

STEČAJNA MASA
GRAVIM doo, Split
11.St-806/2018
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT *prva pošta*
06-03-2019
Medu a za poslu dinstuprop, dne 20
POŠTA
del primljen a priloga POTREBA
... imeno

Split, 05.03.2019.god

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe Ane Golub Gruić

U prilogu se dostavlja procjembeni elaborat za nekretnine: poslovni prostor u Velebitskoj 63 u Splitu i stana, garažnih prostora i zemljišta na adresi Težački put 26 u Kaštel Kambelovcu.

Sa štovanjem,

PRILOG:
Kao u tekstu

STEČAJNA MASA IZA
STEČAJNOG DUŽNIKA
GRAVIM d.o.o.

Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Mažuranićevo šetalište 15

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLIT

Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 806/2018**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

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

**PROCJEMBENI ELABORAT KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
STANA, GARAŽNIH PROSTORA I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**



Očevid od 19.02.2019.godine

Ulica: **Težački put 26**

Mjesto: **KAŠTEL KAMBELOVAC**

Split, 26.02.2019.godine

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



NEKRETNINA :

- A) Stan br. 10 upisan u podulošku broj 22 i lociran na prvom katu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac
- B) Građevinsko zemljište
 - a) Čest.zem. 321/5 z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac
 - b) Čest.zem. 321/6 z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac
- C) Garažni prostori
 - a) Garažni prostor br. 2 upisan u podulošku broj 2 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac
 - b) Garažni prostor br. 3 upisan u podulošku broj 3 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac
 - c) Garažni prostor br. 4 upisan u podulošku broj 4 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac
 - d) Garažni prostor br. 5 upisan u podulošku broj 5 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac
 - e) Garažni prostor br. 6 upisan u podulošku broj 6 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac
 - f) Garažni prostor br. 7 upisan u podulošku broj 7 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

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 garažnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.3. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta
- B.4. Zaključak
- B.5. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 19.02.2019.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Kaštel Kambelovcu u Ulici Težački put 26, 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, garažnih prostora i građevinskog zemljišta.

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

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja stan br. 10 lociran na prvom katu, te garažni prostori oznake br. 2, 3, 4, 5, 6 i 7 locirani u podrumu, sve locirano u zgradi sagrađenoj na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac, te građevinsko zemljište oznake čest.zem. 321/5 i čest.zem. 321/6, obe z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac, locirano u Kaštel Kambelovcu u Ulici Težački put 26, i to 450m južno od glavne magistralne ceste i 330m sjeverno od stare kaštelanske ceste.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanju stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

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

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, policu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/30736; Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznjetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su. ovdje

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, predsoblja, kuhinje, dnevnog boravka sa blagavaonicom, wc-a, kupatila i lođe.

Konstruktivni zidovi objekta su izvedeni kao betonski, dok su pregradni zidovi izvedeni od opeke.

U spavaćim sobama, predsoblju i dnevnom boravku sa blagavaonicom na podovima je postavljen parket, dok su zidovi i plafoni bojani na jupol.

U hodniku, kuhinji, kupatilu i wc-u na podovima su postavljene keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok je dio zidova u radnom dijelu kuhinje, te u kupatilu i wc-u u čitavoj visini obložen zidnim pločicama vel. 20 x 25cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U kupatilu je ugrađena tuš kada sa kabinom, umivaonik, bojler i wc školjka, dok je u wc-u ugrađena školjka.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena kao PVC ostakljena sa zaštitom od roleta.

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.

Starost stambenog objekta je 13 godina.

U podrum predmetnog objekta se pristupa sa zapadne strane rolo garažnim vratima, te je vidljivo da su u istom izvedeni garažni prostori, a koji na licu mjesta nisu označeni niti ocrtani, s tim što predstavnik stečajnog dužnika na uvid dostavlja elaborat etažiranja izrađen od strane Miroslava Kahle pod T.D. 01 – 06/07 od lipnja 2007.godine, a u kojem je vidljivo u tlocrtu podruma da su garažni prostori oznake 2, 3, 4, 5 i 6 locirani u sjevernom dijelu podruma, a garažni prostor oznake 7 je lociran kao zasebni prostor u istočnom središnjem dijelu.

Isto tako je pregledom tlocrta prvog kata prethodno navedenog elaborata etažiranja vidljivo da je u jugozapadnom dijelu istog lociran stan br. 10 označen plavom bojom.

Građevinsko zemljište oznake čest.zem. 321/5 K.O. Kaštel Kambelovac locirano je južno od predmetnog objekta, te isto predstavlja ograđenu oranicu obraslu niskim raslinjem, te dio betoniranog dvorišnog prostora, dok je nekretnina oznake čest.zem. 321/6 K.O. Kaštel Kambelovac locirana sjeverno od stambenog objekta i predstavlja obrađenu oranicu obraslu niskim raslinjem.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, te uvida u elaborat etažiranja izrađen strane Miroslava Kahle pod T.D. 01 – 06/07 od lipnja 2007.godine, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina predmetnih nekretnina

A) Stan br. 10 lociran na prvom katu

1. Hodnik	2,10m ²
2. Wc	1,50m ²
3. Predsoblje	2,80m ²
4. Soba	7,50m ²
5. Soba	8,90m ²
6. Kupatilo	4,00m ²
7. Dnevni boravak sa kuhinjom i blagavaonicom	31,00m ²
8. Lođa 2,50 x 0,75 =	1,88m ²

UKUPNO A:

59,68m²

B) Garažni prostori

1. Garažni prostor br. 2	15,00m ²
2. Garažni prostor br. 3	15,00m ²
3. Garažni prostor br. 4	15,00m ²
4. Garažni prostor br. 5	15,00m ²
5. Garažni prostor br. 6	15,00m ²
6. Garažni prostor br. 7	15,00m ²

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac, u naravi kuća površine 369,00m² i dvorište površine 531,00m², ukupne površine 900,00m², s tim što je u:

