

# Obrazac 20.

## IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

15-03-2017

Nadležni trgovački sud: TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj spisa: 4.St-1260/2016

Dužnik (ime i prezime/tvrtkaili naziv, OIB, adresa/sjedište): MELCON d.o.o. u stečaju, OIB: 79326486732, Don Frane Bulića 205, Solin

Predano za poštu obično-prep. dne 20. 3. 2017.  
POŠTA R  
Broj primjerka 1  
MELCON d.o.o. u stečaju, OIB: 79326486732, Don Frane Bulića 205, Solin

### I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 12.10.2016. DO 10.03.2017.

Kako u vrijeme održavanja Izvještajnog ročišta nije bilo dovršeno kompletno evidentiranje odnosno utvrđivanje vrijednosti imovine stečajnog dužnika obavljeno od povjerenstva za popis imovine odnosno ovlaštenog sudskog vještaka, to se koristi ova prilika da se o istom Sud kronološki izvijesti:

#### 1. POKRETNINE

a) Oprema i materijali u centralnom skladištu	9.041,98 kn
b) Sitni inventar	38.615,39 kn
c) HTZ oprema	165,00 kn
d) Oprema i namještaj u uredskom prostoru	39.248,37 kn
UKUPNO:	87.070,74 KN

#### 2. MOTORNA VOZILA I RADNI STROJEVI PROCJENJENI OD OVLAŠTENOG SUDSKOG VJEŠTAKA

a) Teretno vozilo „IVECO ML 100E 18” sa dizalicom	77.400,00 kn
b) Teretno vozilo „IVECO DAILY 35-8” sa dizalicom	- sekundarna sirovina
c) Radni stroj JCB 8030 ZTS rovokopač	83.000,00 kn
d) Hidraulični čekić „RAMMER”	6.000,00 kn
UKUPNO:	166.400,00 KN

+ vrijednost materijala izvaganog vozila

#### 3. NEKRETNINE

a) Armiračnica (skladište) čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin poduložak 6 površine 899,00 m <sup>2</sup>	3.409.467,98 kn
b) Skladišna zgrada, čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin poduložak 8 površine 226,40 m <sup>2</sup>	858.623,70 kn
c) Uredski prostor na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin poduložak 7 površine 197,70 m <sup>2</sup>	1.109.238,67 kn
UKUPNO:	5.377.330,35 KN

Iz iznesenog proizlazi da je sveukupna vrijednost (materijalne imovine) 5.630.801,09 KN.

Osnovom prijave stečajnog dužnika za pomoć radnicima u stečaju, Agencija za pomoć radnicima u slučaju stečaja poslodavca je na poseban račun stečajnog dužnika iz Zagreba uplatila ukupan iznos od 126.545,64 kune. Isti iznos je predviđen za djelomično namirenje (pomoć) osmorici radnika kojima je u zakonskom roku uručen otkaz ugovora o radu, a koja će isplata uslijediti u najskorije vrijeme. Izvod sa posebnog računa od 14.03.2017. dostavlja se u privitku.

### II. STANJE STEČAJNE MASE

Dana 14.03.2017. na računu stečajnog dužnika deponiran je iznos od 47.812,21 kuna.

### III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom periodu potrebno je obaviti slijedeće:

- Unovčiti pokretnine po vrijednostima kako je to prije naznačeno,
- Predložiti Sudu donošenje odluke o prodaji nekretnina od strane Financijske agencije iz Zagreba putem elektronske javne dražbe pošto su iste opterećene razlučnim pravom.

Mjesto i datum

\_Split, 14.03.2017.g.

Stečajni upravitelj

**MELCON** d.o.o.  
SPLIT  
u stečaju

U privitku:

- izvodi sa ž.r.(2X)
- Elaborat o procjeni vozila, strojeva i opreme br. 8702/16 stalnog sudskog vještaka Vinka Ugrine iz Splita
- Vještvo procjene vrijednosti poslovno skladišne zgrade sa građevinskim zemljištem od 22.09.2016.g. sudskog vještaka Darka Malenice iz Splita
- Vještvo procjene vrijednosti poslovnog prostora sa građevinskim zemljištem od 22.09.2016.g. sudskog vještaka Darka Malenice iz Splita

382

**MALENICA DARKO**

sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Mažuranićevo šetalište 15  
21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

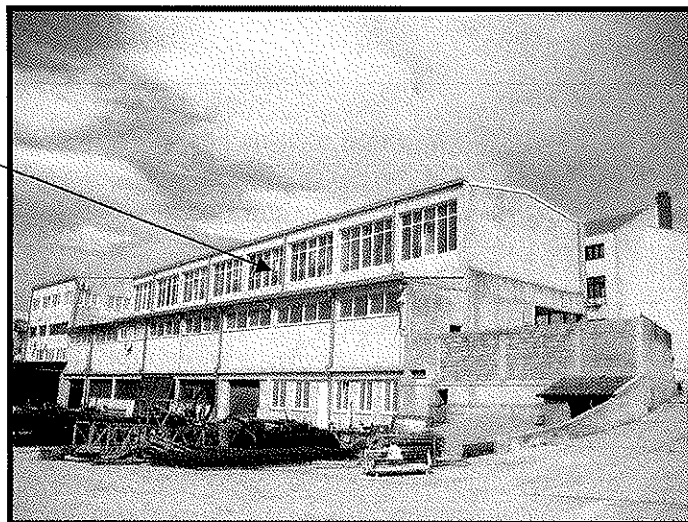
Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **4. St – 1260/2016**

Stečajna upraviteljica: **IVAN ETEROVIĆ**

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

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI POSLOVNO  
SKLADIŠNE ZGRADE, SKLADIŠNE ZGRADE SA  
GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM



Očevid od 07.09.2016.godine

Ulica: **Don Frane Bulića 205**

Mjesto: **SOLIN**

Split, 22.09.2016.godine

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



## NEKRETNINA:

- A) Armiračnica (skladište) upisana u podulošku 6 i locirana na drugom katu poslovno skladišne zgrade sagrađene na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin
- B) Skladišna zgrada upisana u podulošku 8 i sagrađena na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin
- C) Građevinsko zemljište
  - a) Dio čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin

## S A D R Ž A J :

### 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 dijela poslovno skladišne zgrade (armiračnica) i skladišne zgrade
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ivana Eterovića, dana 07.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Solinu u Ulici Don Frane Bulića 205, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti dijela poslovno skladišne zgrade (armiračnica) i skladišne zgrade sa građevinskim zemljištem.

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

## A) NALAZ

### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata armiračnica upisana u podulošku 6 i locirana na drugom katu poslovno skladišne zgrade sagrađene na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin, skladišna zgrada upisana u podulošku 8 i sagrađena na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin i dio građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 1626/1 K.O. Solin, locirano u Solinu u Ulici Don Frane Bulića 205, sjeverno uz magistralnu cestu anagrafske oznake Ivana Pavla II. koja vodi od Splita prema Trogiru.

### 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 imenovanja 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. građ., 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. građ., 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 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

Poslovno skladišna zgrada je locirana u zapadnom dijelu poslovnog kompleksa, te se ista sastoji od prizemlja, prvog kata i drugog kata, s tim što je predmet procjene ovog elaborata drugi kat zgrade.

Nosiva konstrukcija poslovne zgrade je izvedena od ab stupova i grednih nosača vel. 40 x 40cm, te zidova od betonskih bloketa i blok opeke debljine 20cm, dok je završna krovna konstrukcija izvedena od sendvič panela na dvije vode na metalnoj rešetkastoj podkonstrukciji.

Do drugog kata koji je predmet procjene ovog elaborata se pristupa sa sjeverne strane ab kosom rampom, te dalje rolo vratima.

Predmetni drugi kat se sastoji od skladišnog dijela koji pokriva gotovo čitavu površinu, uredskog dijela lociranog u južnom dijelu kata, te stepeništa.

Na podu u skladišnom dijelu završno je postavljena betonska obloga, dok su zidovi, stupovi i grede dijelom obrađeni i završno bojani, dok su u većem dijelu neobrađeni.

Uredski dio je odvojen od skladišnog dijela PVC ostakljenom stijenkom, s tim što je vanjska stolarija, prozori izvedena također kao PVC ostakljena.

Svijetla visina od poda do plafona u sjevernom i južnom kraju je 4,70m, dok je u sljemenu visina 5,40m.

