

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. ST. – 240/2012**

Stečajni upravitelj: **IVO BUĆAN**

Stečajni dužnik: **“BLAŠKAN d.o.o. U STEČAJU” SINJ**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI REVIZIJU PROCJENE
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA,
IZRAĐENO U VJEŠTVU OD 02.03.2015.GODINE,
A PREMA JEDINIČNIM CIJENAMA KOJE SU VAŽEĆE
NA DAN IZRADE OVOG VJEŠTVA, A SVE U SKLADU SA
NALOGOM SUDA SA ROČIŠTA KOJE JE ODRŽANO
08.02.2022.GODINE.

Očevid: 12.02.2015.godine

Mjesto: BRNAZE

Split, 23.02.2022.godine

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

NEKRETNINE :

A) POSLOVNI OBJEKT SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 601/1 Z.U. 14 K.O. BRNAZE

B) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) ČEST.ZEM. 601/1 Z.U. 14 K.O. BRNAZE

b) ČEST.ZEM. 602/2 Z.U. 4676 K.O. BRNAZE

c) ČEST.ZEM. 602/3 Z.U. 1978 K.O. BRNAZE

d) ČEST.ZEM. 603/12 Z.U. 1978 K.O. BRNAZE

e) ČEST.ZEM.601/3 Z.U. 14 K.O. BRNAZE

Mjesto: BRNAZE

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Tehnički opis

A.2. Obračun netto korisnih površina

A.3. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta sa građevinskim zemljištem.

U V O D :

Na sudskom ročištu od 08.02.2022 godine, naloženo mi je da se izradi dopuna vještva kojeg sam izradio 02.03.2015.godine na okolnost procjene tržišne vrijednosti nekretnina označene:

a) čest.zem. 601/1 i čest.zem. 601/3 z.u. 14 k.o. Brnaze

- poslovni prostor namjene skladištenje i prodaja mješovite robe, ukupne neto površine 392,03m²

- poslovni prostor namjene salona za prodaju namještaja, ukupne neto površine 361,18m²

b) čest.zem. 602/2 z.u. 4676 k.o. Brnaze

c) čest.zem. 602/3 i čest.zem. 603/12 z.u. 1978 k.o. Brnaze

U odnosu na izrađeno vještvo od 23.02.2015.godine predmet ove dopune nije k.čest.zem. 603/9, ali je iz naloga Suda vidljivo da je predmet vještačenja čest.zem. 603/12 z.u. 1978 k.o. Brnaze

A) NALAZ

A.1. Tehnički opis

U odnosu na nalog suda sa sudskog ročišta od 08.02.2022 godine vidljivo je da je predmet vještačenja poslovna građevina sagrađena na čest.zem. 601/1 K.O. Brnaze, i građevinsko zemljište oznake čest.zem. 601/1 K.O. Brnaze, čest.zem. 602/2 K.O. Brnaze, čest.zem. 601/3 K.O. Brnaze i čest.zem. 602/3 K.O. Brnaze, i čest.zem. 603/12 K.O. Brnaze, u Brnazama, sjeverno od glavne državne ceste D1 na udaljenosti od 50,00m.

Što se tiče tehničkog opisa stanja nekretnina u daljnjem dijelu teksta dajem tehnički opis stanja zatečenog na licu mjesta u momentu očevida od 12.02.2015 godine.

Do predmetne lokacije vodi asfaltirani kolnički pristupni put sa glavne državne ceste D1.

Konstruktivni dijelovi objekta su izvedeni od blok opeke, te ab stupova i ab gredni nosači, te ab vertikalnih i horizontalnih serklaža, dok je međukatna konstrukcija izvedena kao ab puna ploča, a završna krovna konstrukcija je izvedena kao kosa ab ploča na dvije vode sa završnim pokrovom od crijepa, a pregradni zidovi su izvedeni od opeke debljine 10cm.

Poslovna građevina se sastoji od prizemlja i prvog kata.

U prizemlje objekta se pristupa sa istočne strane i isto se sastoji od velikog skladišnog prostora, muškog i ženskog wc-a, kancelarije, garderobe i čajne kuhinje, dok su na međukatu do kojeg se pristupa unutarnjim stepenicama izvedene dvije kancelarije i predprostor.

Na podu skladišnog prostora završno je izvedena ab podloga sa završnim kvarcnim posipom, dok su zidovi i plafoni bojani.

Podovi u kancelariji, čajnoj kuhinji i sanitarnim čvorovima su izvedeni od podnih keramičkih pločica vel. 33 x 33cm, dok je u garderobi pod izveden kao laminat, a u sanitarnim čvorovima i čajnoj kuhinji na dijelu zidova su postavljene keramičke pločice vel. 20 x 25cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U sanitarnim čvorovima su ugrađeni umivaonici i wc školjke sa vodokotlićima, a u muškom wc-u je još ugrađen i pisoar.

