20% do + 20%)	1 kat -	1 kat 0%	1 kat 0%	3 kat 0%
Utjecaj okoliša (-10% do + 10%)	prosječno	prosječno 0%	prosječno 0%	prosječno 0%
Parkiranje (-10% do + 10%)	PM -	PM 0%	PM 0%	PM 0%

Ukupno korekcija	-	+5%	+5%	+10%
Korigirana vrijednost po m ²	2.504,95	2.402,26	2.595,13	2.517,46

STATISTIKA				
Prosjeak:	2.504,95			
Odstupanja od prosjeka:		-217,08	-33,40	-216,35
Kvadrat odstupanja:		47.123,73	1.115,56	46.807,32
Suma:	95.046,61			
Standardno odstupanje:	177,99	7,10%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	355,98			

Odstupanja od prosjeka:		-4,10%	3,60%	0,50%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	prvi kat
Orijentacija stana:	ugaono
Geografski položaj:	zapad-sjever
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj stambenog komfora:	ne

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.			VRIJEDNOST:
stan	m ²	Eur/m ²	
Ukupno NKP:	57,93		
Ostvariva cijena prodaje po m ²	2.504,95		
Ostvariva cijena prodaje stana:			145.111,75
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a		0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana:	b		0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	c		0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	d		0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	e		0,14
Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)			1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk-0,84-0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent orijentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo-0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks-0,50-1,00		1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$			1,02
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):			148.013,99
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):			1.098.263,81

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 08.02.2018.godine
1 Eur iznosi 7,42Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti
predmetnog stana poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost stana Eur/m² = 2.555,05Eur/m²
- Vrijednost stana Kn/m² = 18.958,46Kn/m²

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog stana, izrađena
sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 08.02.2018.godine
izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Stan oznake S10 upisan u podulošku broj 33 i lociran na prvom katu
stambene zgrade sagrađene na čest.zem 130/21 z.u. 21154 K.O. Split

57,93 x 18.958,46 =	1.098.263,81	
57,93 x 2.555,05 =		148.013,99

UKUPNO A:

1.098.263,81Kn

148.013,99Eur

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta prema Zakonu 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio
sam procjenu predmetnih nekretnina 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 drugim kvartalom
2017.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.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine
prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Poredbene podatke za izradu ovog vještva usvojio sam korištenjem informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Garažno parkirno mjesto netto površine 15,00m² locirano u objektu sagrađenom na čest.zem. 10129/12 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 01.12.2015.godine na iznos od 112.500,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Garažno parkirno mjesto netto površine 12,37m² locirano u objektu sagrađenom na čest.zem. 10229 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 23.01.2017.godine na iznos od 72.413,74Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Garažno parkirno mjesto netto površine 12,25m² locirano u objektu sagrađenom na čest.zem. 10234/1 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 01.03.2016.godine na iznos od 75.000,00Kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 10129/12	k.č. 10229	k.č. 10234/1
Datum transakcije	01.12.2015.	23.01.2017.	01.03.2016.
Površina m ²	15,00	12,37	12,25
Prodajna vrijednost Eur	14.783,18	9.629,49	9.842,52
Prodajna vrijednost Kn	112.500,00	72.413,74	75.000,00
Cijena Eur/m ²	985,55	778,46	803,47
Cijena Kn/m ²	7.500,00	5.853,98	6.122,49
Indeks/dan transakcije	100,51	102,25	101,77
Indeks/dan vrednovanja	105,46	105,46	105,46
Korekcijski faktor	1,049	1,031	1,036
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	1.033,84	802,59	832,39

Izračun vrijednosti parking mjesta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena objekata zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na objekt koji je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

A) Garažno parking mjesto oznake PM18-19 i locirano na suterenu zgrade sagrađene na čest.zem. 130/21 K.O. Split

Nekretnina Grad Lokacija	Procjenjivana Split predio Žnjan i 120m od morske obale	Usporedna 1 Split predio Žnjan, u istom objektu kao i predmetno	Usporedna 2 Split predio Žnjan, 800m istočno od predmetnog i 250m od morske obale	Usporedna 3 Split predio Žnjan, 800m istočno od predmetnog i 320m od morske obale
Nekretnina	garažno parking mjesto	garažno parking mjesto	garažno parking mjesto	garažno parking mjesto
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	02/2018	01.12.2015.	23.01.2017.	01.03.2016.
Površina m ²	13,56	15,00	13,00	13,00
Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²		1.033,84	802,59	832,39

