

Nadnevak izrade: 15. lipnja 2020.

PROCJEMBENI ELABORAT

NARUČITELJ: PRAKTIKA d.o.o. u stečaju

I HIDRIA d.o.o u stečaju

Namjena procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina: poslovna zgrada/dvorana se sastoji od podruma, prizemlja i kata, nalazi se u Dugopolju, ukupne neto korisne površine 4.493,74 m², izgrađena na čest zem. 5861/110 i čest. zem. 5861/394, ZU 2121 Dugopolje, ukupna površina zemljišta je 5.095,00 m², izgradnja zgrade je započeta 2010. godine i manjim dijelom nije završena. Uglavnom je u grubim radovima i sa započetim krovom

Nadnevak očevida: 10. lipnja 2020. god.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2020. ukoliko se ne promjene odnosi na tržištu.

Procjena: tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **8.090.000,00 kn**

Tereti: nisu uračunati u procjenu vrijednosti

Legalnost: ima građevinsku dozvolu

Energetski certifikat: nema

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. inž. građ.





**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-891/2016

Split, 21. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Mije Tadinca, iz Podstrane, Podčelina 17, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Mijo Tadinac, dipl.ing.građ., iz Podstrane, Podčelina 17, OIB: 53326373812, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpavka ovlaštena službenica
Katija Giljanović



1. ZADATAK	str. 3
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 5
3. PROCJENA	str. 5
4. ZAKLJUČAK	str. 6
5. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 7
6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE	
7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA	str. 8.

1. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

1.1. Zadatak procjenitelja je izrada procjene graditeljske i tržišne vrijednosti poslovne zgrade/dvorane u Dugopolju, s nadnevkom od 15. lipnja 2020. godine.

1.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće je 10. lipnja 2020. godine.

1.3. Opis predmetne nekretnine:

Poslovna zgrada/dvorana se sastoji od podruma, prizemlja i kata, nalazi se u Dugopolju, ukupne neto korisne površine 4.493,74 m², izgrađen na čest zem. 5861/110 i čest. zem. 5861/394, ZU 2121 Dugopolje, ukupna površina zemljišta je 5.095,00 m², izgradnja zgrade je započeta 2010. godine i većim dijelom nije završena. Uglavnom je u grubim radovima i sa započetim krovom. Građevini se pristupa s ulice, nalazi se u gospodarskoj zoni Dugoplje u blizini glavnog kružnog toka i ulaza na autocestu.

Predmet procjene čini zgrada sa zemljištem, ukupne neto korisne površine 4.493,74 m². Okućnica nije uređena. Okružena je sličnim zgradama na području koje je urbanistički uređeno i traženo za trgovačku djelatnost.

Tehnički opis:

- katnost:	Po + Pr + Kat
- godina izgradnje:	2010. godina
- temelji:	AB trakasti i temelji samci
- nosiva konstrukcija:	Armirano betonski predgotovljeni stupovi i zidovi sa završnom plohom od pranog kulira
- međukatna konstrukcija:	Montažna AB ploča
- pregradni zidovi	nema
- krov i pokrov:	AB montažne kose ploče, manjim dijelom započete
- pročelje:	Dio prani kulir, dio nije izgrađen
- svijetla visina prostorija:	Od 3,00 do 3,60 m
- obrada podova:	nema
- obrada unutrašnjih zidova:	nema
- fasadni otvori	nema
- unutarinja stolarija	nema
- grijanje	nema
- ventilacija	nema
- sanitarna oprema	nema
- dizalo	ne
- održavanje:	loše
- dodatne napomene:	U prizemlju je izveden široki i duboki iskop za proširenje podrumskih prostorija
- posebne napomene	Zgrada je većim dijelom nedovršena, ograđena je betonskim zidom i ogradom na njemu

b) Infrastruktura

U blizini zgrade postoji sva potrebna infrastruktura

- gradski vodovod
- gradsku kanalizaciju
- niskonaponsku mrežu
- telefonsku mrežu

1.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU

Identifikacija utvrđena od strane ovlaštenog geometra.

1.4.1. OPIS LOKACIJE

Predmet ove procjene čini zgrada, smještena u gospodarskoj zoni Dugopolje na čest zem. 5861/110 i čest. zem. 5861/394, ZU 2121 Dugopolje.

Mikro okolicu čine slične poslovne zgrade. Kolni i pješački pristup izveden je sa asfaltirane prometnice. Parkiranje i okućnica nije izgrađeno i moguće je jedino na pristupnoj prometnici.

Uže područje



Šire područje



1.4.2. Identifikacija nekretnine

Tijekom očevida.

