

**BRAMONT doo, Donji Muć
U STEČAJU
12.St-30/2015
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T
Prsko podne
31 -05- 2017

706
--70

Predana za poštu elektroničkom putem
POŠTA
Dostavljeno
Dostavljeno
Dostavljeno

Split, 30.05.2017.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajnog suca
gosp.Paška Bačića

U prilogu se dostavlja procjena vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika i to Poslovne zgrade u Mravincima sa pripadajućim građevinskim zemljištem, Poslovno- proizvodnog kompleksa sa građevinskim zemljištem u Donjem Muću i Poslovne zgrade (samoposluga) sa građevinskim zemljištem u Donjem Muću, izrađeno od sudskog vještaka Darka Malenice.

Sa štovanjem,

Prilog:
Kao u tekstu

BRAMONT d.o.o.
Donji Muć
U STEČAJU

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: **PAŠKO BAČIĆ**

Predmet: **12. St – 30/2015**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

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

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNE ZGRADE SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM
ZEMLJIŠTEM



Očevid od 10.05.2017.godine

Ulica: **Zoranićeva 85**

Mjesto: **SOLIN**

Split, 19.05.2017.godine

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



NEKRETNINA :

A) Poslovna zgrada sagrađene na čest.zem. 242/20
z.u. 768 K.O. Mravinci

B) GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) Čest.zem. 242/20 z.u. 768 K.O. Mravinci

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 poslovne zgrade sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 10.05.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Solinu u Ulici Zoranićeva 85, a sve u svrhu:

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

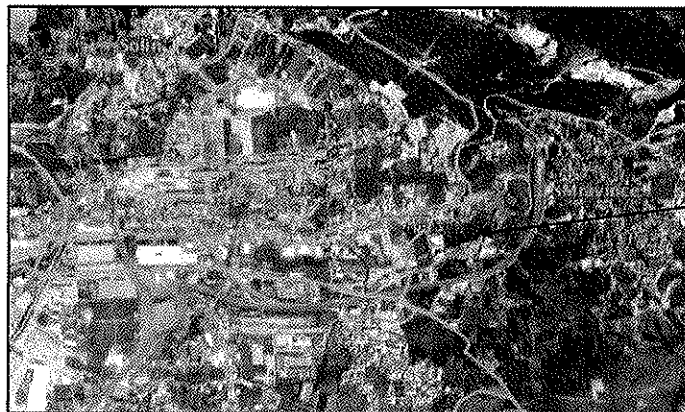
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

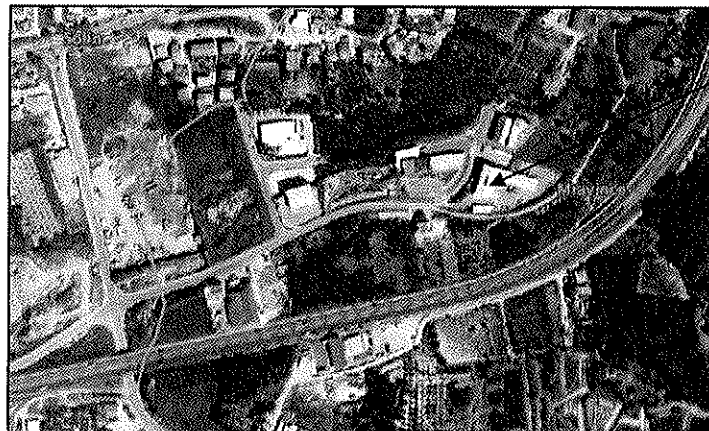
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 242/20 z.u. 768 K.O. Mravinci, locirano u Solinu u Ulici Zoranićeva 85.

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. 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)

Durko 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, 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 kojime 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: 514-03-01-02-01-16-02 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

Predmetna poslovna zgrada se sastoji od suterena, prizemlja i prvog kata.

Konstrukcija zgrade je izvedena od ab stupova i ab greda sa izvedenim ab međukatnim konstrukcijama, dok je krovna konstrukcija izvedena na dvije vode sa pokrovom od sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji.

Do suterena se pristupa sa sjeverne i zapadne dvorišne strane, te se isto sastoji od centralnog skladišnog prostora sa kancelarijom i sanitarnim čvorom i istočnog skladišta.

Pod u skladištima je završno izveden kao betonska podloga sa kvarcnim posipom, dok su zidovi i plafoni bojani, a na podu ureda i sanitarnog čvora su postavljene podne keramičke pločice, kao i na dijelu zidova u sanitarnom čvoru, a ostatak zidova i plafon je bojan.

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

Svijetla visina od poda do plafona u suterenu je 4,60m.

Na prvi kat se pristupa sa jugozapadne dvorišne strane, te se isti sastoji od predulaza, prostora za prijem gostiju, sale za goste, muškog i ženskog sanitarnog čvora, sprema i stepeništa za prvi kat.

Na podovima svih prostorija su postavljene podne keramičke pločice vel. 45 x 65cm, dok je dio zidova u sanitarnim čvorovima obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova je bojan, s tim što je plafon izveden kao spuštene od knaufa također završno bojan.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici i bojler, dok su u muškom dijelu ugrađeni pisoari.

Svijetla visina od poda do spušenog plafona je 4,00m.

Prvi kat predmetne poslovne zgrade se sastoji od glavnog hodnika, 8 kancelarija, sale za sastanke sa predulazom i kupatilom, muškog i ženskog sanitarnog čvora, te sanitarnog čvora izvedenog u sjevernom dijelu zgrade, sjevernog hodnika, kuhinje sa blagavaonicom, te južne terase i zapadnog balkona.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, dok su u muškom dijelu ugrađeni i pisoari, s tim što su u kupatilu i sjevernom sanitarnom čvoru ugrađene tuš kade i bojleri.