Atraktivnost (lokacija) (-20% do + 20%)	odlična -	odlična 0%	vrlo dobra +5%	vrlo dobra +5%
Starost nekretnine (-20% do + 20%)	3godine -	isto 0%	slično 0%	slično 0%
Veličina (-20% do + 20%)	12,18m ² -	15,00m ² 0%	12,37m ² 0%	12,25m ² 0%
Stanje nekretnine (-10% do + 10%)	dobro -	dobro 0%	dobro 0%	dobro 0%
Utjecaj okoliša (-10% do + 10%)	prosječno	prosječno 0%	prosječno 0%	prosječno 0%
Parkiranje (-10% do + 10%)	PM -	PM 0%	PM 0%	PM 0%

Ukupno korekcija	-	0%	+5%	+5%
Korigirana vrijednost po m ²	916,86	1.033,84	842,72	874,01

STATISTIKA				
Prosjek:	916,86			
Odstupanja od prosjeka:		116,98	-114,27	-84,47
Kvadrat odstupanja:		13.684,32	13.057,63	7.135,18
Suma:	33.877,13			
Standardno odstupanje:	106,27	11,59%		
Pravilo dva-sigma (±)	212,54			

Odstupanja od prosjeka:		12,76%	-8,90%	-4,68%
-------------------------	--	--------	--------	--------

Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
--------------------------	--	----	----	----

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog garažnog parking mjesta poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost garažnog parking mjesta Eur/m² = 916,86Eur/m²
- Vrijednost garažnog parking mjesta Kn/m² = 6.803,10Kn/m²

a) Garažno parking mjesto oznake PM18-19 locirano na suterenu zgrade sagrađene na čest.zem. 130/21 K.O. Split

13,56 x 6.803,10 =	92.250,04	
13,56 x 916,86 =		12.432,62Eur

UKUPNO a:	92.250,04Kn	12.432,62Eur
------------------	--------------------	---------------------

REKAPITULACIJA

A) Stan oznake S10 upisan u podulošku broj 33 i lociran na prvom katu stambene zgrade sagrađene na čest.zem 130/21 z.u. 21154 K.O. Split
- površine 57,93m²

1.098.263,81Kn	148.013,99Eur
----------------	---------------

B) Garažno parking mjesto oznake PM18-19 locirano na suterenu zgrade sagrađene na čest.zem. 130/21 K.O. Split
- površine 13,56m²

92.250,04Kn	12.432,62Eur
-------------	--------------

SVEUKUPNO A + B:	1.190.513,85Kn	160.446,61Eur
-------------------------	-----------------------	----------------------

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog stana oznake S10 upisanog u podulošku broj 33 i lociranog na prvom katu, te garažno parking mjesto oznake PM18-19 locirano na suterenu, sve locirano u objektu sagrađenom na čest.zem. 130/21 z.u. 21154 K.O. Split u Splitu u Ulici Put Žnjana 20b u predjelu Žnjan, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 08.02.2018.godine iznosi:

Tv = 1.190.513,85Kn ili 160.446,61Eur

Tv = 1.190.513,85Kn

Tv = 160.446,61Eur

U prethodno iznijetoj ukupnoj tržišnoj vrijednosti stana i parking mjesta uključena je i vrijednost PDV-a i s pozicije sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina mogu navesti da je PDV obračunat u troškovima građenja, a u koje troškove je uključena vrijednost građevinsko zanatskih radova, troškovi projektiranja i nadzora, troškovi komunalnog opremanja i drugo, s time što strukturu prodajne cijene predmetnih nekretnina po 1 m² površine čini još i vrijednost zemljišta i troškovi komunalnog i vodnog doprinosa, međutim pošto je predmetna građevina izgrađena 2015 godine svaki kupoprodajni ugovor sadrži strukturu prodajne cijene po 1 m² površine i ukupnu prodajnu cijenu pa je tako i prikazano učešće pojedinih troškova te obračunati PDV u strukturi cijene a koji postoci učešća bi se mogli primijeniti i za usvojenu tržišnu cijenu predmetnih nekretnina u ovom elaboratu.