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da se predmetni drugi kat poslovno – skladišne zgrade koristi i to kao skladište sa uredskim prostorom.

U jugoistočnom dijelu poslovnog kompleksa lociran je prizemni skladišni objekt, a u koji objekt se pristupa sa zapadne dvorišne strane rolo vratima, te se isti sastoji od skladišta, te sanitarnog čvora sa garderobom.

Skladišni objekt je izveden od nosivih zidova od betonskih bloketa debljine 20cm sa izvedenim ab horizontalnim i vertikalnim serklažima, dok je krovna konstrukcija izvedena od sendvič panela na jednu vodu na metalnoj rešetkastoj podkonstrukciji.

Pod skladišta je izveden kao betonska podloga, dok su zidovi završno neobrađeni, a u sanitarnom čvoru su postavljene keramičke pločice na podu i zidovima.

Prozori u skladišnom objektu su izvedeni kao PVC ostakljeni.

Svijetla visina od poda do plafona u skladišnom objektu je prosječno 4,00m.

U predmetnim nekretninama je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

Predmetne nekretnine su spojene na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacijsku mrežu i gradsku elektro mrežu.

Predmetne nekretnine su sagrađene 2000.godine.

#### A.4. Obračun netto korisnih površina

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

##### A) SKLADIŠNI PROSTOR NA II. KATU

1. Armiračnica	886,00m <sup>2</sup>
2. Stepenište	13,00m <sup>2</sup>

---

UKUPNO A:	899,00m <sup>2</sup>
-----------	----------------------

---

##### B) SKLADIŠNA ZGRADA

1. Skladište	191,15m <sup>2</sup>
2. Sanitarni čvor sa garderobom	30,25m <sup>2</sup>

---

UKUPNO B:	226,40m <sup>2</sup>
-----------	----------------------

---



#### A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin, u naravi poslovno-skladišna zgrada površine 1.183,00m<sup>2</sup> poslovno-stambena zgrada površine 203,00m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 298,00m<sup>2</sup>, skladišna zgrada površine 265,00m<sup>2</sup>, izgrađeno zemljište površine 33,00m<sup>2</sup>, put površine 65,00m<sup>2</sup> i dvorište površine 4.811,00m<sup>2</sup>, ukupne površine 6.858,00m<sup>2</sup>, s tim što je u podulošku 6 upisan suvlasnički dio 899/4596 dijela što predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu 3 (građevina A), a koja se nalazi na II. katu građevina A (u elaboratu etažiranja označena plavom šrafurom) i sastoji se od armiračnice površine 886,00m<sup>2</sup>, stepeništa od 13,00m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 899,00m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist „Melcon“ d.o.o. za cijelo, dok je u podulošku 8 upisan suvlasnički dio 226/4596 dijela što predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu 9 (građevina D), a koja se nalazi u prizemlju građevine D (u elaboratu etažiranja označena narančastom bojom), a sastoji se od skladišta površine 191,15m<sup>2</sup>, sanitarnog čvora i garderobe od 35,25m<sup>2</sup>, ukupne korisne površine 226,40m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist „Melcon“ d.o.o. za cijelo,

#### B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti skladišnih objekata sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

##### B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti skladišnih objekata 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 predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi prihodovnom metodom, a sve temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 41. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđivanja vrijednosti zemljišta uvećana za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja na vrijednost zemljišta.

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

#### A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta 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 prvim kvartalom 2016.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.

Pošto ukupna površina predmetne čest.zem. 1626/1 K.O. Solin iznosi 6.858,00m<sup>2</sup>, a ukupna netto korisna površina zasebnim etažnih cjelina iznosi 4.596,00m<sup>2</sup>, to proizlazi da bi svakom 1,00m<sup>2</sup> neto površine etažne cjeline pripalo 1,49m<sup>2</sup> zemljišta.

#### A) ARMIRAČNICA (SKLADIŠTE)

Pošto netto površina predmetne etažne cjeline iznosi 899,00m<sup>2</sup>, to bi pripadajuća površina zemljišta koja se odnosi na predmetni prostor iznosila  $899,00\text{m}^2 \times 1,49 = 1.339,00\text{m}^2$ .

#### B) SKLADIŠTE

Pošto netto površina predmetne etažne cjeline iznosi 226,40m<sup>2</sup>, to bi pripadajuća površina zemljišta koja se odnosi na predmetni skladišni prostor iznosila  $226,40\text{m}^2 \times 1,49 = 337,00\text{m}^2$ .

#### 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")

Građevinsko zemljište locirano 500m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3461/3 K.O. Solin, površine 520,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 22.02.2013.godine na iznos od 315.562,91kn.

##### - Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,8km istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 4374 K.O. Solin, površine 1.746,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 24.09.2014.godine na iznos od 997.935,11kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,6km istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 4283/1 K.O. Solin, površine 208,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 27.06.2016.godine na iznos od 145.065,20kn.

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

REPUBLIKA HRVATSKA  
STATISTIČKI  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE

Indeksi (Q 2010. = 100)  
Indices (Q 2010 = 100)

Godina Year	Trimestar Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Ladran Adriatic coast	Ostalo Other
2012	Q1	100,80	103,80	98,58	98,99	101,73	100,74
	Q2	99,43	102,76	97,10	98,12	103,57	99,31
	Q3	98,70	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013	Q1	95,31	96,68	92,37	93,58	96,55	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	98,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,89	91,76	90,90	95,19	95,34
2014	Q1	93,19	94,72	91,72	90,88	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,35
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,92	93,87	96,30
	Q4	92,40	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	85,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,89	90,11	87,84	91,88	91,82
2016	Q1	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Solin	Solin	Solin
Z.K. čestica	k.č. 3461/3	k.č. 4374	k.č. 4283/1
Datum transakcije	22.02.2013	24.09.2014	27.06.2016
Površina m <sup>2</sup>	520,00	1.746,00	208,00
Prodajna vrijednost Kn	315.562,91	997.935,11	145.065,20
Prodajna vrijednost Eur	41.630,99	130.962,61	19.316,27
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	80,06	75,01	92,87
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	606,85	571,56	697,43
Indeks/dan transakcije	96,65	93,87	93,03
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	0,963	0,991	1,000
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	77,10	74,33	92,87

### Izračun vrijednosti zemljišta

#### Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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

a) DIO ČEST.ZEM. 1626/1 K.O. SOLIN u površini od 1.339,00m<sup>2</sup>  
DIO ČEST.ZEM. 1626/1 K.O. SOLIN u površini od 337,00m<sup>2</sup>

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Solin sjeverno uz magistralnu cestu Split – Trogir u krajnjem zapadnom dijelu Solina	Usporedna 1 Solin 500m jugoistočno od predmetne nekretnine	Usporedna 2 Solin 1,8km istočno od predmetne nekretnine	Usporedna 3 Solin 1,6km istočno od predmetne nekretnine
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	zemljište nalog 09/2016 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 02/2013 77,10	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2014 74,33	zemljište vlasništvo kupoprodaja 6/2016 92,87

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra -	Dobra 0%	Vrlo dobra -10%	Vrlo dobra -10%
Veličina (-20% do + 20%)	1.676,00 -	520,00 -5%	1.746,00 0%	208,00 -10%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Poslovna 0%	Stambena -5%	Stambena -5%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 68,69	-5% 73,25	-15% 63,18	-25% 69,65
--	------------	--------------	---------------	---------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 22.09.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost dijela predmetnog zemljišta iznosi:

a) DIO ČEST.ZEM. 1626/1 K.O. SOLIN

$$1.339,00 \times 515,18 =$$

$$689.826,02$$

$$1.339,00 \times 68,69 =$$

$$91.975,91\text{Eur}$$

**UKUPNO a:**

**689.826,02Kn**

**91.975,91Eur**

b) DIO ČEST.ZEM. 1626/1 K.O. SOLIN

337,00 x 515,18 =

173.615,66

337,00 x 68,69 =

23.148,53Eur

**UKUPNO b:****173.615,66Kn****23.148,53Eur****UKUPNO a + b:****863.441,68Kn****115.124,44Eur****IZRAČUN VRIJEDNOSTI ARMIRAČNICE I SKLADIŠTA – PRIHODOVNA METODA**

Temeljni podatak za izračun vrijednosti predmetnog prostora na osnovu prihodovne metode je cijena mjesečnog zakupa poslovnog prostora po 1,00m<sup>2</sup> na tržištu na području Solina.