Na podovima svih prostorija prvog kata su postavljene keramičke pločice, a u centralnom hodniku i prijemnoj kancelariji su postavljene protuklizne pločice, dok je dio zidova u sanitarnim čvorovima obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova je bojan, s tim što je plafon izveden kao spušteni od knaufa također završno bojan.

Svijetla visina od poda do spušenog plafona je 3,00m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrlna aluminijska ostakljena, dok je vanjska stolarija, prozori i vrata također izvedena kao aluminijska ostakljena, s tim što su u prizemlju i na prvom katu izvedena automatska senzorska vrata.

Poslovna zgrada spojena na vodovodnu mrežu, elektro mrežu, i kanalizacijsku mrežu, te je u istoj provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovna zgrada je starosti 14 godina.

Sjeverno i zapadno u visini suterena su izvedene vanjske nadstrešnice vel. $6,82 \times 3,00 + 13,40 \times 3,00 + 6,55 \times 14,80$, s tim što je zapadno uz vanjsko stepenište izvedena ljetna kuhinja od sendviča panela vel. $6,60 \times 4,20$.

Istočno u visini prizemlja uz predmetni poslovni objekt izveden je aneks od metalnih stupova i grednih nosača vel. $18,00 \times 5,00\text{m}$ koji se koristi kao kuhinja u funkciji sale za pireve, na kojim podovima i vanjskom zidu objekta su postavljene keramičke pločice.

Isto tako južno od poslovne zgrade lociran je montažni objekt od sendvič panela vel. $6,70 \times 19,00\text{m}$.

Prethodno opisane nadstrešnice, te pomoćni objekti i kuhinja kao istočni aneks nisu uknjiženi u zemljišnim knjigama i isti su izvedeni kao montažni, odnosno nisu izvedeni na legalan način.

A.4. Obračun netto površina predmetne poslovne zgrade

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetne poslovne zgrade

A) POSLOVNA ZGRADA

a) Suteran

1. Centralno skladište sa kancelarijom i wc-om	277,89m ²
2. Istočno skladište	51,06m ²

UKUPNO a:	328,95m ²
-----------	----------------------

b) Prizemlje

1. Predulaz	12,30m ²
2. Prostor za prijem gostiju	70,92m ²
3. Sala za goste	383,79m ²
4. Sprema	3,30m ²
5. Muški sanitarni čvor	6,48m ²
6. Ženski sanitarni čvor	6,32m ²

UKUPNO b:	483,11m ²
-----------	----------------------

c) Prvi kat

1. Glavni hodnik	60,69m ²
2. Kancelarija	19,95m ²
3. Kancelarija	29,27m ²
4. Kancelarija	29,82m ²
5. Kancelarija	37,69m ²
6. Kancelarija	30,02m ²
7. Ženski sanitarni čvor sa predulazom	9,74m ²
8. Muški sanitarni čvor	5,31m ²
9. Sjeverni hodnik	10,45m ²
10. Kancelarija	56,78m ²
11. Kancelarija	21,18m ²
12. Kuhinja sa blagavaonicom	42,04m ²
13. Sjeverni sanitarni dio	11,95m ²
14. Sala za sastanke sa predulazom i kupatilom	52,78m ²
15. Prijemna kancelarija	38,49m ²
16. Zapadni balkon 6,72 x 0,25 =	1,68m ²

17. Južna terasa $16,22 \times 0,25 =$

$4,06\text{m}^2$

UKUPNO c:

$461,90\text{m}^2$

SVEUKUPNO a + b + c:

$1.273,96\text{m}^2$

BRUTO VOLUMEN

$328,95 \times 1,10 \times 4,80 + 483,11 \times 1,10 \times 4,50 +$
 $+ 456,16 \times 1,10 \times 3,50 + 6,72 \times 1,00 + 16,22 \times 1,00 = 5.907,41\text{m}^3$

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 242/20 z.u. 768 K.O. Mravinci, u naravi pašnjak površine $1.636,00\text{m}^2$ i zgrada površine $516,00\text{m}^2$, ukupne površine $2.152,00\text{m}^2$, s što je upisano pravo vlasništva u korist Bramont d.o.o. Donji Muć za cijelo.

Pošto u izvadku iz zemljišne knjige ne stoji napomena po pitanju ishoda građevinske i uporabne dozvole nesporno je da je predmetni objekt izgrađen na legalan način.

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 poslovne zgrade sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovne zgrade prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

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

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

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

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu 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 četvrtim 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.

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 u Mravincima, 400m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 389/2 K.O. Mravinci u površini od 719,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 08.03.2017.godine na iznos od 592.894,24Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Mravincima, 230m jugozapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 261/2 i 261/6 K.O. Mravinci u površini od 3.272,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 30.10.2014.godine na iznos od 1.916.824,25Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Mravincima, 650m istočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 905/3 K.O. Mravinci u površini od 360,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 28.05.2013.godine na iznos od 227.049,66Kn.

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

		Indeksi (Q 2014 = 100) Indices (Q 2014 = 100)					
Godina Year	Trimesecje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	Ostale Other
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,62	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,69	92,60	90,86	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,58	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	89,36	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,65	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,38	92,68	90,08

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Mravinci	Mravinci	Mravinci
Z.K. čestica	k.č.z. 389/2	k.č.z. 261/2 i 261/6	k.č.z. 905/3
Datum transakcije	08.03.2017	30.10.2014	28.05.2013
Površina m ²	719,00	3.272,00	360,00
Prodajna vrijednost Eur	80.012,72	250.238,15	30.033,02
Prodajna vrijednost Kn	592.894,24	1.916.824,25	227.049,66
Cijena Eur/m ²	111,28	76,48	83,43
Cijena Kn/m ²	824,61	585,83	630,69
Indeks/dan transakcije	92,68	93,98	96,21
Indeks/dan vrednovanja	92,68	92,68	92,68
Korekcijski faktor	1,000	0,986	0,963
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	111,28	75,41	80,34