- podulošku 2 upisan suvlasnički dio 9/936, etažno vlasništvo (E-2) dijela č.zem. 321/4, povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 2 i obojenog zelenom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00m²
- podulošku 3 upisan suvlasnički dio 9/936, etažno vlasništvo (E-3) dijela č.zem. 321/4, povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 3 i obojenog plavom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00m²
- podulošku 4 upisan suvlasnički dio 9/936, etažno vlasništvo (E-4) dijela č.zem. 321/4, povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 4 i obojenog crvenom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00m²
- podulošku 5 upisan suvlasnički dio 9/936, etažno vlasništvo (E-5) dijela č.zem. 321/4, povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 5 i obojenog žutom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00m²
- podulošku 6 upisan suvlasnički dio 9/936, etažno vlasništvo (E-6) dijela č.zem. 321/4, povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 6 i obojenog ljubičastom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00m²
- podulošku 7 upisan suvlasnički dio 9/936, etažno vlasništvo (E-7) dijela č.zem. 321/4, povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 7 i obojenog narančastom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00m²
- podulošku 22 upisan suvlasnički dio 60/936, etažno vlasništvo (E-22) dijela č.zem. 321/4, povezano s pravom vlasništva stambenog prostora na prvom katu označenog brojkom 10 i oivičenog plavom bojom, u naravi dvosoban stan, orijentacije jugozapad, a sastoji se od hodnika, wc-a, hodnika, dvije sobe, wc-a s kupaonicom, te dnevnog boravka s kuhinjom i blagavaonicom, sveukupne korisne površine 57,80m² sa sporednim dijelom lođom površine 2,50m²,

te je za sve nekretnine upisano vlasništvo u korist Gravim d.o.o. Split.

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 321/5, u naravi vinograd površine 556,00m² i čest.zem. 321/6, u naravi vinograd površine 342,00m², ukupne površine 898,00m², obe z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac, s tim što je upisano vlasništvo u korist Gravim d.o.o. Split.

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 predmetnog stana, garažnih prostora i građevinskog zemljišta, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana, garažnih prostora i građevinskog zemljišta 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 2018.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 58,70m² lociran u zgradi anagrafske oznake Kralja Krešimira 72, sagrađene na k.čest.zem. 267/1 K.O. Kaštel Kambelovac, i to 150m sjeverno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 05.10.2018.godine na iznos od 649.955,25kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 63,47m² lociran u zgradi anagrafske oznake Kralja Krešimira 74b, sagrađene na k.čest.zem. 268/2 K.O. Kaštel Kambelovac, i to 150m sjeverno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 21.11.2017.godine na iznos od 627.523,40kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 65,11m² lociran u zgradi anagrafske oznake Put Rakovića 4, sagrađene na k.čest.zem. 686/11 K.O. Kaštel Kambelovac, i to 550m jugozapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 03.11.2017.godine na iznos od 653.733,07kn.

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		Indeksi (Q 2015 = 100) Indices (Q 2015 = 100)					
Godina	Trimestar	Ukupno	Stambeni objekti	Stambeni stanovi	Grad Zagreb	Ljuban	Opatov
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	100.50
	Q3	99.66	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.95	99.46	100.16	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.29	95.80	101.23	99.81	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.83	92.86	102.51	100.72	102.25	95.63
	Q2	104.85	95.71	105.17	102.69	106.59	100.93
	Q3	105.19	97.76	106.85	105.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.48	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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	K. Kambelovac	K. Kambelovac	K. Kambelovac
Z.K. čestica	267/1	268/2	686/11
Datum transakcije	05.10.2018.	21.11.2017.	03.11.2017.
Površina m ²	58,70	63,47	65,11
Prodajna vrijednost Eur	87.595,05	83.005,74	87.048,34
Prodajna vrijednost Kn	649.955,25	627.523,40	653.733,07
Cijena Eur/m ²	1.492,25	1.307,79	1.336,94
Cijena Kn/m ²	11.072,49	9.886,93	10.040,44
Indeks/dan transakcije	112,20	108,67	108,67
Indeks/dan vrednovanja	112,20	112,20	112,20
Korekcijski faktor	1,000	1,032	1,032
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	1.492,25	1.349,64	1.379,72

Izračun vrijednosti stana

$$(1.492,25 + 1.349,64 + 1.379,72)/3 = 1.407,20 \text{ Eur/m}^2$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI**Procjenjivana nekretnina**

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

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

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan	m ² Eur/m ²	
Ukupno NKP:	59,68	
Ostvariva cijena prodaje po m ²	1.407,20	
Ostvariva cijena prodaje stana:		83.981,70
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	1,08
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: Kp = a x kk + b x ko + c x kgps + d x kuo + e x ksks		1,04
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		87.340,97
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):		647.196,59

STATISTIKA				
Prosjeak:	1.463,49			
Odstupanja od prosjeka:		28,76	-155,70	-126,55
Kvadrat odstupanja:		827,14	24.242,49	16.014,90
Suma:	41.084,53			
Standardno odstupanje:	117,02	7,99%		
Pravilo dva-sigma (±)	234,04			
Odstupanja od prosjeka:		1,96%	-7,78%	-5,73%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 26.02.2019.godine 1 Eur iznosi 7,41Kn.

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržišna vrijednost predmetnog stana, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 26.02.2018.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Stan br. 10 upisan u podulošku broj 22 i lociran na prvom katu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

59,68 x 10.844,46 = 647.196,59
59,68 x 1.463,49 = 87.340,97

UKUPNO: **647.196,59Kn** **87.340,97Eur**

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnih prostora prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

a) Garažni prostor br. 2 upisan u podulošku broj 2 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

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")

Garaža netto površine 18,19m² locirana u objektu anagrafske oznake Kralja Krešimira 1, sagrađenom na čest.zem. 343/19 K.O. Kaštel Kambelovac, i to 340m južno od predmetne.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 27.09.2016.godine na iznos od 41.000,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Garaža netto površine 14,71m² locirana u objektu anagrafske oznake Sv. Lovre od Ostroga, sagrađenom na čest.zem. 372/6 K.O. Kaštel Lukšić, i to 1,8km zapadno od predmetne.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 09.11.2017.godine na iznos od 45.221,44Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Garaža netto površine 15,51m² locirana u objektu anagrafske oznake Podstinice 48A, sagrađenom na čest.zem. 1200/1 K.O. Kaštel Gomilica, i to 800m istočno od predmetne.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 16.07.2018.godine na iznos od 36.951,98Kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	K. Kambelovac	K. Lukšić	K. Gomilica
Z.K. čestica	343/19	372/6	1200/1
Datum transakcije	27.09.2016.	09.11.2017.	16.07.2018.
Površina m ²	18,19	14,71	15,51
Prodajna vrijednost Eur	5.473,97	6.005,50	5.000,27
Prodajna vrijednost Kn	41.000,00	45.221,44	36.951,98
Cijena Eur/m ²	300,93	408,26	322,39
Cijena Kn/m ²	2.253,99	3.074,20	2.382,46
Indeks/dan transakcije	101,80	108,67	112,20
Indeks/dan vrednovanja	112,20	112,20	112,20
Korekcijski faktor	1,102	1,032	1,000
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	331,62	421,32	322,39