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Osnovni elementi za utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine su: kvantiteta (korisna površina), kvaliteta (tlocrtni oblik, konfiguracija zemljišta, opremljenost, održavanost), položajna pogodnost nekretnine, te tržišni (prometni) odnosi ponude i potražnje.

U naravi se radi o zemljištu prve kategorije za koje se može odmah ishoditi građevinska dozvola.

Kakvoća procjenjivane nekretnine utvrđena je analizom u odnosu na:

- vrsta naselja, lokacija i mikrolokacija,
- konfiguracija zemljišta, geometrijski oblik (odnos dužine i širine), orijentacija i položajna pogodnost nekretnine,
- veličina, namjena i potencijal zemljišta u odnosu na mogućnost izgradnje i eksploatacije,
- urbanistička privlačnost položaja, uređenost i stanje okoliša, pristupačnost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine, atraktivnost i tržišna potražnja za lokacijom,
- infrastrukturna opremljenost (pristupni put, priključci na mjesne komunalno - infrastrukturne objekte, održavanost i iskorištenost zemljišta u vremenu očevida), povezanost s glavnim gradskim prometnicama, mogućnost pristupa osobnim i dostavnim vozilima, gradskim autobusima,
- mogućnost materijalno-fizičke diobe radi cijepanja i formiranja zasebnih zemljišnih čestica,
- pravni status i legalitet nekretnine, usklađenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije,
- prostorno – planske odredbe, posebni uvjeti i zahtjevi, obveza izrade detaljne prostorne dokumentacije,
- tržišni odnosi ponude i potražnje, odnosno spoznaja o postignutoj kupoprodajnoj vrijednosti nekretnina na ekvivalentnoj lokaciji, kako u vremenu očevida, tako i kroz prethodno četverogodišnje razdoblje,
- spoznaja o tržišnim okolnostima ponude i potražnje,
- sukladno neslužbenim informativno-usporednim podacima Agencija za posredovanje u prometu nekretninama i Porezne uprave, današnja kupoprodajna, odnosno tržišna vrijednost
- imovinsko pravna dokumentacija,

Predmetna zgrada je većim dijelom nedovršena, okućnica i zemljište također nije uređeno (osim ogradnog zida) temeljem prethodnoga procjenjivam da vrijednost svih izvedenih radova zajedno sa zemljištem i ogradom iznosi 80 % gotove i uređene zgrade sličnih značajki.

3. PROCJENA

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na nadnevak procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se ostvaruje po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim značajnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima. Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedni objekt.

3.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (POREDBENA METODA)

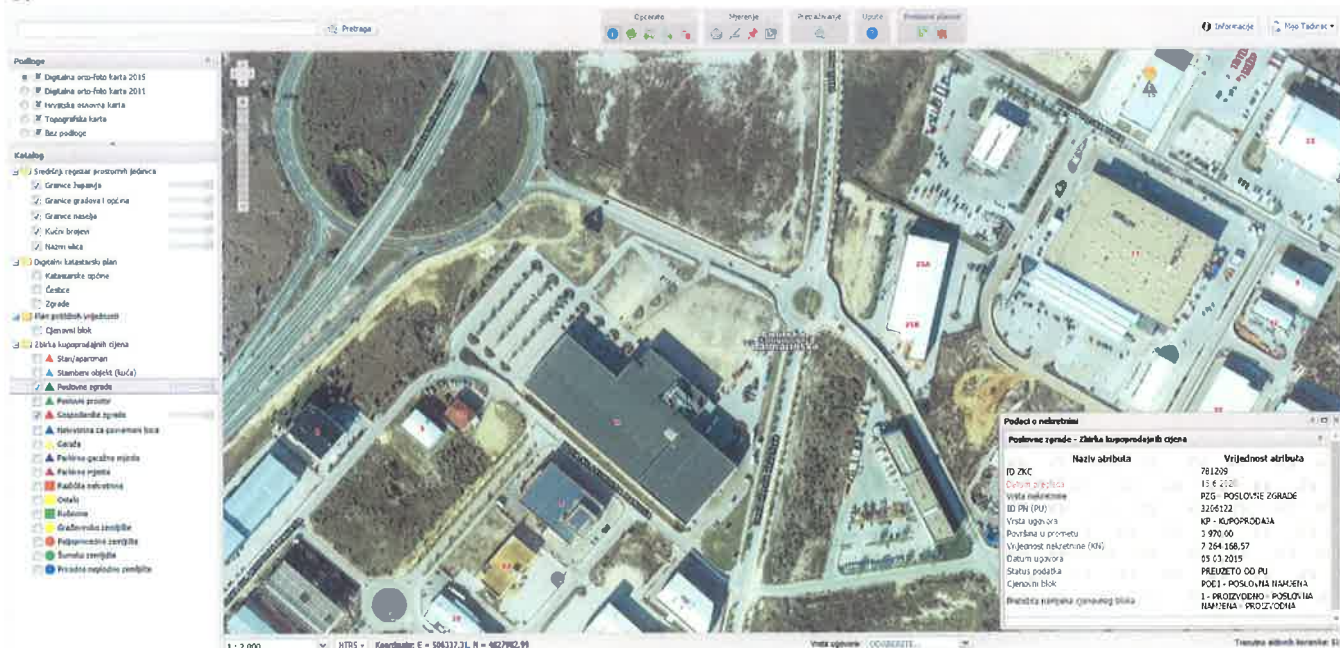
Obrazloženje za odabir poredbene metode: Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih ugovora.