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 nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) Čest.zem. 242/20 z.u. 768 K.O. Mravinci

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Mravinci 70m sjeverno i zapadno od državne ceste D1, te 1,00km istočno od centra Solina	Usporedna 1 Mravinci 400m istočno od predmetnog zemljišta i 200m jugoistočno od državne ceste D1	Usporedna 2 Mravinci 230m jugozapadno od predmetnog zemljišta i 20m južno od državne ceste D1	Usporedna 3 Mravinci 650m istočno od predmetnog zemljišta i 450m istočno od državne ceste D1
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2017	zemljište vlasništvo kupoprodaja 03/2017	zemljište vlasništvo kupoprodaja 10/2014	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2013
	-	111,28	75,41	80,34

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Dobra +5%	Vrlo dobra 0%	Dobra +10%
Veličina (-20% do + 20%)	2.152,00 -	719,00 -5%	3.272,00 +5%	360,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovno proizvodna -	Izgrađeni dio građevinskog područja 0%	Poslovno proizvodna 0%	Izgrađeni dio građevinskog područja 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 91,61	0% 111,28	+5% 79,18	+5% 84,36
--	------------	--------------	--------------	--------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 19.05.2017.godine 1EUR iznosi 7,42Kn.

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

a) ČEST.ZEM. 242/20 Z.U. 768
K.O. MRAVINCI

2.152,00 x 679,75 =	1.462.822,00	
2.152,00 x 91,61 =		197.144,72

UKUPNO a:	1.462.822,00Kn	197.144,72Eur
------------------	-----------------------	----------------------

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE – SGV

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	1.273,96m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:

1.273,96m ² x 6.000,00 =	7.643.760,00Kn
-------------------------------------	----------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 19.05.2017.god.
- Godina izgradnje 2003.god.
- Starost zgrade 14 god.
- Preostali vijek korištenja 86 god.
- OVK - 100 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 14/100 = 0,14$ (14,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 71 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $100 - 71 = 29$ god.
- Linearni otpis = $29/100 = 0,29 = 29,00\%$

Preostala vrijednost

7.643.760,00 x 0,71 =	5.427.069,60Kn
-----------------------	----------------

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):	5.427.069,60Kn
---	-----------------------

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izradu objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	150.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	75.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	8.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	7.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	8.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $5.907,41\text{m}^3 \times 120,00\text{Kn/m}^3 = 708.889,20\text{Kn}$

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $5.907,41\text{m}^3 \times 15,75\text{Kn/m}^3 = 93.041,71\text{Kn}$

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	30.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak	40.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	60.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 1.179.930,91Kn

**Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
 sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 6.607.000,51Kn**

A izraženo u Eur-ima iznosi: $6.607.000,51\text{Kn} : 7,42 = 890.431,34\text{Eur}$

72c

Eur

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

K.O. Mravinci

197.144,72

197.144,72Eur

čest.zem. 242/20 z.u. 768 K.O. Mravinci

890.431,34

890.431,34Eur

1.087.576,06Eur

$$TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$$

Tv = 1.141.954,86Eur

$$T_v/NKP = 896,38 \text{ Eur/m}^2$$

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetne poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 242/20 z.u. 768 K.O. Mravinci sa pripadajućim građevinskim zemljištem, locirano u Solinu u Ulici Zoranićeva 85, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 19.05.2017.godine iznosi:

Tv = 8.473.313,64Kn ili 1.141.954,86Eur

Tv = 8.069.822,51Kn

Tv = 1.141.954,86Eur

U prethodno iznijetoj procjeni prometne (tržne) vrijednosti predmetnih nekretnina nije uključena vrijednost južnog montažnog objekta u površini od 127,30m², te ljetne kuhinje u površini od 27,72m², koji objekti su izvedeni od sendviče panela, i isti nisu uknjiženi u zemljišnim knjigama kao niti privremena kuhinja kao istočni montažni aneks poslovnog objekta u visini prizemlja u površini od 90,00m² koja isto tako nije uknjižena u zemljišnim knjigama.

Isto tako u procjeni vrijednosti poslovnog objekta sa građevinskim zemljištem nisu uključene nadstrešnice u visini suterena u površini od 157,60m² koje su izvedene kao montažne i nisu uknjižene u zemljišnim knjigama.

Prethodno navedene nekretnine osim što nisu uknjižene, za iste nije niti podnesen zahtjev za legalizaciju, niti je ishodoeno rješenje o zadržavanju istih u prostoru, odnosno nisu legalizirane, te pošto su i montažne, iste prema važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 smatram da iste nije moguće dati tržišnu vrijednost.

Isto tako potrebno je napomenuti da predmet procjene ovog elaborata nisu pokretni elementi namještaj, oprema i sl..