Izračun vrijednosti garažnog prostora

$$(331,62 + 421,32 + 322,39)/3 = 358,44\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjeak:	358,44			
Odstupanja od prosjeka:		-57,51	49,82	-36,05
Kvadrat odstupanja:		3.307,40	2.482,03	1.299,60
Suma:	7.089,03			
Standardno odstupanje:	48,61	13,56%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	97,22			
Odstupanja od prosjeka:		-7,49%	17,54%	-10,06%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnih garažnih prostora poredbenom metodom po 1m^2 netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost garažnih prostora $\text{Eur/m}^2 = 358,44\text{Eur/m}^2$
- Vrijednost garažnih prostora $\text{Kn/m}^2 = 2.656,04\text{Kn/m}^2$

- a) Garažni prostor br. 2 upisan u podulošku broj 2 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

$$15,00 \times 2.656,04 = 39.840,60$$

$$15,00 \times 358,44 = 5.376,60\text{Eur}$$

UKUPNO a:	39.840,60Kn	5.376,60Eur
------------------	--------------------	--------------------

- b) Garažni prostor br. 3 upisan u podulošku broj 3 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

$$15,00 \times 2.656,04 = 39.840,60$$

$$15,00 \times 358,44 = 5.376,60\text{Eur}$$

UKUPNO b:	39.840,60Kn	5.376,60Eur
------------------	--------------------	--------------------

- c) Garažni prostor br. 4 upisan u podulošku broj 4 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

$$15,00 \times 2.656,04 = 39.840,60$$

$$15,00 \times 358,44 = 5.376,60\text{Eur}$$

UKUPNO c:	39.840,60Kn	5.376,60Eur
------------------	--------------------	--------------------

- d) Garažni prostor br. 5 upisan u podulošku broj 5 i lociran u podrumu zgrade
sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

15,00 x 2.656,04 =	39.840,60	
15,00 x 358,44 =		5.376,60Eur

UKUPNO d:	39.840,60Kn	5.376,60Eur
------------------	--------------------	--------------------

- e) Garažni prostor br. 6 upisan u podulošku broj 6 i lociran u podrumu zgrade
sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

15,00 x 2.656,04 =	39.840,60	
15,00 x 358,44 =		5.376,60Eur

UKUPNO e:	39.840,60Kn	5.376,60Eur
------------------	--------------------	--------------------

- f) Garažni prostor br. 7 upisan u podulošku broj 7 i lociran u podrumu zgrade
sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac

15,00 x 2.656,04 =	39.840,60	
15,00 x 358,44 =		5.376,60Eur

UKUPNO f:	39.840,60Kn	5.376,60Eur
------------------	--------------------	--------------------

UKUPNO a + b + c + d + e + f:	239.043,60Kn	32.259,60Eur
--------------------------------------	---------------------	---------------------

B.3. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

a) Čest.zem. 321/5 z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac

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")*

Zemljište u Kaštel Kambelovcu, locirano 160m južno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 374 i 375/4 K.O. Kaštel Kambelovac u površini od 673,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 16.03.2015.godine na iznos od 572.850,30Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Zemljište u Kaštel Kambelovcu, locirano 130m sjeverno od predmetnog, oznake k.čest.zem. 317/2 K.O. Kaštel Kambelovac u površini od 694,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 22.03.2017.godine na iznos od 518.357,28Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Zemljište u Kaštel Kambelovcu, locirano 550m sjeverozapadno od predmetnog, oznake dio k.čest.zem. 1074 K.O. Kaštel Kambelovac u površini od 500,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 07.07.2017.godine na iznos od 370.334,25Kn.

Obilježja procjenjivane nekretnine:

1. Predmet procjene: čest.zem. 321/5 K.O. Kaštel Kambelovac, P = 556,00m²
2. Dan vrednovanja: 26.02.2019.godine
3. Dan kakvoće: 26.02.2019.godine
4. Namjena prema GUP-u: S – stambena namjena
5. Mogućnost gradnje: k_i = 1,00
6. Kategorija zemljišta: 1

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje poredbenih nekretnina

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	K.Kambelovac	K.Kambelovac	K.Kambelovac
Z.K. čestica	375/4 i 374	317/2	dio k.č. 1074
Datum transakcije	16.03.2015	22.03.2017	07.07.2017
Površina m ²	673,00	694,00	500,00
Prodajna vrijednost Kn	572.850,30	518.357,28	370.334,25
Prodajna vrijednost Eur	75.078,68	69.765,45	50.045,17
Cijena Eur/m ²	111,56	100,53	100,09
Cijena Kn/m ²	851,19	746,91	740,67
Indeks/dan transakcije	101,00	102,25	105,46
Indeks/dan vrednovanja	112,20	112,20	112,20
Korekcijski faktor	1,110	1,097	1,063
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	123,83	110,28	106,40
(123,83 + 110,28 + 106,40)/3 = 113,50Eur/m ²			
GUP - NAMJENA			
GUP-koeficijent iskoristivosti	1,00	1,00	1,00
Kategorija zemljišta- članak 10. Pravilnika	1	1	1
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	1	1	1
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje	123,83	110,28	106,40

STATISTIKA:			
Prosjek:	113,50		
Odstupanja od prosjeka:	-1,94	-12,97	-13,41
Kvadrat odstupanja:	3,76	168,22	179,83
Suma:	351,81		
Standardno odstupanje:	10,83	9,54%	
Pravilo dva-sigma (\pm)	21,66		
Odstupanja od prosjeka:	9,10%	-2,84%	-6,26%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

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

a) ČEST.ZEM. 321/5 Z.U. 3399
K.O. KAŠTEL KAMBELOVAC

556,00 x 841,04 = 467.618,24
556,00 x 113,50 = 63.106,00

UKUPNO a:	467.618,24Kn	63.106,00Eur
------------------	---------------------	---------------------

b) ČEST.ZEM. 321/6 Z.U. 3399
K.O. KAŠTEL KAMBELOVAC

342,00 x 841,04 = 287.635,68
342,00 x 113,50 = 38.817,00

UKUPNO b:	287.635,68Kn	38.817,00Eur
------------------	---------------------	---------------------

UKUPNO a + b:	755.253,92Kn	101.923,00Eur
----------------------	---------------------	----------------------

REKAPITULACIJA

Kn

Eur

A) Stan br. 10 upisan u podulošku broj 22 i lociran na prvom katu zgrade
sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac
- površine 59,68m²

647.196,59Kn 87.340,97Eur

UKUPNO A:	647.196,59Kn	87.340,97Eur
------------------	---------------------	---------------------