U „Službenom glasniku Grada Solina“ broj 4. od 21.03.2016.godine objavljeno je rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupa za poslovne prostore u vlasništvu Grada Solina, u kojem stoji da se predmetni objekti locirani u Ulici Don Frane Bulića 205 nalaze u II. zoni i da mjesečna cijena zakupa za proizvodne i obrtničke djelatnosti u toj zoni iznosi 20,00Kn/m<sup>2</sup>.

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od 20,00Kn/m<sup>2</sup> ili s obzirom na srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na 22.09.2016.godine po kojem 1 Eur iznosi 7,50Kn zakup poslovnog prostora po 1,00m<sup>2</sup> površine iznosi 2,67Eur/m<sup>2</sup>.

**A) Armiračnica (skladište) upisana u podulošku 6 i locirana na drugom katu poslovno skladišne zgrade sagrađene na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin**

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina prostora za iznajmljivanje

899,00m<sup>2</sup>

2. Mjesečna zakupnina

2,67Eur/m<sup>2</sup>

3. Godišnja tržišna najamnina

899,00 x 2,67 x 12 =

28.803,96Eur

**Potencijalni brutto prihod:****28.803,96Eur**

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	576,08Eur
--	-----------

---

<b>Efektivni brutto prihod:</b>	<b>28.227,88Eur</b>
---------------------------------	---------------------

---

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	282,28Eur
- Osiguranje – 0,5%	141,14Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	141,14Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	141,14Eur

---

<b>Operativni troškovi ukupno:</b>	<b>705,70Eur</b>
------------------------------------	------------------

---

Efektivni prihod	27.522,18Eur
------------------	--------------

---

<b>Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta 6%:</b>	<b>5.518,55Eur</b>
---	--------------------

---

<b>Netto operativni prihod:</b>	<b>22.003,63Eur</b>
---------------------------------	---------------------

---

G – 16 godina

OVK – 120 godina

RS –  $16/120 = 0,13$

Fk – 2,50

OOVK=64% =  $0,64 \times 120 = 76,80$ godine (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 6,00%

Očitani multiplikator – 16,48

Prihodovna vrijednost nekretnine $22.003,63 \times 16,48 =$	362.619,82Eur
---	---------------

Dodaje se:

vrijednost zemljišta	91.975,91Eur
----------------------	--------------

---

<b>Prometna (tržna) vrijednost predmetnog prostora:</b>	<b>454.595,73Eur</b>
---	----------------------

---

G – starost objekta  
 OVK – održivi vijek korištenja (pravilnik prilog broj 9.)  
 RS – relativna starost G/OVK  
 OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja (pravilnik prilog broj 10.)  
 Fk – faktor korištenja (pravilnik prilog broj 10.)  
 Stopa kapitalizacije (pravilnik prilog broj 13.)  
 Multiplikator (pravilnik prilog broj 14.)

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 22.09.2016.godine 1 Eur iznosi 7,50Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog prostora procjenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$$454.595,73 \times 7,50 = 3.409.467,98\text{Kn}$$

Ukupna prometna tržišna vrijednost predmetnog prostora izračunata temeljem prihodovne metode iznosi:

- 454.595,73Eur  
 - 3.409.467,98Kn

a po 1,00m<sup>2</sup> netto korisne površine iznosi

$$454.595,73 : 899,00 = 505,67\text{Eur/m}^2$$

$$3.409.467,98 : 899,00 = 3.792,51\text{Kn/m}^2$$

**B) Skladišna zgrada upisana u podulošku 8 i  
 sagrađena na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin**

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina prostora za iznajmljivanje	226,40m <sup>2</sup>
2. Mjesečna zakupnina	2,67Eur/m <sup>2</sup>
3. Godišnja tržišna najamnina	
226,40 x 2,67 x 12 =	7.253,86Eur

---

<b>Potencijalni brutto prihod:</b>	<b>7.253,86Eur</b>
------------------------------------	--------------------

---

Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	145,08Eur
--	-----------

---

<b>Efektivni brutto prihod:</b>	<b>7.108,78Eur</b>
---------------------------------	--------------------

---

Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	71,08Eur
- Osiguranje – 0,5%	35,54Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	35,54Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	35,54Eur

---

<b>Operativni troškovi ukupno:</b>	<b>177,70Eur</b>
------------------------------------	------------------

---

Efektivni prihod	6.931,06Eur
------------------	-------------

---

<b>Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta 6%:</b>	<b>1.388,91Eur</b>
---	--------------------

---

<b>Netto operativni prihod:</b>	<b>5.542,15Eur</b>
---------------------------------	--------------------

---

G – 16 godina

OVK – 120 godina

RS –  $16/120 = 0,13$

Fk – 2,50

OOVK=64% =  $0,64 \times 120 = 76,80$ godine (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 6,00%

Očitani multiplikator – 16,48

Prihodovna vrijednost nekretnine $5.542,15 \times 16,48 =$	91.334,63Eur
--	--------------

Dodaje se:

vrijednost zemljišta	23.148,53Eur
----------------------	--------------

---

<b>Prometna (tržna) vrijednost predmetnog prostora:</b>	<b>114.483,16Eur</b>
---	----------------------

---

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 22.09.2016.godine 1 Eur iznosi 7,50Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost skladišne zgrade procijenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$114.483,16 \times 7,50 = 858.623,70\text{Kn}$

Ukupna prometna tržna vrijednost skladišne zgrade izračunata temeljem prihodovne metode iznosi:

- 114.483,16Eur

- 858.623,70Kn



a po 1,00m<sup>2</sup> netto korisne površine iznosi

$$114.483,16 : 226,40 = 505,67 \text{Eur/m}^2$$

$$858.623,70 : 226,40 = 3.792,51 \text{Kn/m}^2$$

Na osnovu prethodno iznijetog izračuna prihodovnom metodom usvajam da prometna (tržna) vrijednost predmetnih nekretnina na dan 22.09.2016.godine izraženo u Kn i Eur iznosi:

	Kn	Eur
<b>A) ARMIRAČNICA (SKLADIŠTE)</b>		
- upisana u podulošku 6 i locirana na drugom katu poslovno skladišne zgrade sagrađene na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin - površine 899,00m <sup>2</sup>		
	<b>3.409.467,98</b>	<b>454.595,73</b>
<b>B) SKLADIŠNA ZGRADA</b>		
- upisana u podulošku 8 i sagrađena na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin		
	<b>858.623,70</b>	<b>114.483,16</b>
<hr/>		
<b>UKUPNO A + B:</b>	<b>4.268.091,68Kn</b>	<b>569.078,89Eur</b>
<hr/>		

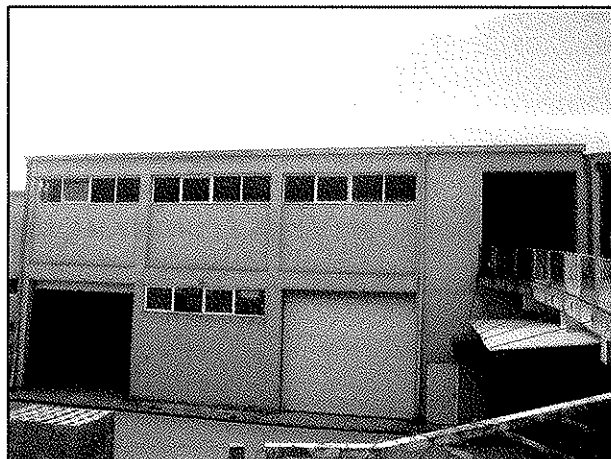


#### B.4. Izjava procjenitelja

- 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.