Do usporednih podataka došao sam temeljem podataka iz baze podataka „eNekretnine“ (MGPIUG) koje je dobilo podatke o kupoprodajnim ugovorima od porezne uprave ispostava Split.

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNE ZGRADE

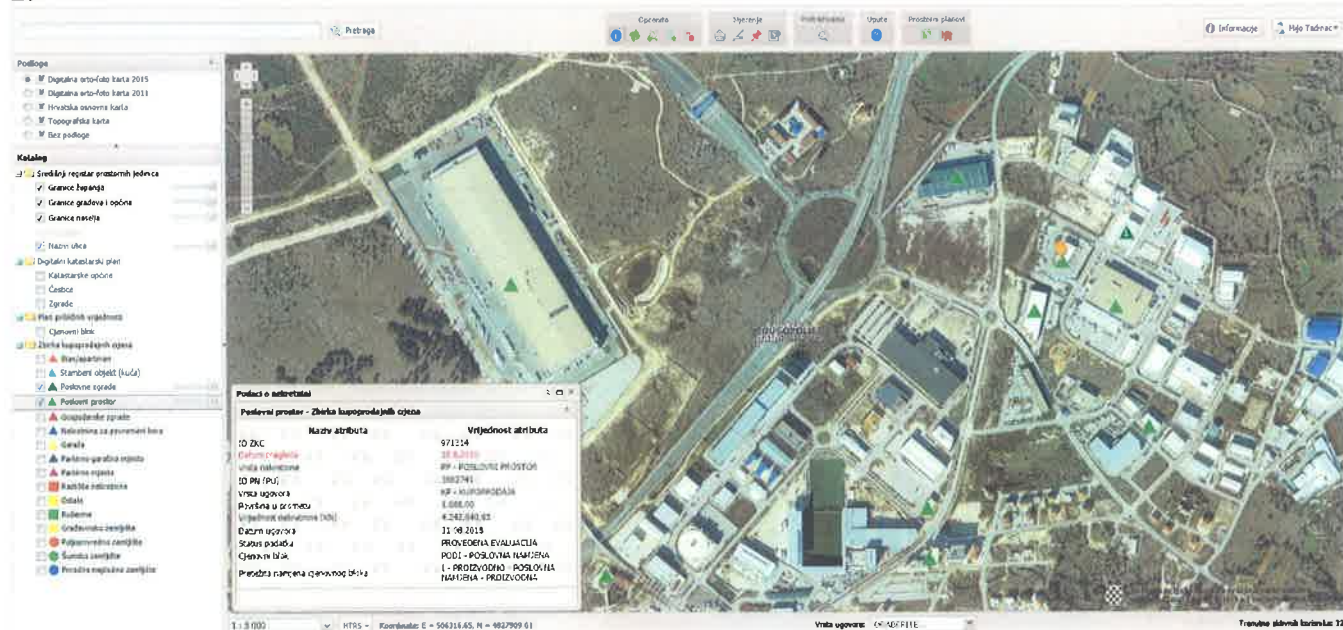
3.3. PODACI IZ ELEKTRONSKIH OGLASNIKA

1.