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

Split, 19.05.2017.godine

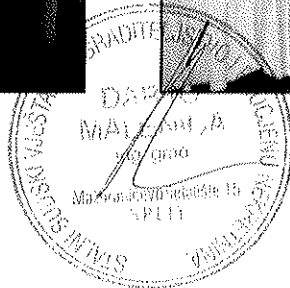
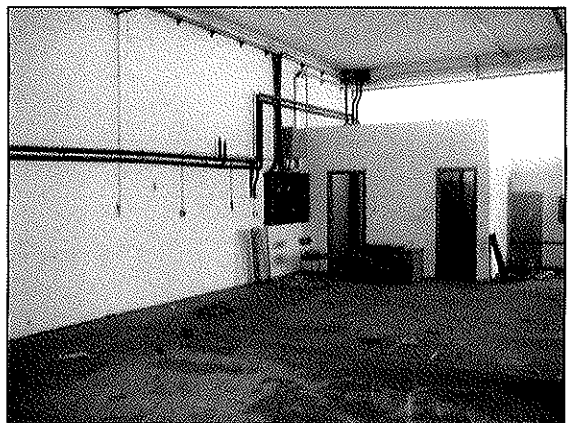
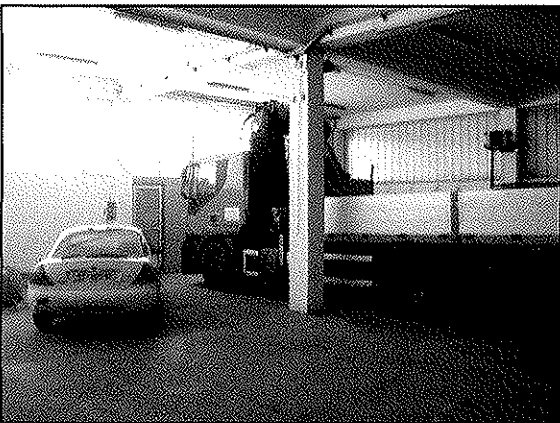
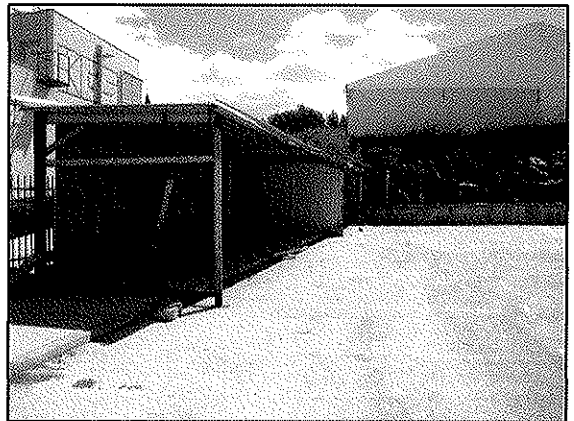
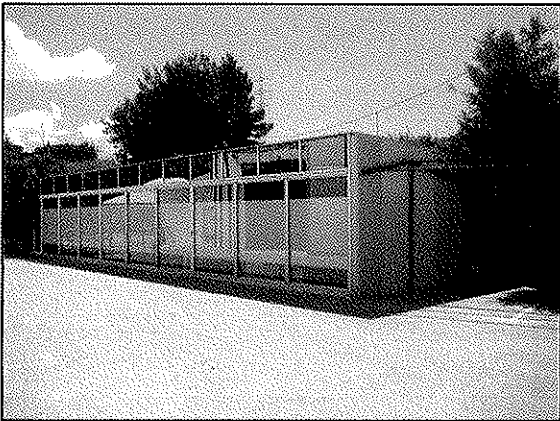
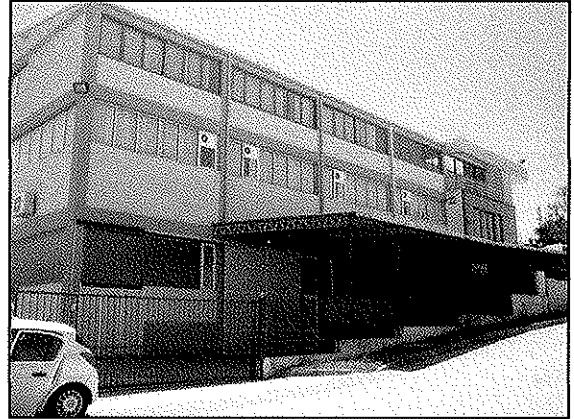
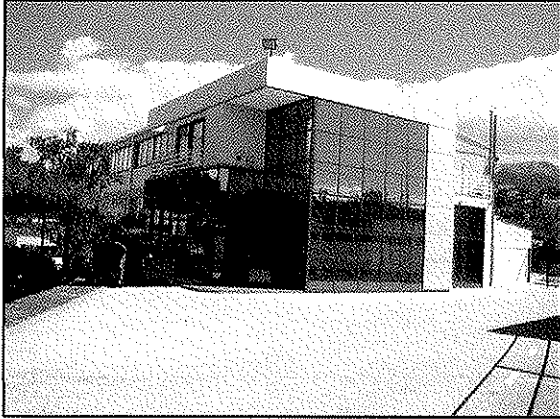
IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENIĆA ing. DARKO

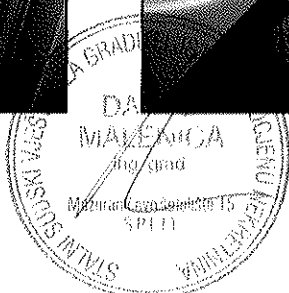
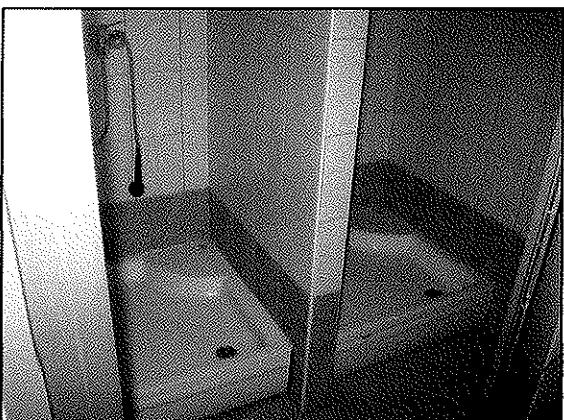
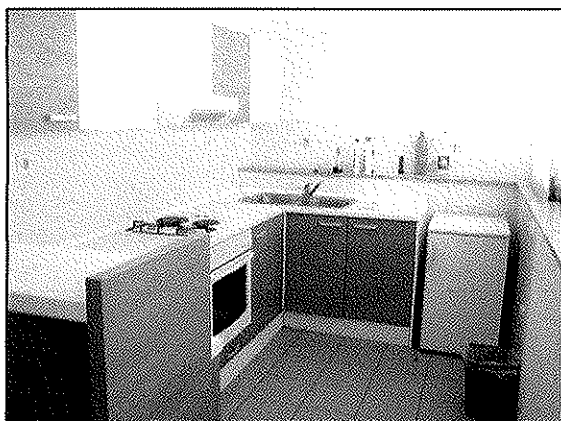
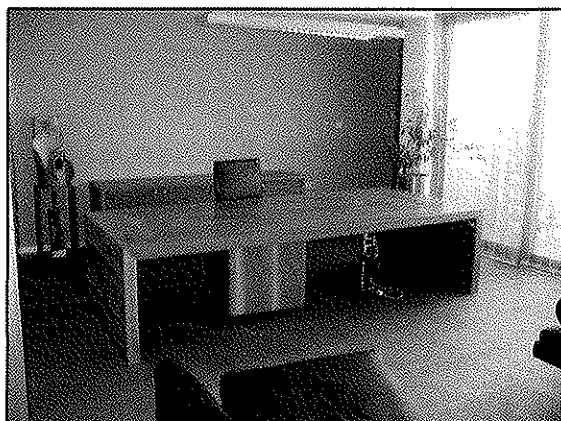