ARMIRAČNICA (SKLADIŠTE) LOCIRANA NA II. KATU POSLOVNO SKLADIŠNE ZGRADE SAGRAĐENE  
NA ČEST.ZEM. 1626/1 KO.. SOLIN



SKLADIŠNA ZGRAD SAGRAĐENA NA ČEST.ZEM. 1626/1 KO.. SOLIN





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 22.09.2016. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 6165

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-8467/2016 (E-6), Z-16805/2016 (E-6)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1626/1	POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA , POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA , POSLOVNA ZGRADA ,SKLADIŠNA ZGRADA , IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE ,PUT ,DVORIŠTE			6858	
		POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA			1183	
		POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA			203	
		POSLOVNA ZGRADA			298	
		SKLADIŠNA ZGRADA			265	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			33	
		PUT			65	
		DVORIŠTE			4811	
		UKUPNO:			6858	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 7. travnja 2003. Z-3043/03	
7.1	Na temelju sporazuma o utvrđenju prava vlasništva "Split, 12.03.2003.godine", uknjižuje se pravo služnosti vidika prozora u korist objekta izgrađenom na č.zem. 1622/1, a na teret č. zem. 1622/3.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 899/4596 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
1.	dijela što predstavlja samostalnu uporabnu cijelinu 3 ( građevina A ), a koja se nalazi na II. katu građevina A ( u elaboratu etažiranja označena plavom šrafurom ) i sastoji se od armiračnice površine 886 m2, stepeništa od 13 m2 ukupne neto korisne površine 899 m2	
	MELCON D.O.O., OIB: 79326486732, SOLIN, DON FRANE BULIĆA BB	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 22.09.2016. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 6165

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-8467/2016 (E-8), Z-16805/2016 (E-8)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1626/1	POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA , POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA , POSLOVNA ZGRADA ,SKLADIŠNA ZGRADA , IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE ,PUT ,DVORIŠTE			6858	
		POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA			1183	
		POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA			203	
		POSLOVNA ZGRADA			298	
		SKLADIŠNA ZGRADA			265	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			33	
		PUT			65	
		DVORIŠTE			4811	
		UKUPNO:			6858	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 7. travnja 2003. Z-3043/03	
7.1	Na temelju sporazuma o utvrđenju prava vlasništva "Split, 12.03.2003.godine", uknjižuje se pravo služnosti vidika prozora u korist objekta izgrađenom na č.zem. 1622/1, a na teret č. zem. 1622/3.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 226/4596 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
	1. dijela što predstavlja samostalnu uporabnu cijelinu 9 ( građevina D ) , a koja se nalazi u prizemlju građevine D ( u elaborate etažiranja označena narančastom bojom ) , a sastoji se od skladišta površine 191,15 m2, sanitarnog čvora i garederobe od 35,25 m2, ukupne korisne površine od 226,40 m2	
	MELCON D.O.O., OIB: 79326486732, SOLIN, DON FRANE BULIĆA BB	

**MALENICA DARKO**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Mažuranićevo šetalište 15

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

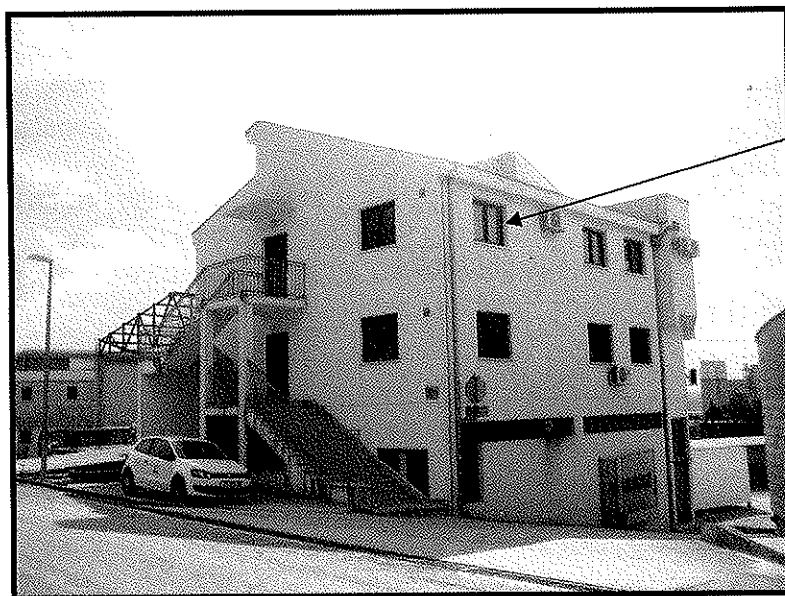
Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **4. St – 1260/2016**

Stečajna upraviteljica: **IVAN ETEROVIĆ**

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

**VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI  
POSLOVNOG PROSTORA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM**



Očevid od 07.09.2016.godine

Ulica: **Don Frane Bulića 205**

Mjesto: **SOLIN**

Split, 22.09.2016.godine

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

## NEKRETNINA:

- A) Poslovni prostor upisan u podulošku 7 i lociran na I. (prvom) i II (drugom) katu poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin
- B) Građevinsko zemljište
  - a) Dio čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin

## S A D R Ž A J :

### 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
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja



## U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Ivana Eterovića, dana 07.09.2016.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Solinu u Ulici Don Frane Bulića 205, a sve u svrhu:

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

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

### A) NALAZ

#### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da je predmet procjene ovog elaborata poslovni prostor upisan u podulošku 7 i lociran na I. (prvom) i II. (drugom) katu poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin, i dio građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 1626/1 K.O. Solin, locirano u Solinu u Ulici Don Frane Bulića 205, sjeverno uz magistralnu cestu anagrafske oznake Ivana Pavla II. koja vodi od Splita prema Trogiru.

#### 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 imenovanja 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. građ., 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. građ., 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, polisu 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 imenovan ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom 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

Poslovna zgrada je locirana u sjeveroistočnom dijelu poslovnog kompleksa, te se ista sastoji od podruma, prizemlja, prvog kata i galerije na drugom katu, s tim što je predmet procjene ovog elaborata prvi kat i galerija na drugom katu.

Nosiva konstrukcija poslovne zgrade je izvedena od ab zidova i blok opeke debljine 20cm, sa izvedenim ab međukatnim konstrukcijama, ab horizontalnim i vertikalnim serklažima, dok je završna krovna konstrukcija izvedena kao ab na više voda sa izvedenim završnim pokrovom od crijepa.

Do prvog kata predmetnog poslovnog prostora se pristupa vanjskim stepeništem sa sjeverne strane.

Predmetni poslovni prostor se sastoji od prvog kata na kojem su locirani stepenište, ulazni prostor, 5 uredskih prostora, ostava, kuhinja, wc i hodnik, te galerije izvedene na drugom katu.

Na podovima uredskih prostora i ostave je postavljen laminat, dok su zidovi bojani, a u uredskim prostorima plafon je izvedeni kao spuštene "Amstrong".

U ulaznom prostoru, hodniku, kuhinji i wc-u na podovima su postavljene podne keramičke pločice, dok je dio zidova u wc-u i radnom dijelu kuhinje obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

Wc se sastoji od predulaza, te muškog i ženskog sanitarnog čvora, te su u istima ugrađeni umivaonici i wc školjke sa vodokotlićima.

Na prostor galerije na drugom katu se pristupa unutarnjim stepeništem izvedenim u sklop u krajnjeg južnog uredskog prostora.

Svijetla visina od poda do plafona predmetnog poslovnog prostora se kreće od 2,60m u uredskim prostorima do 3,60m u hodniku.

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

U poslovnom prostoru je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija.

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

Predmetna nekretnina u kojoj je lociran poslovni prostor je sagrađena 2000.godine.