B) Garažni prostori

a) Garažni prostor br. 2 upisan u podulošku broj 2 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 15,00m ²	39.840,60Kn	5.376,60Eur
b) Garažni prostor br. 3 upisan u podulošku broj 3 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 15,00m ²	39.840,60Kn	5.376,60Eur
c) Garažni prostor br. 4 upisan u podulošku broj 4 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 15,00m ²	39.840,60Kn	5.376,60Eur
d) Garažni prostor br. 5 upisan u podulošku broj 5 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 15,00m ²	39.840,60Kn	5.376,60Eur
e) Garažni prostor br. 6 upisan u podulošku broj 6 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 15,00m ²	39.840,60Kn	5.376,60Eur
f) Garažni prostor br. 7 upisan u podulošku broj 7 i lociran u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 15,00m ²	39.840,60Kn	5.376,60Eur

UKUPNO B (a + b + c + d + e + f):	239.043,60Kn	32.259,60Eur
--	---------------------	---------------------

C) Građevinsko zemljište

a) Čest.zem. 321/5 z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 556,00m ²	467.618,24Kn	63.106,00Eur
b) Čest.zem. 321/6 z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac - površine 342,00m ²	287.635,68Kn	38.817,00Eur

UKUPNO C (a + b):	755.253,92Kn	101.923,00Eur
--------------------------	---------------------	----------------------

SVEUKUPNO A + B + C:	1.641.494,11Kn	221.523,57Eur
-----------------------------	-----------------------	----------------------

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to stana br. 10 lociranog na prvom katu, te garažnih prostora oznake br. 2, 3, 4, 5, 6 i 7 locirani u podrumu, sve locirano u zgradi sagrađenoj na čest.zem. 321/4 z.u. 3479 K.O. Kaštel Kambelovac, te građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 321/5 i čest.zem. 321/6, obe z.u. 3399 K.O. Kaštel Kambelovac, locirano u Kaštel Kambelovcu u Ulici Težački put 26, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 26.02.2018.godine iznosi:

$$T_v = 221.523,57 \text{Eur}$$

Split, 26.02.2019.godine

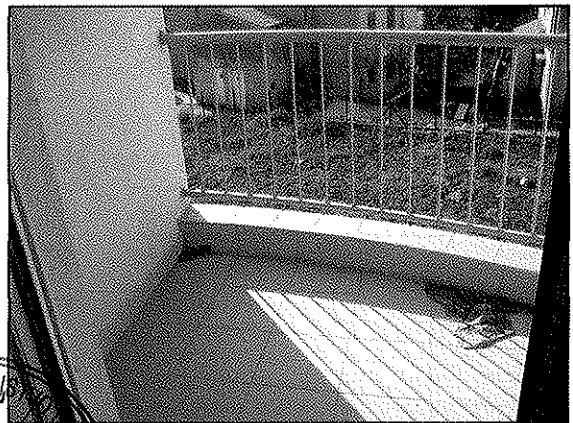
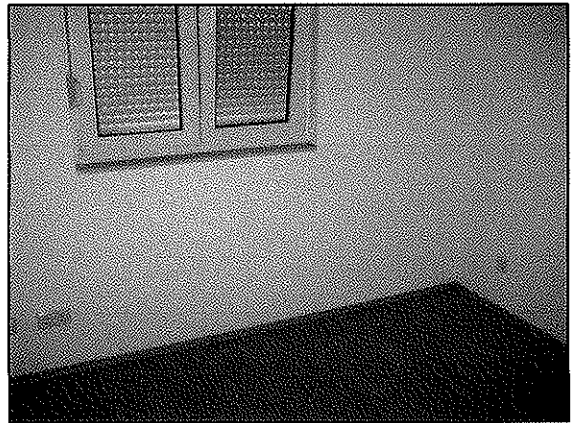
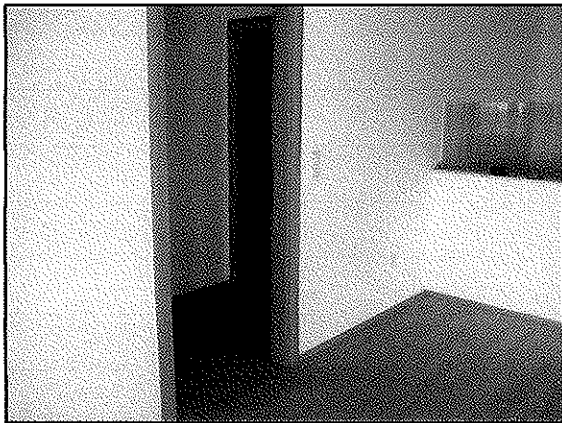
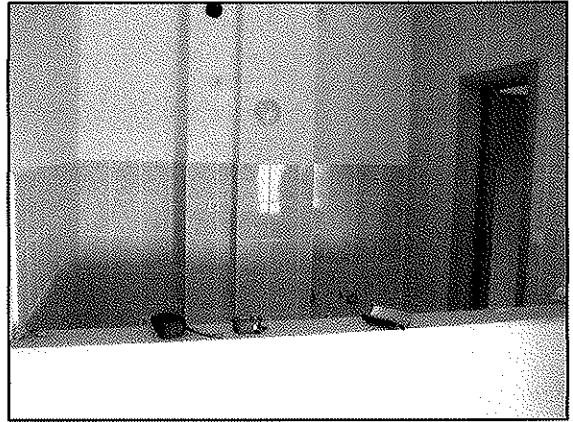
sudski vještak za građiteljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO



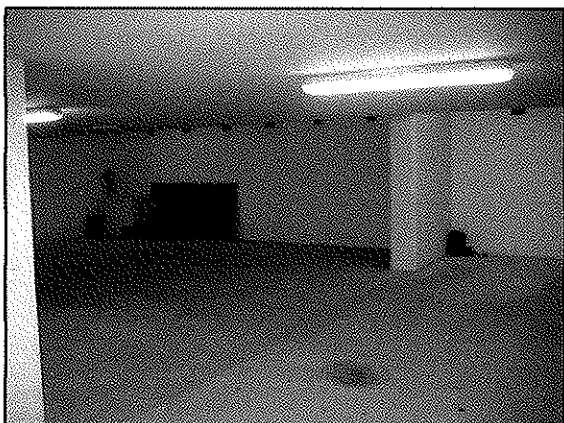
B.5. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni 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 procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu 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 procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