Na međukatu u predprostoru na podu su postavljene podne keramičke pločice vel. 33 x 33cm, dok je u kancelarijama na podu postavljen laminat, a zidovi i plafoni su bojani.

Svijetla visina od poda do plafona prizemlja je 5,10m, dok je u prostorima na međukatu visina od poda do plafona 2,70m.

Na prvi kat se pristupa vanjskim stepeništem sa jugoistočne strane, te se isti sastoji od vanjskog stepeništa za prvi kat, prodajnog prostora, hodnika, kancelarije, čajne kuhinje, garderobe i dva wc-a.

Na podovima svih prostorija na prvom katu su postavljene podne keramičke pločice vel. 40 x 40cm, dok su u sanitarnim čvorovima i čajnoj kuhinji na dijelu zidova postavljene keramičke pločice vel. 25 x 40cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U sanitarnim čvorovima su ugrađeni umivaonici i wc školjke sa vodokotlićima.

Svijetla visina od poda do plafona prvog kata je 2,90m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrnlina puna drvena, dok je vanjska stolarija prizemlja izvedena kao drvena i metalna ostakljena, a ulazna vrata prizemlja višekrilna klizna metalna, dok je na prvom katu kompletna stolarija izvedena kao ostakljena od PVC profila.

U poslovnom objektu je provedena kompletna vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektro instalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovni objekt je spojen na vodovodnu mrežu, PTT mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

Ostatak čest.zem. 601/1 K.O. Brnaze, kao i građevinsko zemljište čest.zem. 602/2 K.O. Brnaze, te građevinsko zemljište oznake čest.zem. 602/3 K.O. Brnaze u naravi predstavljaju asflatiranu površinu u funkciji vanjskog platoa i skladišta poslovnog objekta, dok je čitavi kompleks sa istočne, zapadne i južna strane ograđen kamenim ogradnim zidovima sa postavljenom metalnom rešetkastom ogradom iznad.

Građevinsko zemljište oznake čest.zem. 603/9 K.O. Brnaze također većim dijelom predstavlja asfaltiranu površinu, dok istočni dio iste u površini od cca 120,00m² predstavlja uzdignutu zemljanu površinu u odnosu na asfaltiranu površinu, i ista površina je sa zapadne i sjeverne strane ograđena betonskim bloketima debljine 20cm.

A.2. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu pregleda lica mjesta i dostupne mi dokumentacije, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog poslovnog objekta:

A) POSLOVNI OBJEKT

a) Prizemlje sa međukatom

- skladišni prostor, muški wc, ženski wc, kancelarija, garderoba, čajna kuhinja, stepenice za međukat, predprostor i dvije kancelarije

PRIZEMLJE SA MEĐUKATOM UKUPNO:	382,03m²
BRUTTO VOLUMEN 382,03 x 1,20 x 5,30 =	2.429,71m ³
UKUPNO:	2.429,71m³

b) Prizemlje

- vanjsko stepenište za prvi kat, prodajni prostor, kancelarija, hodnik, čajna kuhinja, garderoba i dva wc-a

PRVI KAT UKUPNO:	361,18m²
BRUTTO VOLUMEN 361,18 x 1,20 x 3,10 =	1.343,59m ³
UKUPNO:	1.343,59m³

A.3. Podaci o zemljišno knjižnom stanju

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da je predmetno zemljište upisano u ZK tijelu pod VI. i da nosi oznaku čest.zem. 601/1 broj uloška 14 K.O. Brnaze u naravi oranica površine 1.656,00m², i zgrada površine 383,00m², sveukupne površine 2.039,00m², s tim što je kao ZK tijelo VI. – 1. etaža upisan poslovni prostor namjene skladištenja i prodaje mješovite robe koji se sastoji od dvije skladišne prostorije, ureda, čajne kuhinje, dvije garderobe i dva sanitarna čvora u prizemlju, te ostave, ureda i stepenica na polukatu, ukupne neto površine 382,03m² u nacrtu označeno crvenom bojom, a u ZK tijelo VI. – 2. etaža je upisan poslovni prostor namjene salona za prodaju namještaja, koji se sastoji od stepenica za ulaz na kat i lifta u prizemlju, te prodajnog prostora, čajne kuhinje, hodnika i garderobe, sanitarnog čvora na katu, ukupne neto površine 361,18m² u nacrtu označeno plavom bojom, i da je sve uknjiženo pravo vlasništva u korist „Blaškan d.o.o.“ Sinj za cijelo.