#### A.4. Obračun netto korisnih površina

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

##### A) POSLOVNI PROSTOR NA I. I II. KATU

1. Stepenište	9,25m <sup>2</sup>
2. Ulazni prostor	12,90m <sup>2</sup>
3. Ured 3	15,40m <sup>2</sup>
4. Ured 4	19,30m <sup>2</sup>
5. Ured 5	19,70m <sup>2</sup>
6. Ured 6	23,10m <sup>2</sup>
7. Ured 7	44,80m <sup>2</sup>
8. Kuhinja	7,75m <sup>2</sup>
9. Ostava	6,60m <sup>2</sup>
10. Wc	10,60m <sup>2</sup>
11. Hodnik	9,15m <sup>2</sup>
12. Galerija na II. katu	19,15m <sup>2</sup>
<hr/>	
UKUPNO B:	197,70m <sup>2</sup>
<hr/>	

#### A.4. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvodka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin, u naravi poslovno-skladišna zgrada površine 1.183,00m<sup>2</sup> poslovno-stambena zgrada površine 203,00m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 298,00m<sup>2</sup>, skladišna zgrada površine 265,00m<sup>2</sup>, izgrađeno zemljište površine 33,00m<sup>2</sup>, put površine 65,00m<sup>2</sup> i dvorište površine 4.811,00m<sup>2</sup>, ukupne površine 6.858,00m<sup>2</sup>, s tim što je u podulošku 7 upisan suvlasnički dio 198/4596 dijela što predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu 7 (građevina B), a koja se nalazi na I. i II. katu građevine B (u elaboratu etažiranja označene ljubičastom bojom) i sastoji se od stepeništa površine 9,25m<sup>2</sup>, ulaznog prostora površine 12,90m<sup>2</sup>, ureda 3 površine 15,40m<sup>2</sup>, ureda 4 površine 19,30m<sup>2</sup>, ureda 5 površine 19,70m<sup>2</sup>, ureda 6 površine 23,10m<sup>2</sup>, ureda 7 površine 44,80m<sup>2</sup>, kuhinje od 7,75m<sup>2</sup>, ostave od 6,60m<sup>2</sup>, wc-a od 10,60m<sup>2</sup>, hodnika od 9,15m<sup>2</sup>, galerije na II. katu površine 19,15m<sup>2</sup>, ukupne neto površine 197,70m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist „Melcon“ d.o.o. za cijelo.

#### B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti 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 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 predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi prihodovnom metodom, a sve temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 41. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđivanja vrijednosti zemljišta uvećana za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja na vrijednost zemljišta.

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

#### A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta 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 prvim kvartalom 2016.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.

Pošto ukupna površina predmetne čest.zem. 1626/1 K.O. Solin iznosi 6.858,00m<sup>2</sup>, a ukupna netto korisna površina zasebnim etažnih cjelina iznosi 4.596,00m<sup>2</sup>, to proizlazi da bi svakom 1,00m<sup>2</sup> neto površine etažne cjeline pripalo 1,49m<sup>2</sup> zemljišta.

#### A) POSLOVNI PROSTOR

Pošto netto površina predmetne etažne cjeline iznosi 197,70m<sup>2</sup>, to bi pripadajuća površina zemljišta koja se odnosi na predmetni prostor iznosila  $197,70\text{m}^2 \times 1,49 = 294,57\text{m}^2$ .

#### 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")

Građevinsko zemljište locirano 500m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3461/3 K.O. Solin, površine 520,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 22.02.2013.godine na iznos od 315.562,91kn.

##### - Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,8km istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 4374 K.O. Solin, površine 1.746,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 24.09.2014.godine na iznos od 997.935,11kn.

##### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,6km istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 4283/1 K.O. Solin, površine 208,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 27.06.2016.godine na iznos od 145.065,20kn.

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

Godina Year		Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
Trimestar Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012	Q1	100,50	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,67	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	96,42	97,77	93,05	95,36	95,46	95,91
2013	Q1	95,31	99,66	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	95,36
	Q4	93,81	98,68	91,78	90,96	95,19	95,34
2014	Q1	93,19	94,78	91,72	90,88	94,39	94,64
	Q2	93,38	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	95,87	93,30
	Q4	92,48	98,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,78	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,68	91,82
2016	Q1	91,52	89,19	91,50	89,25	93,03	91,37

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Solin	Solin	Solin
Z.K. čestica	k.č. 3461/3	k.č. 4374	k.č. 4283/1
Datum transakcije	22.02.2013	24.09.2014	27.06.2016
Površina m <sup>2</sup>	520,00	1.746,00	208,00
Prodajna vrijednost Kn	315.562,91	997.935,11	145.065,20
Prodajna vrijednost Eur	41.630,99	130.962,61	19.316,27
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	80,06	75,01	92,87
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	606,85	571,56	697,43
Indeks/dan transakcije	96,65	93,87	93,03
Indeks/dan vrednovanja	93,03	93,03	93,03
Korekcijski faktor	0,963	0,991	1,000
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	77,10	74,33	92,87

## Izračun vrijednosti zemljišta

### Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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

a) DIO ČEST.ZEM. 1626/1 K.O. SOLIN u površini od 294,57m<sup>2</sup>

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Solun sjeverno uz magistralnu cestu Split – Trogir u krajnjem zapadnom dijelu Solina	Usporedna 1 Solun 500m jugoistočno od predmetne nekretnine	Usporedna 2 Solun 1,8km istočno od predmetne nekretnine	Usporedna 3 Solun 1,6km istočno od predmetne nekretnine
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	zemljište nalog 09/2016 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 02/2013 77,10	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2014 74,33	zemljište vlasništvo kupoprodaja 6/2016 92,87

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra -	Dobra 0%	Vrlo dobra -10%	Vrlo dobra -10%
Veličina (-20% do + 20%)	294,57 -	520,00 -5%	1.746,00 0%	208,00 -10%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovna -	Poslovna 0%	Stambena -5%	Stambena -5%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 68,69	-5% 73,25	-15% 63,18	-25% 69,65
--	------------	--------------	---------------	---------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 22.09.2016.godine 1EUR iznosi 7,50Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost dijela predmetnog zemljišta iznosi:

a) DIO ČEST.ZEM. 1626/1 K.O. SOLIN

294,57 x 515,18 = 151.756,57

294,57 x 68,69 = 20.234,01Eur

**UKUPNO a:**

**151.756,57Kn**

**20.234,01Eur**



## IZRAČUN VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA – PRIHODOVNA METODA

Temeljni podatak za izračun vrijednosti predmetnog prostora na osnovu prihodovne metode je cijena mjesečnog zakupa poslovnog prostora po  $1,00\text{m}^2$  na tržištu na području Solina.

U „Službenom glasniku Grada Solina“ broj 4. od 21.03.2016.godine objavljeno je rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupa za poslovne prostore u vlasništvu Grada Solina, u kojem stoji da se predmetni objekti locirani u Ulici Don Frane Bulića 205 nalaze u II. zoni i da mjesečna cijena zakupa za trgovačke djelatnosti u toj zoni za prostore veće od  $100,00\text{m}^2$  iznosi  $25,00\text{Kn/m}^2$ .

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od  $25,00\text{Kn/m}^2$  ili s obzirom na srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na 22.09.2016.godine po kojem 1 Eur iznosi  $7,50\text{Kn}$  zakup poslovnog prostora po  $1,00\text{m}^2$  površine iznosi  $3,33\text{Eur/m}^2$ .

### Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	197,70m <sup>2</sup>
2. Mjesečna zakupnina	3,33Eur/m <sup>2</sup>
3. Godišnja tržišna najamnina	
197,70 x 3,33 x 12 =	7.900,09Eur

---

### Potencijalni brutto prihod:

**7.900,09Eur**

---

### Odbijaju se:

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	158,00Eur
--	-----------

---

### Efektivni brutto prihod:

**7.742,09Eur**

---

### Odbijaju se:

- Troškovi održavanja – 1%	77,42Eur
- Osiguranje – 0,5%	38,71Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	38,71Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	38,71Eur

---

### Operativni troškovi ukupno:

**193,55Eur**

---

Efektivni prihod	7.548,54Eur
------------------	-------------

---

<b>Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta 5%:</b>	<b>1.011,70Eur</b>
---	--------------------

---

<b>Netto operativni prihod:</b>	<b>6.536,84Eur</b>
---------------------------------	--------------------

---

G – 16 godina

OVK – 120 godina

RS –  $16/120 = 0,13$

Fk – 2,50

OOVK =  $64\% = 0,64 \times 120 = 76,80$  godine (zamjenska starost zgrade) > 50 godina

Kapitalizacija 5,00%

Očitani multiplikator – 19,53

Prihodovna vrijednost nekretnine $6.536,84 \times 19,53 =$	127.664,48Eur
--	---------------

Dodaje se:

vrijednost zemljišta	20.234,01Eur
----------------------	--------------

---

<b>Prometna (tržna) vrijednost predmetnog prostora:</b>	<b>147.898,49Eur</b>
---	----------------------

---

G – starost objekta

OVK – održivi vijek korištenja (pravilnik prilog broj 9.)

RS – relativna starost G/OVK

OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja (pravilnik prilog broj 10.)

Fk – faktor korištenja (pravilnik prilog broj 10.)

Stopa kapitalizacije (pravilnik prilog broj 13.)

Multiplikator (pravilnik prilog broj 14.)