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

Split, 08.02.2018.godine

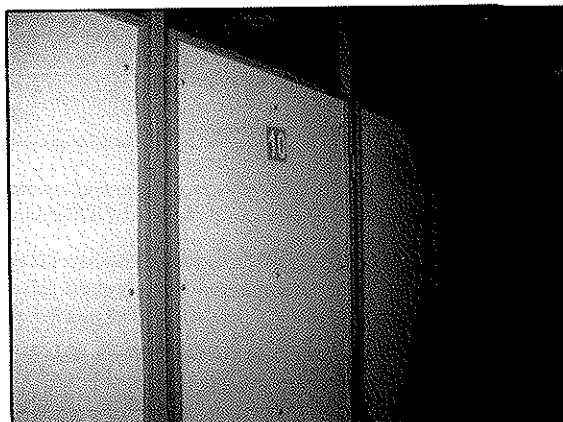
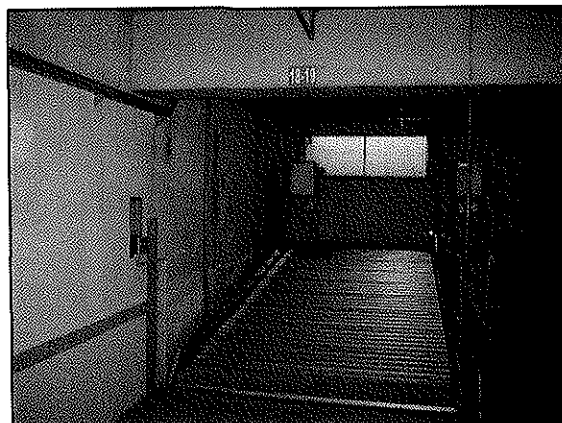
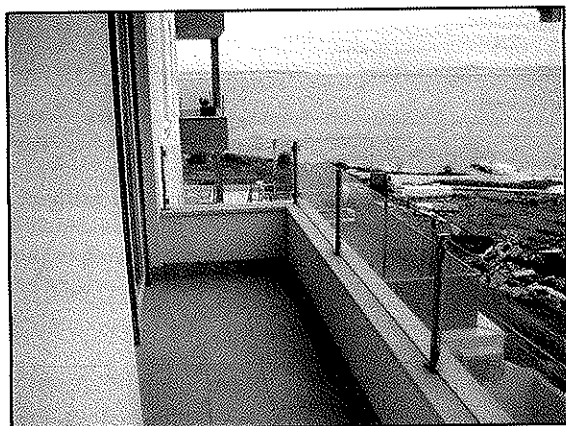
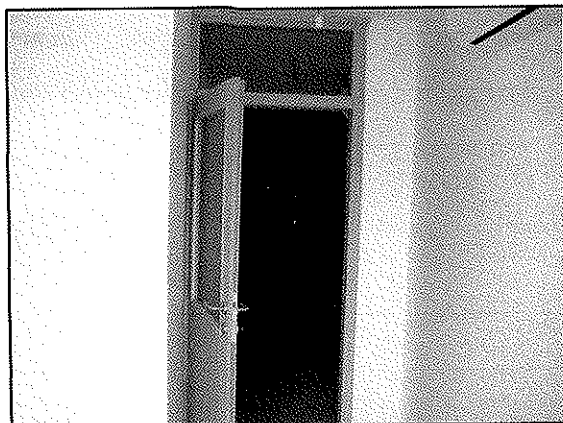
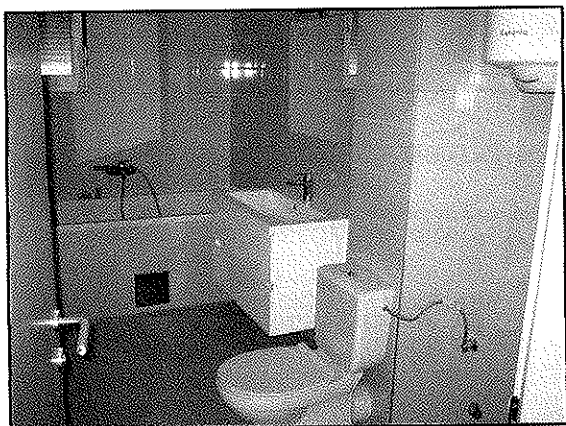
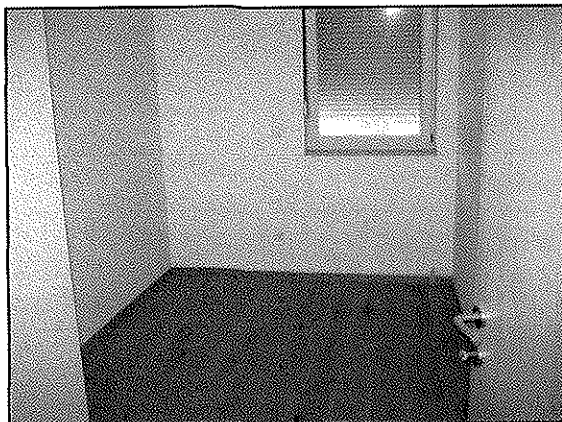
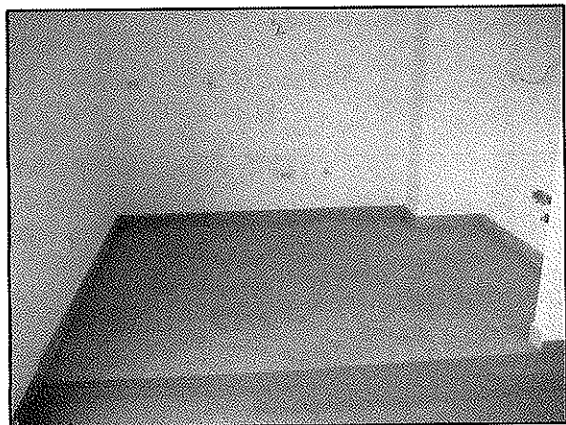
IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE