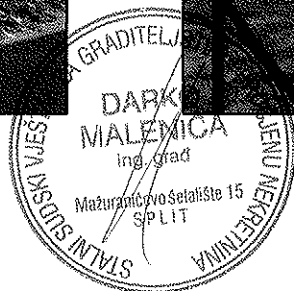


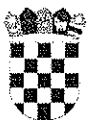
GARAŽNI PROSTORI



ČEST.ZEM. 321/5 K.O. KAŠTEL KAMBELOVAC

ČEST.ZEM. 321/5 K.O. KAŠTEL KAMBELOVAC





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 26.02.2019. 00:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313467, KAŠTEL KAMBELOVAC

Broj ZK uložka: 3479

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7170/2018
Aktivne plombe: Z-40122/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	321/4	KUĆA, DVORIŠTE			900	
		KUĆA			369	
		DVORIŠTE			531	
		UKUPNO:			900	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.02.2009. broj Z-225/09	
3.1	Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina OV-24992/08 od 26.11.2008.g. ovjerenog pred javnim bilježnikom Branko Jakić, Zagreb, anexa istog ugovora OV-2202/09 od 04.02.2009.g. ovjerenog pred javnim bilježnikom Marija Ivančić, Solin, Brisovnog očitovanja ovjerenog pred javnim bilježnikom Nenad Dolinar, Zagreb, OV-11376/08 od 31.12.2008.g. punomoći ovjerene pred javnim bilježnikom Branko Jakić, Zagreb, OV-15866/08 od 17.07.2008.g. Rješenje Trgovačkog suda od 29.veljače,2008.g. Povjesnog izvatka trgovačkog suda, ovjeren pred javnim bilježnikom Branko Jakić, Zagreb, OV1305/10 od 28.01.2010.g. Punomoći ovjerene pred javnim bilježnikom Nenad Dolinar, Zagreb, OV-2889/08 od 27.03.2008.g. Punomoći ovjerene pred javnim bilježnikom Slobodan Zlokić, Split, OV-32494/08 od 25.11.2008.g. uknjižuje se pravo služnosti prolaza i to na teret čest. zem. 321/5 i to na zapadnoj granici te čest. od prilaznog puta do zgrade, a u korist čest.zem. 321/4.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 9/936 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	dijela č.zem. 321/4 povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 2 i obojenog zelenom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00 m2 u korist: GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442	PODULOŽAK 2
2.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
2.3	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	na 2 (2.2)

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 9/936 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
1. dijela č.zem. 321/4 povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 3 i obojenog plavom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00 m2 u korist:		PODULOŽAK 3
GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442		
3.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
3.3	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	na 3 (3.2)
4. Suvlasnički dio: 9/936 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
1. dijela č.zem. 321/4 povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 4 i obojenog crvenom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00 m2 u korist:		PODULOŽAK 4
GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442		
4.1	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
4.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	
5. Suvlasnički dio: 9/936 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
1. dijela č.zem. 321/4 povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 5 i obojenog žutom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00 m2 u korist:		PODULOŽAK 5
GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442		
5.1	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
5.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	
6. Suvlasnički dio: 9/936 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
1. dijela č.zem. 321/4 povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 6 i obojenog ljubičastom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00 m2 u korist:		PODULOŽAK 6
GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442		
6.1	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
6.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 9/936 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
	1. dijela č.zem. 321/4 povezano s pravom vlasništva garažnog prostora označenog brojkom 7 i obojenog narančastom bojom, orijentacije sjever, ukupne površine 15,00 m2 u korist:	PODULOŽAK 7
	GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442	
7.1	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
7.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	
22. Suvlasnički dio: 60/936 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)		
	1. dijela č.zem. 321/4 povezano s pravom vlasništva stambenog prostora na prvom katu označenog brojkom 10 i oivičenog plavom bojom u naravi dvosoban stan, orijentacije jugozapad, a sastoji se od hodnika, WC-a, hodnika, dvije sobe, WC-a s kupaoanicom te dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, sveukupne korisne površine od 57,80 m2 sa sporednim dijelom lođom površine 2,50 m2 u korist:	PODULOŽAK 22
	GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442	
22.1	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
22.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 2 (9/936)			
3.1	Zaprimljeno 26.10.2017.g. pod brojem Z-37790/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU 19.10.2017, -393.957,63 kn sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 02. prosinca 2008. godine do isplate po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekucem polugodištu za osam postotnih poena -11.499,98 kn na ime troškova ovršnog postupka sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 01. ožujka 2011 godine do isplate po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekucem polugodištu za osam postotnih poena, -35.540,00 kn na ime troškova parničnog postupka sa zateznom kamatom od dana presudjenja tj. od 17. lipnja 2014 godine do 31. srpnja 2015. godine po važećoj eskontnoj stopi HNB-a uvećanoj za osam postotnih poena , a od 01. kolovoza 2015. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekucem polugodištu za pet postotnih poena -Te troškove ovog postupka u iznosu od 11.250,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja ovog rješenja tj. od 19. listopada 2017. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekucem polugodištu za pet postotnih poena , za korist:	393.957,63 KN	vezano uz B 2 (1.1)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ

Stanje na dan: 26.02.2019. 00:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313467, KAŠTEL KAMBELOVAC

Broj ZK uložka: 3399

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7170/2018

Aktivne plombe: Z-40122/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	321/5	VINOGRAD			556	
2.	321/6	VINOGRAD			342	
		UKUPNO:			898	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAVIM D.O.O.SPLIT, OIB: 15642939442	
1.2	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-5286/17 15.02.2018, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svicomm d.o.o. Split, Bernarda Vukasa 13, OIB: 84595727743 iz iznosa dobivenog njenom prodajom.	
1.3	Zaprimljeno 23.02.2018.g. pod brojem Z-7170/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOSTI TRAŽBINE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.02.2009. broj Z-225/09 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina OV-24992/08 od 26.11.2008.g. ovjerenog pred javnim bilježnikom Branko Jakić, Zagreb, anexa istog ugovora OV-2202/09 od 04.02.2009.g. ovjerenog pred javnim bilježnikom Marija Ivančić, Solin, Brisovnog očitovanja ovjerenog pred javnim bilježnikom Nenad Dolinar, Zagreb, OV-11376/08 od 31.12.2008.g. punomoći ovjerene pred javnim bilježnikom Branko Jakić, Zagreb, OV-15866/08 od 17.07.2008.g. Rješenje Trgovačkog suda od 29.veljače,2008.g. Povjesnog izvatka trgovačkog suda ,ovjeren pred javnim bilježnikom Branko Jakić, Zagreb, OV1305/10 od 28.01.2010.g. Punomoći ovjerene pred javnim bilježnikom Nenad Dolinar,Zagreb, OV-2889/08 od 27.03.2008.g. Punomoći ovjerene pred javnim bilježnikom Slobodan Zlokić, Split, OV-32494/08 od 25.11.2008.g. uknjižuje se pravo služnosti prolaza i to na teret čest. zem. 321/5 i to na zapadnoj granici te čest. od prilaznog puta do zgrade, a u korist čest.zem. 321/4.		