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 22.09.2016.godine 1 Eur iznosi 7,50Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog poslovnog prostora procijenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$147.898,49 \times 7,50 = 1.109.238,67\text{Kn}$

Ukupna prometna tržna vrijednost predmetnog poslovnog prostora izračunata temeljem prihodovne metode iznosi:

- 147.898,49Eur

- 1.109.238,67Kn

a po  $1,00\text{m}^2$  netto korisne površine iznosi

$147.898,49 : 197,70 = 748,10\text{Eur/m}^2$

$1.109.238,67 : 197,70 = 5.610,71\text{Kn/m}^2$

### B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, i to poslovnog prostora upisanog u podulošku 7 i lociranog na I. (prvom) i II. (drugom) katu poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin, te dijela građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 1626/1 z.u. 6165 K.O. Solin, locirano u Solinu u Ulici Don Frane Bulića 205, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 22.09.2016.godine iznosi:

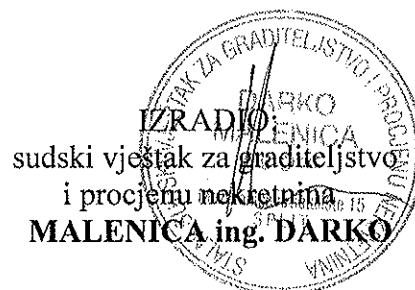
**Tv = 1.109.238,67Kn ili 147.898,49Eur**

Tv = 1.109.238,67Kn

Tv = 147.898,49Eur

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

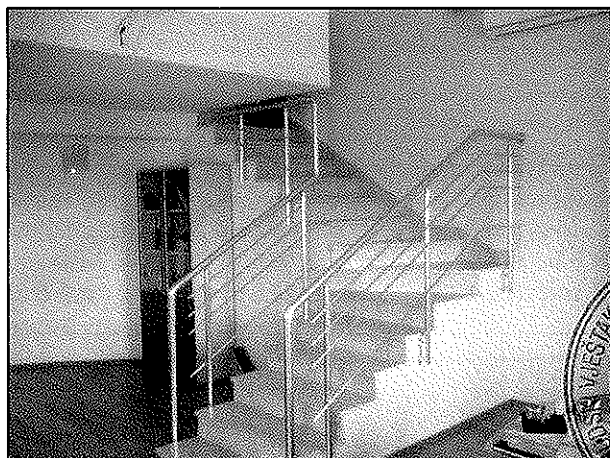
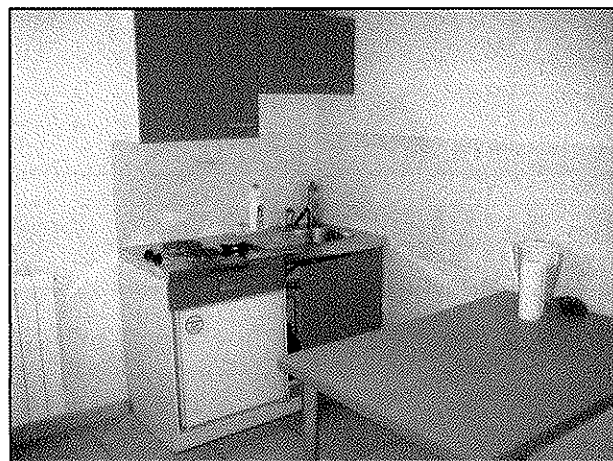
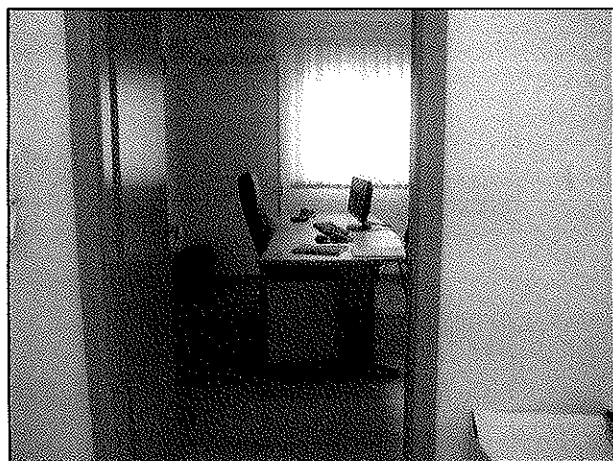
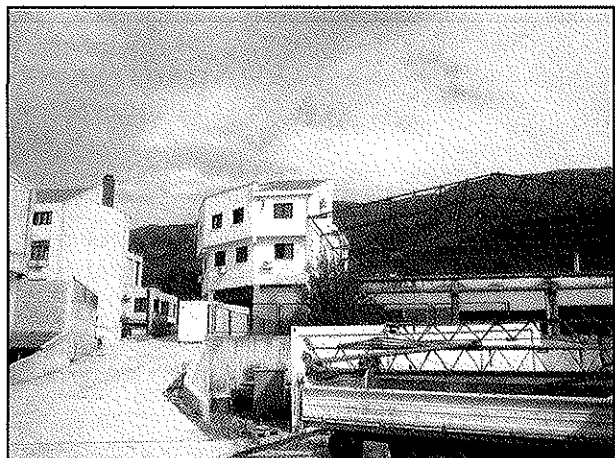
Split, 22.09.2016.godine



#### B.4. 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 procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 22.09.2016. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 6165

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1200/2014  
Aktivne plombe: Z-16805/2016 (E-7)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1626/1	POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA , POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA , POSLOVNA ZGRADA ,SKLADIŠNA ZGRADA , IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE ,PUT ,DVORIŠTE POSLOVNO-SKLADIŠNA ZGRADA POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA POSLOVNA ZGRADA SKLADIŠNA ZGRADA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE PUT DVORIŠTE			6858  1183 203 298 265 33 65 4811	
		UKUPNO:			6858	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 7. travnja 2003. Z-3043/03	
7.1	Na temelju sporazuma o utvrđenju prava vlasništva "Split, 12.03.2003.godine", uknjižuje se pravo služnosti vidika prozora u korist objekta izgrađenom na č.zem. 1622/1, a na teret č. zem. 1622/3.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 198/4596 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) 1. dijela što predstavlja samostalnu uporabnu cijelinu 7 ( građevina B ), a koja se nalazi na I. i II. katu građevine B ( u elaboratu etažiranja označene ljubičastom bojom ) i sastoji se od stepeništa od 9,25 m2, ulaznog prostora od 12,90 m2, ureda 3 površine 15,40 m2, ureda 4 površine 19,30 m2, ureda 5 površine 19,70 m2, ureda 6 površine 23,10 m2, ureda 7 površine 44,80 m2, kuhinje od 7,75 m2, ostave od 6,60 m2, WC-a od 10,60 m2, hodnika od 9,15 m2, galerije na II.katu površine 19,15 m2, ukupne neto površine 197,70 m2 MELCON D.O.O., OIB: 79326486732, SOLIN, DON FRANE BULIĆA BB	

Koprivnica, Opatička 3

Ime: MELCON D.O.O. U STEČAJU

Broj računa:

HR5123860021119013856 HRK

JMBG(MB)/ OIB: 79326486732 / 79326486732

U periodu:

01.03.2017 - 14.03.2017

Adresa: Ulica Don Frane Bulića 205, SOLIN

Završno stanje:

47.812,21

Datum valute	Datum knj.	Opis	Priljev	Odljev	Stanje
08.03.2017	08.03.2017	[AutoProv]Obracun naknade za 02 mjesec 2017 Platitelj: MELCON D.O.O. U STEČ Primatelj: Račun banke za naknadu, , Račun: 2386002100000064		79,60	47.812,21
07.03.2017	07.03.2017	Zakup poslovnog prostora Solinprema ugovoru (BURA I TRAMUNTANA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, DON FRAN Platitelj: BURA I TRAMUNTANA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, DON FRANE BUL Primatelj: MELCON d.o.o. u steč Račun: 23300031100431802	24.735,12		47.891,81
01.03.2017	01.03.2017	Kamata (PODRAVSKA BANKA D.D.KOPRIVNICA, OPATIČKA 3, KOPRIVNICA) Platitelj: PODRAVSKA BANKA D.D.KOPRIVNICA, OPATIČKA 3, KOPRIVNICA Primatelj: MELCON D.O.O. U STEČ Račun: 23860021000010160 Model i poziv na broj primatelja: 00-0041400488736 Model i poziv na broj platielja: 00-0041400488736	2,58		23.156,69
Ukupno:			24.737,70	79,60	
Početno stanje:					23.154,11