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. Namjenjene 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 Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.02.2018. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 21154

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4927/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-15508/2017 (E-33), Z-31610/2017 (E-33), Z-3658/2018 (E-33)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 33 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 130/21	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, BAZEN, DVORIŠTE			1860	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			907	
		BAZEN			54	
		DVORIŠTE			899	
		UKUPNO:			1860	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.04.2015. broj Z-4445/15	
3.2	Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe sagrađenu na čest. zem. 130/21, bruto građevinske površine 2.758 m2, katnosti: Su+Pr+3K, sastojeća od 18 stanova i 5 turističkih apartmana, priložena uporabna dozvola Splitsko-dalmatinske županije, Grad Split, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo od 1. travnja 2015. godine Klasa: UP/I 361-05/14-01/00624.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 24.04.2015. broj Z-5144/15	
3.3	Na temelju Rješenja Grada Splita, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo "Split, 20. svibnja 2015. godine, pod br. klasa: UP/I-361-05/14-01/00624, zabilježuje se da se upis pod st. 3.2. pod poslovnim brojem Z-4445/15, odnosi na "18 stanova, 5 turističkih apartmana, 1 poslovni prostor i garaža sa 28 PM", umjesto upisanih "18 stanova i 5 turističkih apartmana".	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
33.	Suvlasnički dio: 58/1976 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)	
	1. dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom stana oznake S10 na 1. (prvom) katu, površine 54,08 m2 (sadrži: hodnik, dvije sobe, kuhinju s dnevnim boravkom i kupaonicu), sa pripadcima: natkriveni balkon površine 6,16 m2 i spremište SP10 površine 1,54 m2.	
	ABES D.O.O. ZA GRAĐENJE I USLUGE, OIB: 85303060771, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 62	
33.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-32672/2016	na 33 (1.1)
	Čini se vidljivim zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine, upisana u listu "C" pod st. 37.1.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 11.02.2018. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 21154

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4927/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-15508/2017 (E-12), Z-31610/2017 (E-12), Z-3658/2018 (E-12)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 130/21	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, BAZEN, DVORIŠTE			1860	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			907	
		BAZEN			54	
		DVORIŠTE			899	
		UKUPNO:			1860	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.04.2015. broj Z-4445/15	
3.2	Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe sagrađenu na čest. zem. 130/21, bruto građevinske površine 2.758 m2, katnosti: Su+Pr+3K, sastojeća od 18 stanova i 5 turističkih apartmana, priložena uporabna dozvola Splitsko-dalmatinske županije, Grad Split, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo od 1. travnja 2015. godine Klasa: UP/I 361-05/14-01/00624.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 24.04.2015. broj Z-5144/15	
3.3	Na temelju Rješenja Grada Splita, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za graditeljstvo "Split, 20. svibnja 2015. godine, pod br. klasa: UP/I-361-05/14-01/00624, zabilježuje se da se upis pod st. 3.2. pod poslovnim brojem Z-4445/15, odnosi na "18 stanova, 5 turističkih apartmana, 1 poslovni prostor i garaža sa 28 PM", umjesto upisanih "18 stanova i 5 turističkih apartmana".	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 10/1976 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)	
1.	dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garažnog mjesta oznake PM18-19 na suterenu, površine 13,56 m2.	
	ABES D.O.O. ZA GRAĐENJE I USLUGE, OIB: 85303060771, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 62	
12.1	Zaprimljeno 09.12.2016.g. pod brojem Z-32672/2016	na 12 (1.1)
	Čini se vidljivim zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine, upisana u listu "C" pod st. 36.1.	