B.3. Izjava procjenitelja

- 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 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. Namijenjene 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
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 23.05.2017. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329657, MRAVINCI

Broj ZK uložka: 768

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6232/2016
Aktivne plombe: Z-1065/2006

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	242/20	PAŠNJAK, ZGRADA PAŠNJAK ZGRADA			2152 1636 516	
		UKUPNO:			2152	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BRAMONT D.O.O., DONJI MUĆ, DONJI MUĆ 137	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Pred. 03. srpnja 2007.g. Z-1861/07 Na temelju rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Split, Klasa: UP/I-612-08/07-05/7600, Ur.br.: 532-04-18/23-7 od 11. lipnja 2007.g., zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zaštitu arheološki lokalitet Dračevac u Solinu k.o. Mravince i to na č. zem. 242/20.	
2.1	Zaprimljeno 25.03.2013. broj Z-854/13 Na temelju rješenja Financijske agencije klasa:UP-I/110/07/12-01/274, Ur. broj:04-06-13-274-15 od 21. ožujka 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na dužnikom Bramont d.o.o. na č.zem. 242/20.	
3.1	Zaprimljeno 26.04.2016.g. pod brojem Z-6232/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJA POSL. BR. 12. ST-30/2015 25.04.2016, na čest. zem. 242/20	na I (1.1)

MALENICA DARKO

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

TRGOVAČKI SUD U SPLIT

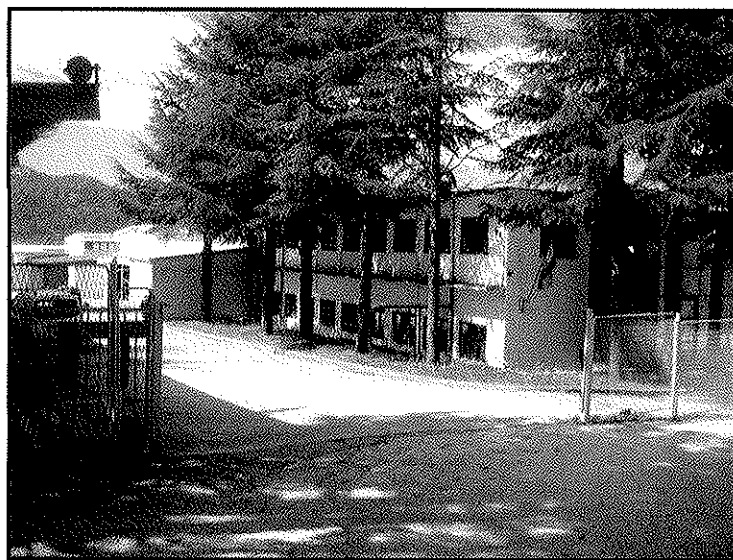
Sudac: **PAŠKO BAČIĆ**

Predmet: **12.St – 30/2015**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

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

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNO PROIZVODNOG KOMPLEKSA SA GRAĐEVINSKIM
ZEMLJIŠTEM



Očevid od 16.05.2017.godine

Ulica: **Donji Muć 137**

Mjesto: **DONJI MUĆ**

Split, 23.05.2017.godine

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

NEKRETNINE :

A) OBJEKTI

- a) Upravna zgrada sagrađena na čest.zem. 2556/17
- b) Proizvodna hala sa pratećim prostorijama sagrađena na čest.zem. 2556/14/15/16/32
- c) Proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/1/12/13/18
- d) Proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/11
- e) Nova staklarska radionica sagrađena na čest.zem. 2556/1
- f) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1
- g) Zapadno skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1
- h) Jugoistočna radionica sagrađena na čest.zem. 2556/1
- i) Trafostanica sagrađena na čest.zem. 2556/19
- j) Trafostanica sagrađena na čest.zem. 2556/20
- k) Stara proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/21
- l) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/22
- m) Kuhinja sa blagavaonicom i sanitarnim čvorom sagrađena na čest.zem. 2556/23/24
- n) Garderoba sa sanitarnim čvorovima i skladištima sagrađeno na čest.zem. 2556/25/26
- o) Kompresorska stanica sagrađena na čest.zem. 2556/27
- p) Kotlovnica sagrađena na čest.zem. 2556/28
- r) Portirnica sagrađena na čest.zem. 2556/29,
- s) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/31,sve z.u. 1007 K.O. Donji Muć

B) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- a) Čest.zem. 2556/1/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23
/24/25/26/27/28/29/31/32/33, sve z.u. 1007 K.O. Donji Muć

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 poslovno proizvodnog kompleksa sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 16.05.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Donjem Muću u Ulici Donji Muć 137, a sve u svrhu:

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

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

A) NALAZ

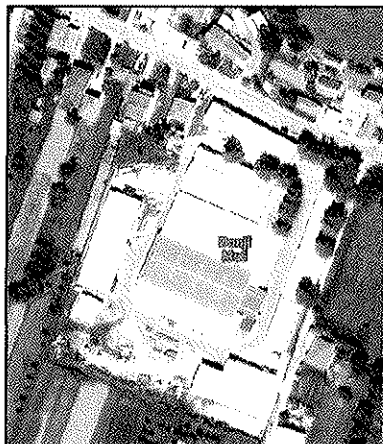
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovno proizvodni kompleks sa građevinskim zemljištem sagrađen na čest.zem.2556/1/11/12/13/14/15/16/17/18/ 19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/31/32/33, sve z.u. 1007 K.O. Donji Muć, locirano u Donjem Muću u Ulici Donji Muć 137.