GRAVIM

GRADITELJSTVO • PROJEKTIRANJE • NADZOR • IZVOĐENJE

SLUŽBA ZA PROJEKTOVANJE IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
GRADITELJSTVO I PROJEKTIRANJE

d.o.o. SPLIT, 21000 Split, Velebitska 61
Tel. 021 536-239, tel./fax 531-300

POTVRDE ETAŽIRANJA

Ovaj grafički prikaz je sastavni dio projekta dozvole

Klasa: 361-08/07-02/41 IV

Kaštel: 02. 07. 2007.

Proje. autor: Arbatović



GRAĐEVINA: VIŠESTAMBENA GRAĐEVINA

LOKACIJA: KAŠTEL KAMBELOVAC, ČEST.ZEM. 321/4 K.O.
K.KAMBELOVAC

ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA: ZOP – GRAVIM K.K.

INVESTITOR: GRAVIM d.o.o. SPLIT

SADRŽAJ: ELABORAT ETAŽIRANJA

Miroslav Kahle
dipl. inž. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
GRAVIM d.o.o.
Split

G 2825

VODITELJ PROJEKTA: MIROSLAV KAHLE, DIPL.INŽ.GRAĐ.

PROJEKTANT: MIROSLAV KAHLE, DIPL.INŽ.GRAĐ.

TEHNIČKI DNEVNIK: T.D. 01 – 06/07

DIREKTOR: STANKO VUKO

Miroslav Kahle
dipl. inž. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
GRAVIM d.o.o.
Split

G 2825


GRAVIM
d.o.o. SPLIT

SPLIT, LIPANJ 2007.G.

Red. br.	opis	Položaj	Korisne površine u m2		Prostorije u stanu	Ocjena korisne vrijednosti	Korisna vrijednost korisnih površina	Ukupna korisna vrijednost	Udio korisne vrijednosti posebnog dijela
			Posebni dio	Pripadak					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6	Stan Br. 6	I kat	57,80 m2		Hodnik 2,10 m2, WC 1,50 m2, hodnik 2,80 m2, soba 7,50 m2, soba 8,90 m2, WC+kupatilo 4,00 m2 DEB+kuhinja+blagovaona 31,00 m2	1,00	58,00	62,00	62/936
				2,50 m2	loda	0,75	2,00		
				15,00 m2	parking mjesto br. 13 <i>14</i>	0,15	2,00		
7	Stan Br. 7	I kat	49,60 m2		Hodnik 4,10 m2, hodnik 1,30 m2, WC+kupatilo 4,50 m2, soba 8,40 m2, DB+kuhinja+blagovaona 31,30 m2	1,00	50,00	54,00	54/936
				2,50 m2	loda	0,75	2,00		
				15,00 m2	parking mjesto br. 14 <i>13</i>	0,15	2,00		
8	Stan Br. 8	I kat	39,55 m2		Hodnik 2,25 m2, soba 8,90 m2, WC+kupatilo 4,25 m2, DB+kuhinja+blagovaona 24,15 m2	1,00	40,00	42,00	42/936
				2,50 m2	loda	0,75	2,00		
9	Stan Br. 9	I kat	57,80 m2		Hodnik 2,10 m2, WC 1,50 m2, hodnik 2,80 m2, soba 7,50 m2, soba 8,90 m2, WC+kupatilo 4,00 m2 DEB+kuhinja+blagovaona 31,00 m2	1,00	58,00	60,00	60/936
				2,50 m2	loda	0,75	2,00		
10	Stan Br. 10	I kat	57,80 m2		Hodnik 2,10 m2, WC 1,50 m2, hodnik 2,80 m2, soba 7,50 m2, soba 8,90 m2, WC+kupatilo 4,00 m2 DEB+kuhinja+blagovaona 31,00 m2	1,00	58,00	60,00	60/936
				2,50 m2	loda	0,75	2,00		

Miroslav Kahle
dipl. inž. građ.

Glavni inženjer građevinarstva

GRAVIM d.o.o.
Split

Q 2025

Red. br.	opis	Položaj	Korisne površine u m2		Prostorije	Ocjena korisne vrijednosti	Korisna vrijednost korisnih površina	Ukupna korisna vrijednost	Udio korisne vrijednosti posebnog dijela
			Posebni dio	Pripadak					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
16	Garažno mjesto Br.1	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
17	Garažno mjesto Br.2	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
18	Garažno mjesto Br.3	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
19	Garažno mjesto Br.4	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
20	Garažno mjesto Br.5	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
21	Garažno mjesto Br.6	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
22	Garažno mjesto Br.7	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
23	Garažno mjesto Br.8	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
24	Garažno mjesto Br.9	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
25	Garažno mjesto Br.10	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
26	Garažno mjesto Br.11	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
27	Garažno mjesto Br.12	Zajednička garaža	15,00 m2		Garaža 15,00 m2	0,60	9	9	9/936
	SVEUKUPNO							936	936/936

Miroslav Kahle
dipl. ing. građ.

Ovlašten inženjer građevinarstva

GRAVIM d.o.o.
Split

G 2025



1 Kupa
2 Kupa
3 Kupa

Miroslav Kahle
dipl. ing. građ.

Ovlašteni inženjer građevinarstva

GRAVIM d.o.o.
Split

G 2025

GRAVIM d.o.o. Split, Velebitska 61

OBJEKT	FAZA PROJEKTA	ARHITEKTURA
INVESTITOR	STUPANJ PROJEKTA	GLAVNI
VODITELJ PROJEKTA	CRTEZ	TLOCRT GARAZE
PROJEKTANT	LIST BROJ	4
TO BR.	MJERILO	1 : 100
	DATUM	