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 602/2 z.u. 4676 K.O. Brnaze u naravi oranica, i da je sve uknjiženo pravo vlasništva u korist „Blaškan d.o.o.“ Sinj za cijelo.

Pošto u zemljišnim knjigama nije navedena površina predmetne parcele, istu uzimam iz katastarskog operata u kojem se vodi da površina čest.zem. 602/2 iznosi 261,00m².

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 602/3 z.u. 1978 K.O. Brnaze, u naravi oranica površine 271,00m², i da je sve uknjiženo pravo vlasništva u korist „Blaškan d.o.o.“ Sinj za cijelo.

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 603/12 z.u. 1978 k.o. Brnaze, u naravi put površine 140,00m², te čest.zem. 601/3 z.u. 14 k.o. Brnaze u naravi oranica površine 27,00m² i da je sve uknjiženo pravo vlasništva u korist „Blaškan“ d.o.o. Sinj za cijelo.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta i dostavljene mi dokumentacije, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta troškovnom metodom, a sve prema jediničnim cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog objekta 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 poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

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.

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 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 2021.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")*

Građevinsko zemljište u Brnazama, 500m južno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 669/11 K.O. Brnaze, površine 818,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 06/2019.godine na iznos od 240.940,53Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Brnazama, 100m južno od predmetnog oznake k.čest.zem. 599/18 K.O. Brnaze, površine 500,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 08/2019.godine na iznos od 147.557,70Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Brnazama, 400m sjeverno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 431/18 K.O. Brnaze, površine 1.872,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 10/2019.godine na iznos od 503.925,28Kn.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Brnaze	Brnaze	Brnaze
Z.K. čestica	k.č.z. 669/11	k.č.z. 599/18	k.č.z. 431/18
Datum transakcije	06/2019	08/2019	10/2019
Površina m ²	818,00	500,00	1.872,00
Prodajna vrijednost Eur	32.515,59	19.994,26	67.914,65
Prodajna vrijednost Kn	240.940,53	147.557,70	503.925,28
Cijena Eur/m ²	39,70	39,98	36,28
Cijena Kn/m ²	294,55	295,11	269,19
Indeks/dan transakcije	119,24	118,05	120,35
Indeks/dan vrednovanja	138,18	138,18	138,18
Korekcijski faktor	1,176	1,119	1,188
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	46,75	44,74	43,10

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(46,75 + 44,74 + 43,10)/3 = 44,86\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	44,86			
Odstupanja od prosjeka:		1,89	-0,12	-1,76
Kvadrat odstupanja:		3,57	0.01	3,09
Suma:	6,67			
Standardno odstupanje:	49,19	9,45%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	98,20			

Odstupanja od prosjeka:		4,21%	-0,225%	-4,08%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 23.02.2022.godine 1EUR iznosi 7,53Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da prometna (tržna) vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 601/1 BROJ ULOŠKA 14 K.O. BRNAZE

$$2.039,00 \times 337,80 = 688.774,20$$

$$2.039,00 \times 44,86 = 91.469,54$$

b) ČEST.ZEM. 602/2 Z.U. 4676 K.O. BRNAZE

$$261,00 \times 337,80 = 88.165,80$$

$$261,00 \times 44,86 = 11.708,46$$

c) ČEST.ZEM. 602/3 Z.U. 1978 K.O. BRNAZE

$$271,00 \times 337,80 = 91.543,80$$

$$271,00 \times 44,86 = 12.148,93$$

d) ČEST.ZEM. 603/12 Z.U. 1978 K.O. BRNAZE

$$140,00 \times 337,80 = 47.292,00$$

$$140,00 \times 44,86 = 6.289,40$$

e) ČEST.ZEM. 601/3 Z.U.14 K.O. BRNAZE

$$27,00 \times 337,80 = 9.120,60$$

$$27,00 \times 44,86 = 1.211,22$$

UKUPNO A:

924.896,40n

122.827,55Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA - SGV

A) POSLOVNI OBJEKT

I. PRIZEMLJE

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	382,03m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	5.500,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $382,03\text{m}^2 \times 5.500,00 = 2.101.165,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 23.02.2022.god.
- Godina izgradnje 2004.god.
- Starost zgrade 18 god.
- Preostali vijek korištenja 82 god.
- OVK -100 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 18/100 = 0,18$ (18,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 52 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $100 - 52 = 48$ god.
- Linearni otpis = $48/100 = 0,48 = 48\%$

Preostala vrijednost
 $2.101.165,00 \times 0,52 = 1.092.605,80\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):	1.092.605,80Kn
---	-----------------------

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	42.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	21.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	3.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	3.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $12.429,71\text{m}^3 \times 22,50\text{Kn/m}^3 = 54.668,48\text{Kn}$