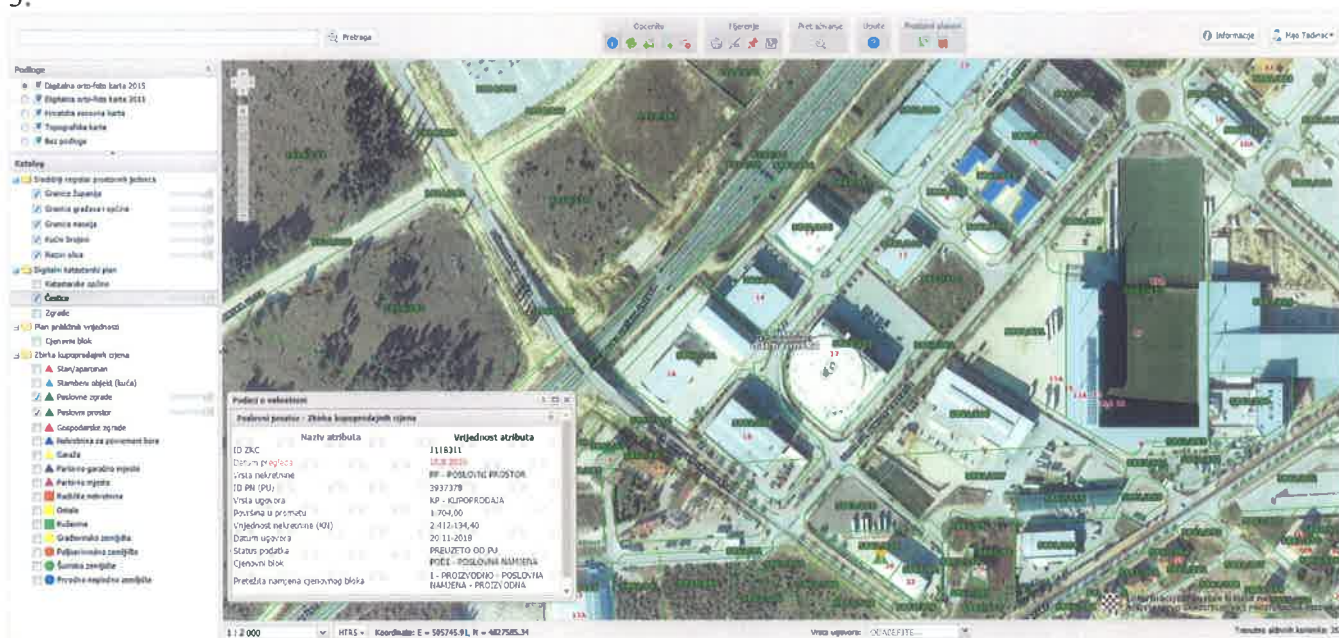
Poredbena nekretnina je sličnih značajki i slične površine, nalazi se u neposrednoj blizini ali lošijeg položaja. Poredbena čest. zem. je 5861/216 k.o. Dugopolje, nadnevak ugovora je 5.3.2015. godine, korisna vrijednost površine zgrade je 3.970,00 m². Ugovorena cijena je 1.830,00 kn/m².

2.



Poredbena nekretnina je boljih značajki i manje površine, nalazi se u neposrednoj blizini sličnog položaja, korisna vrijednost površine je 1.066,00 m². Poredbena čest. zem. je 5861/212 k.o. Dugopolje, nadnevak ugovora je 31.8.2018. godine, Ugovorena cijena je 3.979,96 kn/m².

3.



Poredbena nekretnina je sličnih značajki i nešto manje površine, nalazi se u neposrednoj blizini i lošijeg položaja, korisna vrijednost površine je 1.704,00 m². Poredbena čest. zem. je 5861/339 k.o. Dugopolje, nadnevak ugovora je 20.11.2018. godine, Ugovorena cijena je 1.415,57 kn/m².

Tržišnu vrijednost predmetnih poslovnih zgrada procjenjujem kao prosječnu vrijednost triju procijenjenih vrijednosti poredbenih poslovnih zgrada: $1.830,00 + 3.979,96 + 1.415,57 = 7.225,53 : 3 = 2.408,51$ kn/m² umanjena za 25 % zbog nedovršenosti odnosno 1.800,00 kn/m².

Vrijednost predmetne zgrade iznosi $1.800,00 \times 4.493,74 = 8.088.732,00$ kn, zaokruženo 8.090.000,00 kn.

4. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da sveukupna vrijednost predmetne nekretnine, na dan 10. lipnja 2020. g. iznosi:

8.090.000,00 kn

Napomena: predmetna vrijednost predstavlja prosječnu tržišnu vrijednost bez tereta.

Vještački elaborat otisnut je u četiri primjerka.

U procijenjenoj vrijednosti nisu uračunati obvezni porezi u pometu nekretnina.

U Splitu, 15. lipnja 2020. godine.

SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC, dipl. inž. građ.



5. IZJAVA PROCJENITELJA:

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i upotrebljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanim u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardima.

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj radim temeljem ugovora o djelu, u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u privitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlaštenu inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2954.

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- HRN ISO 9836:2011 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, br. 74/2014)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku
- Etalonska cijena građenja

7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA

Podrum



Prizemlje i kat