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. 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 imenovani 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 kojime 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 imenovati 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

Predmetni poslovno proizvodni kompleks se sastoji od upravne zgrade, proizvodnih hala sa radionicama, skladišta, dvije trafostanice, portirnice, garderobe sa sanitarnim čvorovima, kuhinje sa blagavaonicom, kotlovnice i kompresorske stanice.

a) Upravna zgrada sagrađena na čest.zem. 2556/1

Upravna zgrada se sastoji od prizemlja i prvog kata, te je konstrukcija iste izvedena od zidova od armiranog betona, sa izvedenom ab međukatnom konstrukcijom i završnom ravnom ab pločom, dok su pregradni zidovi izvedeni od opeke.

Prizemlje upravne zgrade se sastoji od hodnika, tri kancelarije, muškog i ženskog sanitarnog čvora sa predulazom, sprema ispod stepeništa, te stubišta koje vodi na prvi kat, dok se prvi kat sastoji od hodnika, četiri kancelarije i sanitarnog čvora.

U kancelarijama na podovima je postavljen parket, dok su u hodniku i sanitarnim čvorovima na podovima postavljene keramičke pločice, kao i na dijelu zidova u sanitarnim čvorovima, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

Svijetla visina od poda do plafona u prizemlju je 3,00m, dok je na prvom katu 2,80m.

Unutarnja i vanjska stolarija u upravnoj zgradi je izvedena kao aluminijska ostakljena.

b) Proizvodna hala sa pratećim prostorijama sagrađena na čest.zem. 2556/14/15/16/32

Proizvodna hala se sastoji od centralne radionice, sjevernog aneksa, tri skladišta i blagavaonice, s tim što je konstrukcija iste izvedena od zidova od betona, sa izvedenom polumontažnom ab lučnom krovnom konstrukcijom, dok su pregradni zidovi izvedeni od opeke, a plafon sjevernog aneksa je izveden od sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji.

Podovi u svim prostorijama su izvedeni kao betonska podloga sa kvarcnim posipom, dok su zidovi i plafoni bojani.

Prosječna visina od poda do plafona u centralnoj radionici je 5,00m, dok je u sjevernom aneksu prosječna visina 4,50m, a u skladištima i blagavaonici je visina 2,70m.

c) Proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/1/12/13/18

Konstrukcija proizvodne hale je izvedena od vanjskih ab zidova i stupova, te unutarnjih nosivih metalnih stupova i greda od "I" profila, dok je krovna konstrukcija izvedena na dvije vode od sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji.

Pod hale je izveden kao betonska podloga sa kvarcnim posipom, dok su zidovi bojani, a prosječna visina od poda do plafona je 6,20m.

d) Proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/11

Konstrukcija proizvodne hale je izvedena od vanjskih ab zidova i stupova, dok je krovna konstrukcija izvedena na dvije vode od sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji.

Pod hale je izveden kao betonska podloga sa kvarcnim posipom, dok su zidovi bojani, a prosječna visina od poda do plafona je 6,20m.

e) Nova staklarska radionica sagrađena na čest.zem. 2556/1

Radiona je izvedena južno uz proizvodnu halu sagrađenu na čest.zem. 2556/11, te je sjeverni zid radionice ujedno i južni zid proizvodne hale, a ostali zidovi i završna krovna konstrukcija su izvedeni od sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji.

Pod hale je izveden kao betonska podloga sa kvarcnim posipom, a prosječna visina od poda do plafona je 7,00m.

f) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1

Predmetno skladište je locirano istočno uz proizvodnu halu sagrađenu na čest.zem. 2556/11, te je isto izvedeno od zidova i krovne konstrukcije od profiliranog lima na metalnoj podkonstrukciji na jednu vodu, a prosječna visina od poda do plafona je 3,00m.

g) Zapadno skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1

Predmetno skladište je locirano u zapadnom dijelu poslovno proizvodnog kompleksa, te je isto izvedeno od zidova i plafona od sendviča panela na metalnoj podkonstrukciji, a pod je izveden kao betonska podloga sa kvarcnim posipom, a prosječna visina od poda do plafona je 4,50m.

h) Jugoistočna radionica sagrađena na čest.zem. 2556/1

Konstrukcija radionice je izvedena od zidova i krova od sendvič panela na dvije vode na metalnoj podkonstrukciji, te metalnih stupova i grednih nosača, s tim što su u podnožjima vanjski zidovi objekta izvedeni kao ab zidovi u visini od 1,50m.

Pod radionice je izveden kao betonska podloga sa kvarcnim posipom, a prosječna visina od poda do plafona je 6,00m.

i) i j) Trafostanice sagrađena na čest.zem. 2556/19 i 20

Predmetne trafostanice su izvedene kao prizemni objekti sa izvedenim ab zidovima i završnom ravnom ab pločom iznad, sa visinom od poda do plafona od 3,10m.

k) Stara proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/21 i l) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/22

Vanjski zidovi hale i skladišta su izvedeni od betonskih bloketa i betona, dok su krovne konstrukcije izvedene od sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji na jednu vodu, s tim što su zidovi bojani, a podovi su izvedeni kao betonska podloga sa završnim kvarcnim posipom.

