MIJO TADINAC, dipl. inž. grad., sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina; br.: 4 Su 891/2016
Hrvatska, 21312 Podstrana, Podčelina 17, brzoglasi 021/333 533, 091/355 64 66
Banka: PRIVREDNA BANKA ZAGREB, IBAN HR40 2340 0093 1117 2022 4
OIB: 53326373812

OPĆINSKI SUD U SPLITU
- primljeno -
neposredno - poštom
11. 01. 2017
običnо-preporučeno na pošti
dana ____ R. ____
u primj. ____ sa ____ priloga
pristojbe ____ kuna.

Nadnevak izrade: 10. siječnja 2017. godine

PROCJEMBENI ELABORAT

OPĆINSKI SUD U SPLITU
SUDAC: IRENA KLISOVIĆ, dipl.iur.
PREDMET: posl. br. OVR-5182/12
OVRHOVODITELJ: CREDO BANKA d.d.
OVRŠENIK: CALLUNA d.o.o.

Namjena procjene: **utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi naplate novčane tražbine prodajom nekretnine**

Nekretnina: **z. k. čest. zem. 7667 k.o. Kaštel Sućurac, u naravi dotrajala stara poslovna zgrada zvana stara Prerada II, ukupne površine 1494 m^2 (neto površina 1346 m^2), ima dva kata, nekretnini se pristupa asfaltiranom prometnicom, zgrada nije priključena na vodu i struju, a kanalizacija nije za uporabu, zgrada služi za popravak raznih plovila**

Nadnevak očevida: 15. travnja 2016. god.
Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2017. ukoliko se ne promjene odnosi na tržištu.
Tereti: nisu uračunati u procjenu vrijednosti
Legalnost: ima građevinsku i uporabnu dozvolu
Energetski certifikat: nije dostavljen
Sadašnja uporaba: poslovna zgrada za popravaka raznih plovila

SUDSKI VJEŠTAK:
MIJO TADINAC, dipl. ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
MIJO TADINAC
dipl. ing. građ.
ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Podstrana, Podčelina 17

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

R J E Š E N J E

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.

O b r a z l o ž e n j e

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 otpravka-ovlaštena službenica
Katija Giljanović



1. ZADATAK str. 4

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE str. 6

3. PROCJENA str. 6

4. ZAKLJUČAK str. 8

5. IZJAVA PROCJENITELJA str. 9

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA str. 11

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

1.1. Zadatak procjenitelja je izrada procjene tržišne vrijednosti poslovne zgrade u Kaštel Sućurcu, Stara Prerada II, s nadnevkom od 10. siječnja 2017. godine.
1.2. Dan vrednovanja i dan kakvoće je 15. travnja 2016. godine.

1.3. Opis predmetne nekretnine:

z. k. čest. zem. 7667 k.o. Kaštel Sućurac, u naravi dotrajala stara poslovna zgrada zvana stara Prerada II, ukupne površine 1494 m^2 (neto površina 1346 m^2), ima dva kata, nekretnini se pristupa asfaltiranom prometnicom, zgrada nije priključena na vodu i struju, a kanalizacija nije za uporabu, zgrada služi za popravak raznih plovila. Susjedni objekti s istočne i sa zapadne strane su također industrijske namjene.

1.4. POPIS NEKRETNINA S GEOMETRIJSKIM PODACIMA
1.4.1. NETO KORISNA POVRŠINA I VRIJEDNOST MJESEČNOG NAJMA/ZAKUPA

Red. br.	Naziv objekta	Neto površina (m^2)	Mjesečni najam (procjena €/m^2)	Mjesečni najam (procjena €/m^2)
1.	Prizemni dio zgrade	1.346,00	2,00	2.692,00
2.	Kat	1.346,00	1,00	1.346,00
UKUPNO ZGRADA		2.692,00		4.038,00