Koprivnica, Opatička 3

Ime: MELCON D.O.O. U STEČAJU

Broj računa:

HR8223860021552002189 HRK

JMBG(MB)/ OIB: 79326486732 / 79326486732

U periodu:

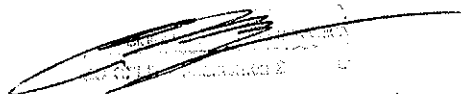
07.02.2017 - 07.03.2017

Adresa: Ulica Don Frane Bulića 205, SOLIN

Završno stanje:

126.545,64

Datum valute	Datum knj.	Opis	Priljev	Odljev	Stanje
07.03.2017	07.03.2017	Plaćanje dobavljača (DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, ZAGREB KATANČIĆEVA 5, ) Platiitelj: DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, ZAGREB KATANČIĆEVA 5, Primatelj: MELCON DOO, DON FRAN Račun: 10010051863000160 Model I poziv na broj primatelja: 00-44508 Model I poziv na broj platitelja: 30-0010090871-2017-08650	7.700,86		126.545,64
01.03.2017	01.03.2017	Kamata (PODRAVSKA BANKA D.D.KOPRIVNICA, OPATIČKA 3, KOPRIVNICA) Platiitelj: PODRAVSKA BANKA D.D.KOPRIVNICA, OPATIČKA 3, KOPRIVNICA Primatelj: MELCON D.O.O. U STEČ Račun: 23860021000010160 Model I poziv na broj primatelja: 00-0041400489724 Model I poziv na broj platitelja: 00-0041400489724	3,68		118.844,78
28.02.2017	28.02.2017	Plaćanje dobavljača (DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, ZAGREB KATANČIĆEVA 5, ) Platiitelj: DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, ZAGREB KATANČIĆEVA 5, Primatelj: MELCON DOO, DON FRAN Račun: 10010051863000160 Model I poziv na broj primatelja: 00-44508 Model I poziv na broj platitelja: 30-0010079130-2017-08650	7.729,53		118.841,10
21.02.2017	21.02.2017	[AutoProv]Obracun naknade za 01 mjesec 2017 Platiitelj: MELCON D.O.O. U STEČ Primatelj: Račun banke za naknadu, , Račun: 23860021000000064		20,00	111.111,57
21.02.2017	21.02.2017	[AutoProv]Obracun naknade za 12 mjesec 2016 Platiitelj: MELCON D.O.O. U STEČ Primatelj: Račun banke za naknadu, , Račun: 23860021000000064		20,00	111.131,57
21.02.2017	21.02.2017	[AutoProv]Obracun naknade za 11 mjesec 2016 Platiitelj: MELCON D.O.O. U STEČ Primatelj: Račun banke za naknadu, , Račun: 23860021000000064		20,00	111.151,57
21.02.2017	21.02.2017	Plaćanje dobavljača (DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, ZAGREB KATANČIĆEVA 5, ) Platiitelj: DRŽAVNI PRORAČUN REPUBLIKE HRVATSKE, ZAGREB KATANČIĆEVA 5, Primatelj: MELCON DOO, DON FRAN Račun: 10010051863000160 Model I poziv na broj primatelja: 00-44508 Model I poziv na broj platitelja: 30-0010070649-2017-08650	111.171,57		111.171,57
Ukupno:			126.605,64	60,00	
Početno stanje:					0,00





**VINKO UGRINA, dipl. ing.**

---

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA CESTOVNI PROMET I STROJARSTVO**  
**Kroz Smrdečac 25**  
**21000 S P L I T**  
**tel.: 021/463-010**

**Broj: 8702/16**



**MELCON d.o.o.**

**- u stečaju -**

**OIB: 79326486732**

**21210 SOLIN**

**Ulica Don Frane Bulića 205**

<b>E L A B O R A T</b>
------------------------

**O PROCJENI VOZILA, STROJEVA I OPREME U TVRTKI**  
**"MELCON" d.o.o. U STEČAJU SOLIN**

U Splitu, studeni 2016. godine

## **SADRŽAJ ELABORATA**

**I – TEHNIČKI OPIS**

**II – PROCJENA VRIJEDNOSTI**

**III - REKAPITULACIJA**



## I – TEHNIČKI OPIS

Na traženje stečajnog upravitelja gospodina Ivana Eterovića izvršio sam pregled dva teretna vozila, radnog stroja i hidrauličnog čekića u tvrtki „MELCON“ d.o.o. u stečaju u Solinu, na adresi Don Frane Bulića 205.

Kod pregleda vozila, radnog stroja i hidrauličnog čekića utvrdio sam da se isti nalaze u dvorištu tvrtke u Solinu.


Zadatak pregleda je procjena današnje vrijednosti vozila, strojeva i opreme u tvrtki „Melcon“ d.o.o. u stečaju u Solinu.

Kod procjene vrijednosti vozila, strojeva i opreme uzeta je u obzir novonabavna vrijednost, vrijeme korištenja, opće stanje, način održavanja vozila, strojeva i opreme, funkcionalnost i tehničke karakteristike.

Novonabavnom vrijednošću obuhvaćena je novonabavna vrijednost svih vozila, strojeva i opreme, svi direktni troškovi nastali kupnjom.

Izvršen je uvid u stvarno, fizičko i uporabno stanje vozila, strojeva i opreme. Određen je faktor koji u sebi sadrži smanjenje vrijednosti vozila, strojeva i opreme uslijed vijeka korištenja, faktora kao kompletnost, funkcionalnost i kvalitetu održavanja.

Nako izvršenog pregleda, fotografiranja vozila, opreme i sredstava vrši se procjena današnje vrijednosti vozila, opreme i sredstava.



## II – PROCJENA VRIJEDNOSTI

### 1. TERETNO VOZILO "IVECO ML 100 E 18" bez reg. oznaka SA DIZALICOM

#### 1.1. Tehnički podaci:

- vlasnik	- "Melcon" d.o.o. Solin
- reg. oznaka	- bez reg. oznaka, tablice objavljenе PUSD, PP Solin
- vrsta	- teretno vozilo
- marka i tip	- "IVECO ML 100 E 18"
- model	- C-165174
- broj šasiје	- ZCFA1AD1202504673
- boја	- bijela
- oblik karoserije	- otvoreni sa samoistovaranjem
- snaga motora	- 134 KW
- radni obujam motora	- 5880 ccm
- godina proizvodnje	- 2007.
- datum prve reg.	- 18.04.2007.
- dopuštena nosivost	- 3750 kg
- masa praznog vozila	- 6250 kg
- stanje km. broјila	- nepoznato, ne može se pročitati zbog neispravnosti baterije

Napomena: Dizalica PALFINGER ugrađena 29.03.2011.

#### -Opće stanje:

Vozilo se ne može upaliti, baterija prazna. Prednji branik je lakše oštećen, desna štop lampa lakše oštećena. Podna navlaka sjedišta poderana.

### 1.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI

-Cijena novog vozila "IVECO" s dizalicom = ..... 430.000,00 Kn

#### -Amortizacija:

Do dana pregleda vozilo je u upotrebi 9 godina i 7 mjeseci. Na temelju vremenskog korištenja i općeg stanja vozilo je amortizirano 82% što iznosi = ..... 352.600,00 Kn

#### -Današnja vrijednost vozila "IVECO" s dizalicom

Današnja vrijednost vozila iznosi 18% od vrijednosti novog što iznosi = ..... 77.400,00 Kn

## 2. TERETNO VOZILO "IVECO DAILY 35-8" S DIZALICOM

### 2.1. Tehnički podaci:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - vlasnik            | - "Melcon" d.o.o. Solin                            |
| - reg. oznaka        | - bez reg. oznaka                                  |
| - vrsta              | - teretno vozilo                                   |
| - marka i tip        | - "IVECO DAILY 35-8" s dizalicom                   |
| - broj šasije        | - ZCF63561002190977                                |
| - boja               | - plava  |
| - godina proizvodnje | - nepoznata (vozilo se proizvodilo od 1996.-2000.) |
| - snaga motora       | - 62 KW  |

### -Opće stanje:

Vozilo je u potpunosti zapušteno, neispravno, nekompletno i oštećeno. Popravak vozila ekonomski je NEOPRAVDAN.