Prosječna visina od poda do plafona u hali i skladištu je 5,20m.

m) Kuhinja sa blagavaonicom i sanitarnim čvorom sagrađena na čest.zem. 2556/23/24 i n) Garderoba sa sanitarnim čvorovima i skladištima sagrađeno na čest.zem. 2556/25/26

Vanjski zidovi objekta su izvedeni od betonskih bloketa i betona, dok su krovne konstrukcije izvedene od sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji na jednu vodu, s tim što su osim u skladištu izvedeni spuštene stropovi od knaufa koji je kao i zidovi bojan, a na podovima i dijelu zidova u kuhinji, blagavaonici, garderobi i sanitarnim čvorovima su postavljene keramičke pločice.

Pod u skladištima je izveden kao betonska podloga sa završnim kvarcnim posipom.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici, bojleri i tuš kade.

Unutarnja stolarija, osim u skladištima je izvedena kao aluminijska ostakljena.

Prosječna visina od poda do plafona u objektima je 5,20m, osim u dijelu gdje je spuštene strop gdje je niža.

o) Kompresorska stanica sagrađena na čest.zem. 2556/27 i p) Kotlovnica sagrađena na čest.zem. 2556/28

Do predmetne stanice i kotlovnice se pristupa sa zapadne strane metalnim punim vratima, te su iste izvedene kao zasebne prostorije sa betonskim podom i zidovima koji su bojani, dok je konstrukcija kao i u preostalom istočnom dijelu kompleksa izvedena od zidova od betonskih bloketa i betona.

r) Portirnica sagrađena na čest.zem. 2556/29

Portirnica je izvedena kao prizemni objekti sa izvedenim ab zidovima i završnom ravnom ab pločom iznad, sa visinom od poda do plafona od 2,80m.

s) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/31

Vanjski zidovi objekta su izvedeni od betonskih bloketa i limene profilirane obloge, dok je krovna konstrukcija izvedena od limene profilirane obloge na metalnoj podkonstrukciji na dvije vodu, s tim što su zidovi neobrađeni ,a pod je izveden kao betonska podloga.

Prosječna visina od poda do plafona je 3,20m.

Poslovno proizvodni kompleks je spojen na vodovodnu mrežu i elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu, te je u istoj provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovno proizvodni kompleks je građen u različitim fazama, i to dio je građen 1964.godine, dio kompleksa je izveden 1979.godine, dok je dio objektata novije izvedbe i to 2009.godine, te sje u toj zadnjoj fazi vršena i adaptacija pojedinih dijela kompleksa.

A.4. Obračun netto površina predmetnog poslovno proizvodnog kompleksa

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog poslovno proizvodnog kompleksa

I. POSLOVNO PROIZVODNI KOMPLEKS

A) Upravna zgrada sagrađena na čest.zem. 2556/17 K.O. Donji Muć

a) Prizemlje

1. Hodnik	31,05m ²
2. Kancelarija	32,13m ²
3. Kancelarije	40,50m ²
4. Sprema ispod stepeništa	3,00m ²
5. Predulaz sanitarnih čvorova	4,37m ²

6. Muški sanitarni čvor	13,57m ²
7. Ženski sanitarni čvor	11,07m ²
8. Stubište od prizemlja do prvog kata	6,55m ²

UKUPNO a:	142,24m ²
-----------	----------------------

b) Prvi kat

1. Hodnik	33,73m ²
2. Kancelarija	11,70m ²
3. Kancelarija	39,60m ²
4. Kancelarija	19,80m ²
5. Kancelarija	21,15m ²
6. Sanitarni čvor	5,74m ²

UKUPNO b:	131,72m ²
-----------	----------------------

SVEUKUPNO A (a + b):	273,96m ²
----------------------	----------------------

B) Proizvodna hala sa pratećim prostorijama sagrađena na čest.zem. 2556/14/15/16/32 K.O. Donji Muć

1. Radionica	833,40m ²
2. Blagavaonica	28,77m ²
3. Skladište	24,19m ²
4. Skladište	8,99m ²
5. Skladište	10,08m ²

UKUPNO B:	905,43m ²
-----------	----------------------

C) Proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/1/12/13/18 K.O. Donji Muć

1. Radionica	945,92m ²
--------------	----------------------

UKUPNO C:	945,92m ²
-----------	----------------------

D) Proizvodna hala sagrađena čest.zem. 2556/11 K.O. Donji Muć

1. Radionica	1.185,24m ²
--------------	------------------------

UKUPNO D:	1.185,24m ²
-----------	------------------------

E) Nova staklarska radiona sagrađena čest.zem. 2556/1 K.O. Donji Muć

1. Radionica	624,00m ²
--------------	----------------------

UKUPNO E:	624,00m ²
-----------	----------------------

F) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1 K.O. Donji Muć

1. Skladište	150,00m ²
--------------	----------------------

UKUPNO F:	150,00m ²
-----------	----------------------

G) Zapadno skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1 K.O. Donji Muć

1. Skladište	744,00m ²
--------------	----------------------

UKUPNO I:	744,00m ²
-----------	----------------------

H) Jugoistočna radionica sagrađena na čest.zem. 2556/1 K.O. Donji Muć

1. Radionica	686,40m ²
--------------	----------------------

UKUPNO H:	686,40m ²
-----------	----------------------

I) Trafostanica sagrađena na čest.zem. 2556/19 K.O. Donji Muć

1. Trafostanica	22,00m ²
-----------------	---------------------

UKUPNO I:	22,00m ²
-----------	---------------------

J) Trafostanica sagrađena na čest.zem. 2556/20 K.O. Donji Muć

1. Trafostanica	11,00m ²
-----------------	---------------------

UKUPNO J:	11,00m ²
-----------	---------------------

K) Stara proizvodna hala sagrađena čest.zem. 2556/21 K.O. Donji Muć

1. Stara radionica	196,35m ²
--------------------	----------------------

UKUPNO K:	196,35m ²
-----------	----------------------

L) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/22 K.O. Donji Muć

1. Skladište	98,56m ²
--------------	---------------------

UKUPNO L:	98,56m ²
-----------	---------------------

M) Kuhinja sa blagavaonicom i sanitarnim čvorom sagrađeno na čest.zem. 2556/23/24 K.O. Donji Muć