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Mažuranićevo šetalište 15

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLIT

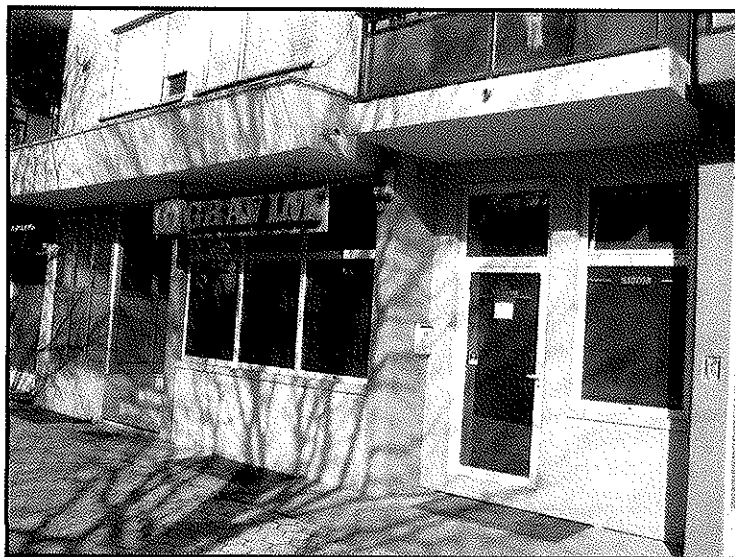
Sudac: **ANA GOLUB GRUIĆ**

Predmet: **11. St – 806/2018**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

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

PROCJEMBENI ELABORAT KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNOG PROSTORA SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM
ZEMLJIŠTEM



Očevid od 19.02.2019.godine

Ulica: **Velebitska 63**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 25.02.2019.godine

sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO



NEKRETNINA :

- A) Poslovni prostor lociran u prizemlju zgrade
sagrađene na čest.zem. 6349/16 z.u. 17755 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 poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 19.02.2019.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Velebitska 63, a sve u svrhu:

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

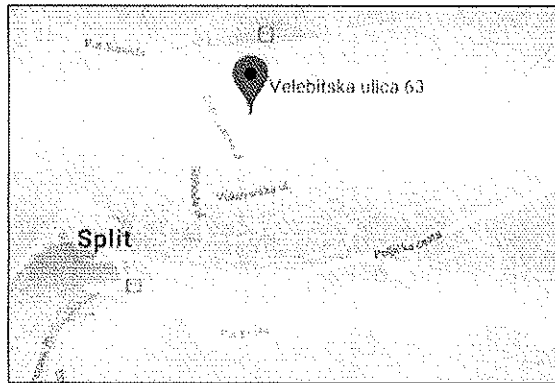
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

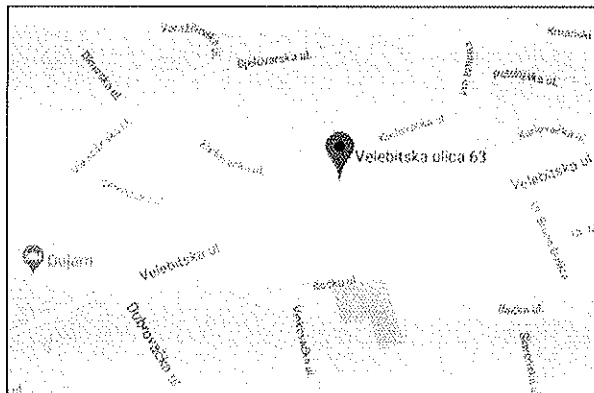
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovni prostor lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 6349/16 z.u. 17755 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Velebitska 63 u predjelu Kman.

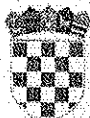
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanju stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

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

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, policu osiguranja, rješenje Zupanijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Zupanijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnieti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je sljedeći iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su: ovdje

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

Predmetni poslovni prostor je lociran na prizemlju stambeno poslovne zgrade i to u južnom dijelu, te se u isti pristupa sa vanjske dvorišne strane.

Poslovni prostor se sastoji ulaznog prostora sa kancelarijom, dvije zasebne kancelarije, wc-a i kuhinje.

U kancelarijama na podovima je postavljen laminat, dok su zidovi bojani.

Na podovima u wc-u i kuhinji su postavljene keramičke pločice vel. 30 x 30cm, dok je dio zidova u kuhinji, te u čitavoj visini u wc-u obložen zidnim keramičkim pločicama vel. 20 x 25cm.

U wc-u je ugrađena wc školjka sa vodokotlićem i umivaonik.

U čitavom poslovnom prostoru je izveden spuštenu strop tip "Amstrong", te je svijetla visina od poda do spuštenog plafona 2,90m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena kao PVC ostakljena.

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

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

Stambeno poslovna zgrada je starosti oko 45 godina.

A.4. Obračun netto korisnih površina

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

A) Poslovni prostor lociran u prizemlju

1. Ulazni dio sa kancelarijom	18,63m ²
2. Kancelarija	15,26m ²
3. Kancelarija	17,10m ²
4. Kuhinja	4,91m ²
5. Wc	2,79m ²

UKUPNO:	58,69m ²
---------	---------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 6349/19 z.u. 17755 K.O. Split, u naravi zgrada površine 364,00m², s tim što je u podulošku 1 upisan poslovni prostor u prizemlju površine 58,69m², te je upisano vlasništvo u korist Gravim d.o.o. Split.

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 predmetnog poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem 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 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 2018.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")

Poslovni prostor netto površine 51,00m² lociran u zgradi anagrafske oznake Slobode 46, sagrađene na k.čest.zem. 1845/1 K.O. Split, i to 600m zapadno od predmetnog.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 28.02.2018.godine na iznos od 539.863,52Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 40,45m² lociran u zgradi anagrafske oznake Mažuranićevo šetalište 8, 8a, 8b, 8c, sagrađene na k.čest.zem. 5751/10 K.O. Split, i to 750m jugozapadno od predmetnog.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 30.12.2015.godine na iznos od 420.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 80,40m² lociran u zgradi anagrafske oznake Domovinskog rata 43, sagrađene na k.čest.zem. 1843/7 K.O. Split, i to 620m sjeverozapadno od predmetnog.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 12.06.2017.godine na iznos od 815.508,98Kn.


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.