## 2.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI

-Cijena novog vozila "IVECO DAILY" 35-8 = ..... 190.000,00 Kn

### -Današnja vrijednost vozila "IVECO"

Današnja vrijednost vozila je vrijednost starog željeza-sekundarne sirovine po izvavanoj težini i cijeni na dan prodaje

## 3. RADNI STROJ JCB 8030 ZTS ROVOKOPAČ

### 3.1. Tehnički podaci:

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - vlasnik            | - "Melcon" d.o.o. Solin |
| - reg. oznaka        | - bez reg. oznaka       |
| - vrsta              | - radni stroj           |
| - marka i tip        | - "JCB 8030 ZTS         |
| - broj šasije        | - JCB08030C71279546     |
| - snaga motora       | - 20 KW                 |
| - masa               | - 3 tone                |
| - godina proizvodnje | - 2007.                 |

### -Opće stanje:

Vizualnim pregledom utvrdio sam da je stroj u ispravnom stanju, osim što je ispražnjena baterija, pa se ista ne može upaliti.

## 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI

-Cijena novog stroja rovokopača "JCB 8030ZTS" = ..... 414.873,00 Kn

**-Amortizacija:**

Na temelju vremenskog korištenja stroj je amortiziran 75%, a zbog toga što na istom treba napraviti veći servis zbog dužeg stajanja i istrošene baterije, amortizacija se uvećava za 5%, pa ista iznosi 80% ili = .....

**331.898,40 Kn****-Današnja vrijednost radnog stroja:**

Današnja vrijednost stroja iznosi 20% od vrijednosti novog što iznosi 82.974,60 kuna ili zaokruženo= .....

**83.000,00 Kn****4.HIDRAULIČNI ČEKIĆ "RAMMER"****4.1. Tehnički podaci:**

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| - vlasnik            | - "Melcon" d.o.o. Solin    |
| - vrsta              | - hidraulični udarni čekić |
| - marka i tip        | - "RAMMER-422"             |
| - snaga              | - 150 kg                   |
| - godina proizvodnje | - 2007.                    |

**-Opće stanje:**

Hidraulični čekić se nalazi pored radnog stroja „JCB“ na zemljanoj površini. Prije upotrebe treba izvršiti servis – promijeniti gumene brtve.

**4.2.PROCJENA VRIJEDNOSTI**

**-Cijena novog čekića "RAMMER 422" = ..... 20.000,00 Kn**

**-Današnja vrijednost hidrauličnog čekića:**

Današnja vrijednost čekića iznosi 30% od vrijednosti novog što iznosi = .....

**6.000,00 Kn**


III - REKAPITULACIJA		
Red. broj	NAZIV	Iznos kuna
1.	TERETNO VOZILO S DIZALICOM "IVECO ML 100 E 18"	77.400,00
2.	TERETNO VOZILO "IVECO DAILY 35-8"	vrijednost starog željeza
3.	RADNI STROJ ROVOKOPAČ "JCB 8030 ZTS"	83.000,00
4.	HIDRAULIČNI ČEKIĆ "RAMMER 412"	6.000,00
UKUPNO:		<b>166.400,00 kuna</b> + <b>Vrijednost starog željeza po izvaganoj težini za teretno vozilo „IVECO DAILY 35-8“</b>

- Prilog ovog elaboratu je fotoelaborat koji prikazuje, radni stroj i hidraulični čekić u tvrtki „Melcon“ d.o.o. u stečaju u Solinu.

U Splitu, studeni 2016. godine



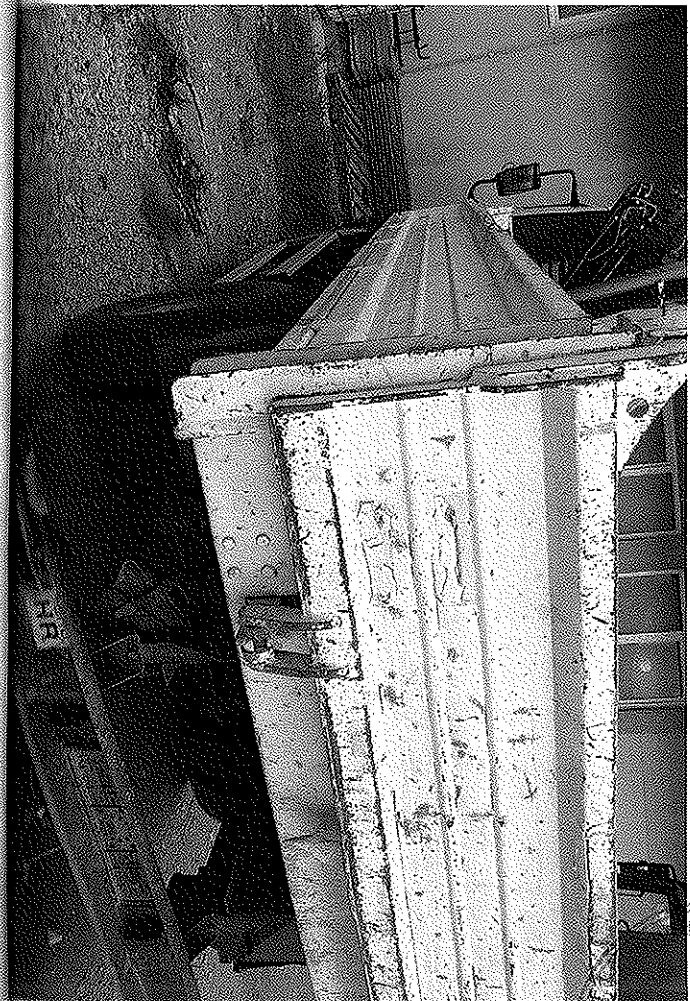


## ***FOTOELABORAT***

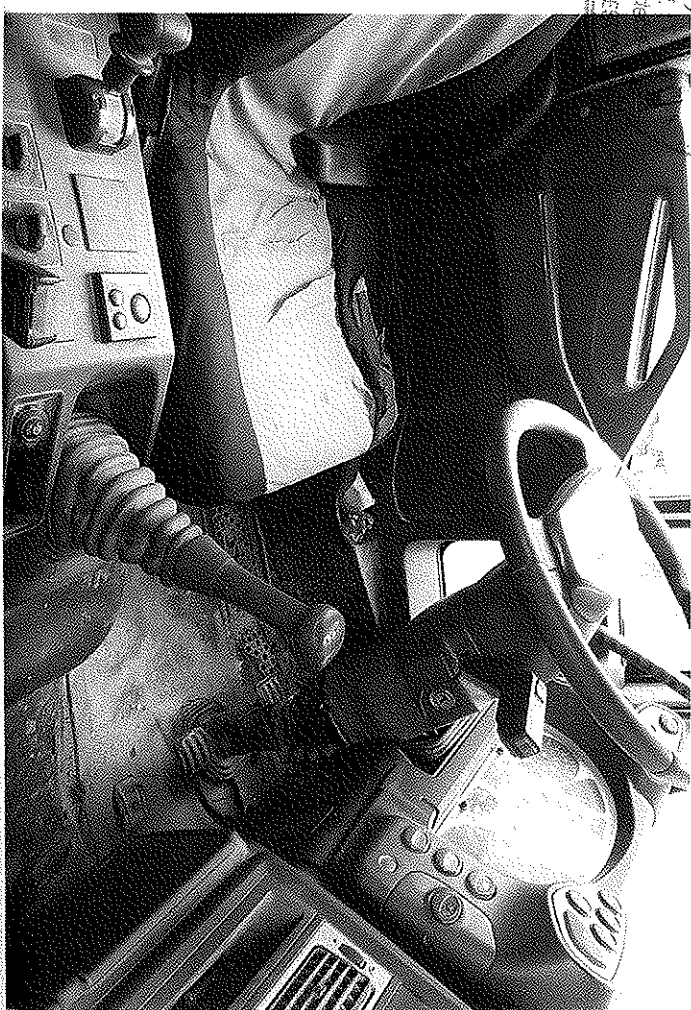
**KOJI PRIKAZUJE AUTOMOBILE, RADNE STROJEVE I  
OPREMU U TVRTKI „MELCON“ d.o.o. SOLIN U STEČAJU**











OLIVERIA  
MAR 1971