1.5. TEHNIČKI OPIS

ZEMLJIŠTE:	Graditeljsko zemljište ispod zgrada vodoravno je i približno je pravokutnog oblika. Prostor oko zgrada je uređen.
PRIKLJUČCI:	Ne postoji priključci na struju, vodu, kanalizaciju i telefon s javne mreže.
LOKACIJA:	Kaštel Sućurac, Stara Prerada II.
TIP GRAĐEVINE:	Trenutna namjena je pogon za proizvodnju manjih brodova i čamaca te popravaka plovila.
BROJ ETAŽA:	Prizemlje + 1. kat.
GODINA GRADNJE:	oko 1960. godine.
INFRASTRUKTURA:	Ima.
PROČELJE:	Pročelja su žbukana, dotrajala i oštećena.
KROV:	Ravni, ab ploča s hidroizolacijom.
POKROV:	Hidroizolacija.
LIMARIJA:	Pocinčani lim.
TEMELJI:	Armiranobetonski trakasti temelji.
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena.
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Vanjski nosivi zidovi od betona
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Armirano betonska ploča.
PREGRADNI ZIDOVI:	Šuplja opeka.
OBRADA ZIDOVA:	Keramičke pločice i žbuka s bojom.
OBRADA STROPOVA:	Žbukani i bojani.
PODNA OBLOGA:	Keramičke pločice i parket, u prizemlju zaglađeni beton.
PROZORI:	Armiranobetonski i čelični profili.
ZAŠTITA PROZORA:	Nema
VRATA:	Drvena i željezna.

INSTALACIJE VODE:	Nije spojena na gradski vodovod.
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na kanalizaciju ali nije za uporabu.
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Nije priključena na javnu mrežu.
GRIJANJE:	Nema.
KLIMATIZACIJA:	Nema.
VLAŽNOST:	Mjestimično.
POSEBNOST:	Dotrajala gospodarska zgrada u kojoj se proizvode manji brodovi i čamci te vrši popravak plovila.

1.6. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU

1.6.1. OPIS LOKACIJE

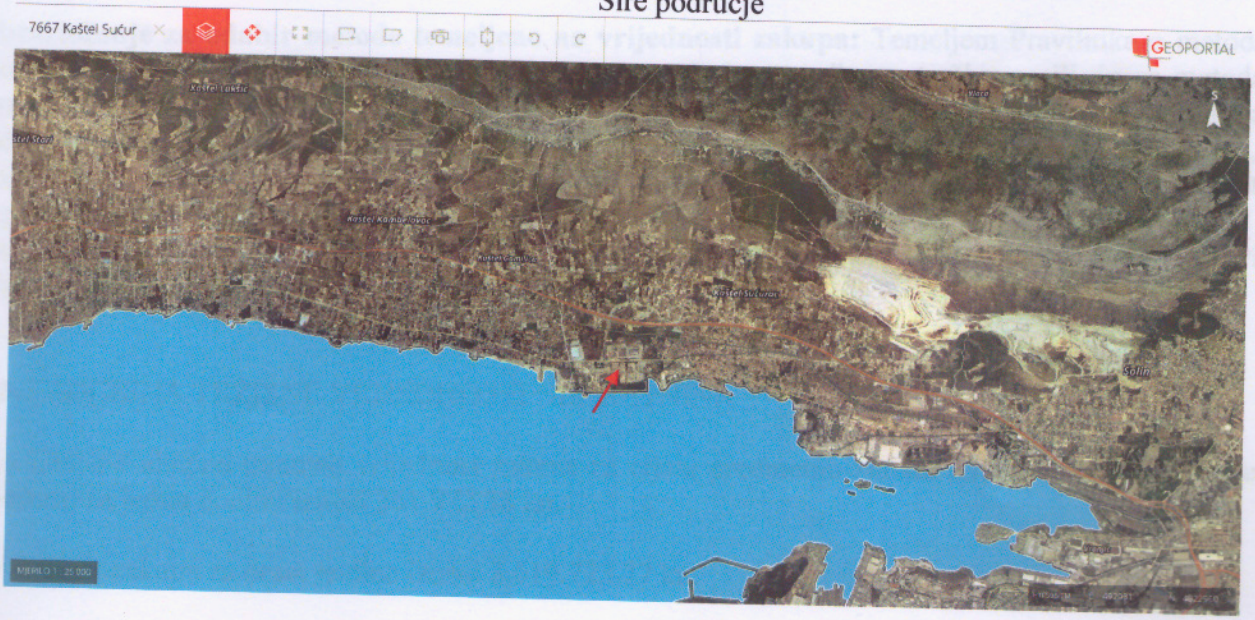
Predmet ove procjene čini poslovni prostor u Kaštel Sućurcu
Mikro okolicu čine slični industrijski objekti. Kolni i pješački pristup izveden je sa asfaltirane gradske prometnice. Parkiranje je omogućeno ispred zgrade.