REPUBLIKA HRVATSKA
STATISTIČKI URAD
STATISTICAL OFFICE OF THE REPUBLIC OF CROATIA

Indeksi (2015. = 100)²⁾
Indices (2015 = 100)²⁾

Godina	Trimestar	Ukupno	Novi stambeni objekti	Poslojni stambeni objekti	Gradjevinarstvo	Poslovanje	Ostalo
Year	Quarter	Total	New housing	Business housing	Construction	Operation	Other
2015.	Q1	101.09	100.07	101.12	101.02	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.30
	Q3	99.66	100.98	99.37	99.02	100.01	99.14
	Q4	99.98	99.48	100.16	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.79	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	95.57	102.30	101.96	101.00	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.33
	Q2	104.55	96.71	106.17	107.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.75	106.55	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.45	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						

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	1845/1	k.č. 5751/10	1843/7
Datum transakcije	28.02.2018.	30.12.2015.	12.06.2017.
Površina m ²	51,00	40,45	80,40
Prodajna vrijednost Eur	72.562,30	55.045,87	110.055,19
Prodajna vrijednost Kn	539.863,52	420.000,00	815.508,98
Cijena Eur/m ²	1.422,75	1.360,84	1.368,85
Cijena Kn/m ²	10.585,55	10.383,19	10.143,14
Indeks/dan transakcije	110,54	100,51	106,58
Indeks/dan vrednovanja	112,20	112,20	112,20
Korekcijski faktor	1,015	1,116	1,052
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	1.444,09	1.518,70	1.440,03

Izračun vrijednosti poslovnog prostora

$$(1.444,09 + 1.518,70 + 1.440,03)/3 = 1.467,61 \text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	1.467,61			
Odstupanja od prosjeka:		-44,86	-106,77	-98,76
Kvadrat odstupanja:		2.012,42	2.191,18	9.753,54
Suma:	13.957,14			
Standardno odstupanje:	68,21	4,64%		
Pravilo dva-sigma (±)	136,42			
Odstupanja od prosjeka:		-1,61%	3,48%	-1,88%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 25.02.2019.godine 1 Eur iznosi 7,41Kn.

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržna vrijednost predmetnog poslovnog prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 25.02.2018.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Poslovni prostor lociran u prizemlju stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 6349/16 z.u. 17755 K.O. Split

$$\begin{array}{rcl}
 58,69 \times 10.874,99 & = & 638.253,16 \\
 58,69 \times 1.467,61 & = & 86.134,03
 \end{array}$$

UKUPNO:	638.253,16Kn	86.134,03Eur
----------------	---------------------	---------------------

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog prostora lociranog u prizemlju stambeno poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 6349/16 z.u. 17755 K.O. Split u Splitu u Ulici Velebitska 63, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 25.02.2018.godine iznosi:

Tv = 638.253,16Kn ili 86.134,03Eur

Tv = 638.253,16Kn

Tv = 86.134,03Eur

NGP = 58,69m²

Tv/NGP = 1.467,61Eur/m²

Tv/NGP = 10.874,99Kn/m²

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

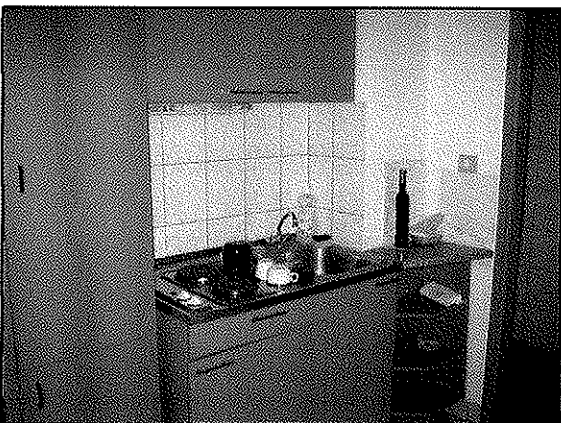
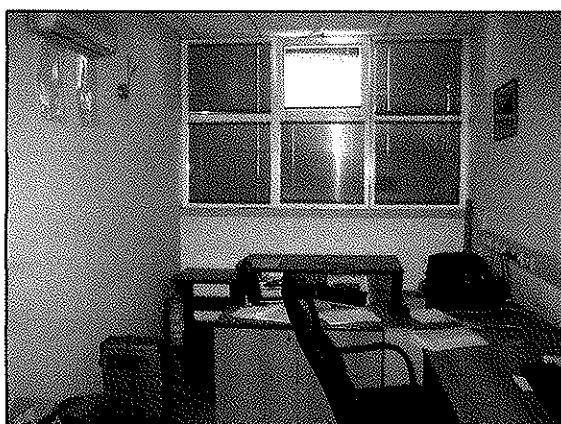
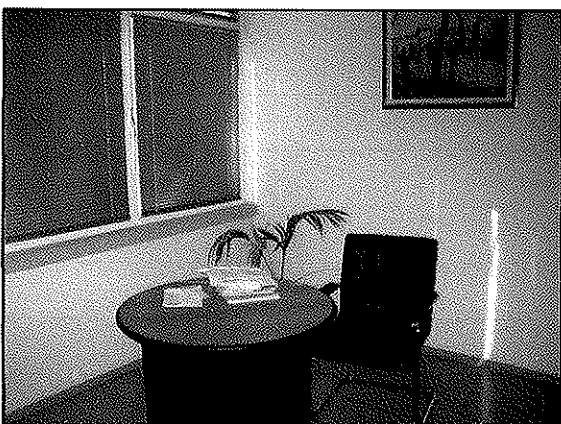
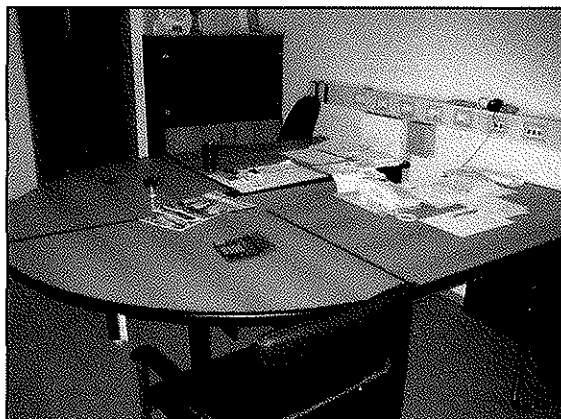
Split, 25.02.2019.godine



B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni 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 izveštaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu 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 procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 26.02.2019. 00:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17755

Broj zadnjeg dnevnika: Z-46243/2018
Aktivne plombe: Z-9067/2015, Z-40359/2018 (E-1)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6349/16	ZGRADA			364	
		UKUPNO:			364	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 22. rujna 2003. Z-7273/03 Zabilježuje se da kod upisa zgrade sagrađene na čest. zem. 6349/16 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. poslovni prostor u prizemlju, površine 58,69 m2 GRAVIM D.O.O., SPLIT	
1.2	Zaprimljeno 22.02.2018.g. pod brojem Z-7068/2018 na 1 (1.1) ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, BROJ: OVR-5286/17 15.02.2018, ovrhe na poslovnom prostoru u prizemlju, površine 58,69 m2, vlasništva ovršenika Gravim d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjen ovrhovoditelja Svicomm d.o. o., Split, Bernarda Vukasa 13 (OIB: 84595727743), iz iznosa dobivenog prodajom.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnina upisana u listu A I, uknjižuje se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
1.2	kao nositelj prava korištenja: OPĆINA SPLIT	