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $2.429,71\text{m}^3 \times 5,03\text{Kn/m}^3 = 12.221,44\text{Kn}$

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak $6.000,00/2 =$	3.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak $12.000,00/2 =$	6.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak $16.000,00/2 =$	8.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	156-389,92Kn
---	--------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:	1.248.995,72Kn
---	-----------------------

A izraženo u Eur-ima iznosi 1.248.995,72Kn : 7,53 = 165.869,28Eur

II. PRVI KAT

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	361,18m ²
- Jedinичna cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta: $361,18\text{m}^2 \times 6.000,00 =$	2.167.080,00Kn
--	----------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 23.02.2022.god.
- Godina izgradnje 2004.god.
- Starost zgrade 18 god.
- Preostali vijek korištenja 82 god.
- OVK - 100 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 18/100 = 0,18$ (18,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 52 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $100 - 52 = 48$ god.
- Linearni otpis = $48/100 = 0,48 = 48\%$

Preostala vrijednost $2.167.080,00 \times 0,52 =$	1.126.881,60Kn
--	----------------

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):	1.126.881,60Kn
---	-----------------------

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekta

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	42.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	21.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	3.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	3.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$1.343,59 \text{ m}^3 \times 22,50 \text{ Kn/m}^3 =$	30.230,77Kn
--	-------------

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

$1.343,59 \text{ m}^3 \times 5,03 \text{ Kn/m}^3 =$	6.758,26Kn
---	------------

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak $6.000,00/2 =$	3.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak $12.000,00/2 =$	6.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak $16.000,00/2 =$	8.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	126.489,02Kn
---	--------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:	1.253.370,62Kn
--	----------------

A izraženo u Eur-ima iznosi $1.253.370,62 \text{ Kn} : 7,53 = 166.450,28 \text{ Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti prizemlja, prvog kata, a što je ujedno ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, a što iznosi

	Kn	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) čest.zem. 601/11 k.o. Brnaze - površine 2.039,00m ²	688.774,20	91.459,54
b) čest.zem. 602/2 k.o. Brnaze - površine 261,00m ²	88.165,80	11.708,46
c) čest.zem. 602/3 k.o. Brnaze - površine 271,00m ²	91.543,80	12.148,93
d) čest.zem. 603/12 k.o. Brnaze - površine 140,00m ²	47.292,00	6.280,40
e) čest.zem. 601/3 k.o. Brnaze - površine 27,00m ²	9.120,60	1.211,22
UKUPNO A:	924.896,40Kn	122.827,55Kn
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV		
A) POSLOVNI OBJEKT		
a) Prizemlje - površine 382,03m ²	1.248.995,72Kn	165.869,28Eur
b) Prvi kat - površine 361,18m ²	1.253.370,62Kn	166.450,28Eur
UKUPNO B:	2.502.366,34Kn	332.319,56Eur
SVEUKUPNO A + B:	3.427.262,74Kn	455.147,11Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog objekta sagrađenog na k.čest.zem. 601/1 k.o. Brnaze, sa građevinskim zemljištem oznake čest.zem. 601/1, čest.zem. 601/3, čest.zem. 602/2, čest.zem. 602/3 i čest.zem. 603/12 k.o. Brnaze, locirano u Brnazama, utvrđuje se da ukupna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 23.02.2022.godine je ujedno i tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, a što iznosi:

$T_V = 3.427.262,74\text{Kn}$ ili $455.147,11\text{ur}$

$T_V = 3.427.262,74\text{Kn}$

$T_V = 455.147,11\text{ur}$

U daljnjem dijelu teksta dajem zasebno vrijednost poslovnog objekta, a zasebno vrijednost zemljišta:

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) čest.zem. 601/11 k.o. Brnaze - površine 2.039,00m ²	688.774,20	91.459,54
b) čest.zem. 602/2 k.o. Brnaze površine 261,00m ²	88.165,80	11.708,46
c) čest.zem. 602/3 k.o. Brnaze površine 271,00m ²	91.543,80	12.148,93
d) čest.zem. 603/12 k.o. Brnaze površine 140,00m ²	47.292,00	6.280,40
e) čest.zem. 601/3 k.o. Brnaze ponršine 27,00m ²	9.120,60	1.211,22

UKUPNO A:

924.896,40Kn

122.827,55Eur

B) POSLOVNI OBJEKAT

a) Poslovni objekat sagrađen na
čest.zem.601/1 k.o.Brnaze
neto površine 743,21m²

2.502.366,34

332.319,56

UKUPNO B

2.502.366,34Kn

332.319,56Eur

SVEUKUPNO A + B =

3.427.262,74Kn

455.147,11Eur

Split, 23.02.2022.godine

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