LOKACIJA NEKRETRNINE

Uže područje



Šire područje



1.6.2 Identifikacija nekretnine.

Izvadak iz zemljišne knjige u privitku

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

1. Vrsta gospodarske djelatnosti
2. Udaljenost od luke, željeznice i sl.
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja.
10. Pristup i mogućnost pronalaska položaja nekretnine.
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija.

3. PROCJENA

Procjena tržne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima. Izračun se vrši prema usporednim podaci 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. U bazi podatak eNekretnine nema usporednih podataka. Za predmetnu nekretninu sam uporabio podatke o zakupu slične nekretnine i poslovne djelatnosti koja se odvija u pogonu „Salonit d.d.“ iz Vranjica. Procjena vrijednosti zakupa/najma dati u tablici 1.4.1.

3.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNSTI (METODA TEMELJENA NA VRIJEDNOSTI ZAKUPA)

Obrazloženje za odabir metode temeljene na vrijednosti zakupa: Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena, troškovna ili druga metoda za procjenu nekretnina koje zbog svojih značajki nemaju poredbenih podataka. Predmetna zgrada je jedinstvena nekretnina sa posebnim značajkama tako da nije moguće uporabiti poredbenu metodu, a i troškovna je iznimno složena je ni za nju nema prihvatljivih i provjerljivih podataka o vrijednostima izgradnje novih objekata sličnih značajki.
Jedina i iznimno točna tržišna vrijednost predmetne nekretnine može se dobiti temeljem podataka o visini zakupa za slične nekretnine i djelatnosti koje se odvijaju u njima.

3.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procijenjena ukupna trenutna vrijednost zakupa za cijelu predmetnu zgradu iznosi 30.164,36 kn/mjesec, odnosno za jednu godinu iznosi 361.972,38 kn.

Vrijednost zakupa za deset godina iznosi 3.619.723,77 kn.

Vrijednost zakupa za trideset godina iznosi 10.859.171,31 kn.

Tržišna vrijednost nekretnine trebala bi predstavljati i visina vrijednosti zakupa iste za razdoblje od najmanje 30 do 40 godina.

Naime temeljna je pretpostavka da ako nekretnina koja svojim zakupom može postići određenu vrijednost u razdoblju od 30 do 40 godina tada iz toga proizlazi da bi i njena tržišna vrijednost trebala iznositi barem toliko.

U konkretnom slučaju radi se o poprilično dotrajaloj zgradi starosti oko 55 godina i njezin je održivi vijek korištenja najviše 30 godina, pa sam zaključio da bi tržišna vrijednost iste iznosila kao vrijednost zakupa u razdoblju od 30 godina odnosno 10.859.171,31 kn.

Pretpostavio sam da će za pokrivanje eventualnih nenadoknadivih troškova (troškova održavanja konstrukcije koje su stare, te ponovnog priključivanja na struju, vodu i kanalizaciju) predstavljati iznos od 7,00 % bruto iznosa, što predstavlja 760.141,99 kn, odnosno tržišna bi vrijednost iznosila 10.099.029,32 kn, zaokruženo 10.100.000,00 kn

4. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da sveukupna vrijednost predmetne nekretnine na dan 15. travnja 2016. godine iznosi

10.100.000,00 kn

Predmetna procjena predstavlja vrijednost svih zgrade i zemljišta ispod nje u stanju kakvo je zatečeno tijekom očevida.

Vještački elaborat otisnut je u tri primjerka.

U Splitu, 10. siječnja 2017. 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 opisanima u izvješću;**
- **Nemam sada, a ni u buduće 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 sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) 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 naručitelj 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 ovlašteni 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 79/2014)
- 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
- Kupoprodajne cijene iz baze podataka eNekretnine (APIS, MGIPU)
- Ugovori o zakupu između tvrtki Arista Jahte d.o.o. i Peacock d.o.o. te Salonit d.d. iz Vranjica.

OVR-5182/12 č.zem. 7667 K.O. Kaštel Sućurac



MJERILO 1:1000

7. SVJETLOPISI ZATEČENOG STANJA















































