1. Kuhinja sa blagavaonicom i sanitarnim čvorovima	148,14m ²
--	----------------------

UKUPNO M:	148,14m ²
-----------	----------------------

N) Garderoba sa sanitarnim čvorovima i skladištima sagrađeno na čest.zem. 2556/25/26 K.O. Donji Muć

1. Garderoba sa sanitarnim čvorovima	94,61m ²
2. Skladišta	78,00m ²

UKUPNO N:	172,61m ²
-----------	----------------------

O) Kompresorska stanica sagrađena na čest.zem. 2556/27 K.O. Donji Muć

1. Kompresorska stanica	41,00m ²
-------------------------	---------------------

UKUPNO O:	41,00m ²
-----------	---------------------

P) Kotlovnica sagrađena na čest.zem. 2556/28 K.O. Donji Muć

1. Kotlovnica	48,00m ²
---------------	---------------------

UKUPNO P:	48,00m ²
-----------	---------------------

R) Portirnica sagrađena na čest.zem. 2556/29 K.O. Donji Muć

1. Portirnica	5,00m ²
---------------	--------------------

UKUPNO R:	5,00m ²
-----------	--------------------

S) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/31 K.O. Donji Muć

1. Skladište	124,02m ²
--------------	----------------------

UKUPNO H:	124,02m ²
-----------	----------------------

SVEUKUPNO I. (A + B +C ... R + S):	6.381,63m ²
------------------------------------	------------------------

BRUTO VOLUMEN

$$\begin{aligned}
 &273,96 \times 1,20 \times 6,10 + 743,70 \times 1,10 \times 5,10 + 89,70 \times 1,10 \times 4,60 + \\
 &+ 72,03 \times 1,20 \times 2,80 + 945,92 \times 1,10 \times 6,30 + + 1.185,24 \times 1,10 \times 6,30 + \\
 &+ 624,00 \times 1,10 \times 7,10 + 150,00 \times 1,10 \times 3,00 + 744,00 \times 1,10 \times 4,60 + \\
 &+ 686,40 \times 1,10 \times 6,10 + 33,00 \times 1,20 \times 3,30 + + 709,66 \times 1,20 \times 5,30 + \\
 &+ 5,00 \times 1,20 \times 3,00 + 124,02 \times 1,20 \times 3,30 = 40.534,45\text{m}^3
 \end{aligned}$$

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 2556/1, u naravi dvor površine 11.781,00m², čest.zem. 2556/11, u naravi proizvodna hala površine 1.212,00m², čest.zem. 2556/12, u naravi industrijsko postrojenje površine 223,00m², čest.zem. 2556/13, u naravi zgrada površine 330,00m², čest.zem. 2556/14, u naravi proizvodna hala površine 461,00m² čest.zem. 2556/15, u naravi proizvodna hala površine 279,00m², čest.zem. 2556/16, u naravi zgrada površine 93,00m², čest.zem. 2556/17, u naravi zgrada površine 225,00m², čest.zem. 2556/18, u naravi zgrada površine 238,00m², čest.zem. 2556/19, u naravi trafostanica površine 30,00m², čest.zem. 2556/20, u naravi trafostanica površine 18,00m², čest.zem. 2556/21, u naravi proizvodna hala površine 205,00m², čest.zem. 2556/22, u naravi skladište površine 72,00m², čest.zem. 2556/23, u naravi zgrada površine 72,00m², čest.zem. 2556/24, u naravi restoran površine 102,00m², čest.zem. 2556/25, u naravi skladište površine 163,00m², čest.zem. 2556/26, u naravi skladište površine 22,00m², čest.zem. 2556/27, u naravi industrijsko postrojenje površine 45,00m², čest.zem. 2556/28, u naravi industrijsko postrojenje površine 57,00m², čest.zem. 2556/29, u naravi portirnica površine 9,00m², čest.zem. 2556/31, u naravi skladište površine 78,00m², čest.zem. 2556/32, u naravi industrijsko postrojenje površine 78,00m², čest.zem. 2556/33, u naravi industrijsko postrojenje površine 5,00m², ukupne površine 15.840,00m², sve nekretnine upisane u z.u. 1007 K.O. Donji Muć, s što je upisano pravo vlasništva u korist Bramont d.o.o. Donji Muć za cijelo.

U odnosu na zemljišnoknjižno stanje za uknjižene objekte ne postoji teret po pitanju ishoda lokacijske, građevinske i uporabne dozvole, što znači da su isti izgrađeni na legalan način.

U odnosu na zemljišnoknjižno stanje na licu mjesta neki objekti su porušeni, te su na njihovim mjestima izgrađeni novi objekti i prošireni na dvorišni prostor, a na dvorišnom prostoru oznake čest.zem. 2556/1 K.O. Donji Muć su izgrađeni novi objekti, s tim što novo izvedeno stanje nije uplanjeno u katastru, a niti je uknjiženo u zemljišnim knjigama.

Iz usmenog kontakta sam dobio podatak da je podnesen zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju nezakonito izgrađenih objekata na čest.zem. 2556/1, 2556/11/19 i 2556/12/13 i 18 K.O. Donji Muć, međutim do sada nije ishodoeno rješenje o izvedenom stanju.

S obzirom da važeći Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 u svom sadržaju obrazlaže procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje su izgrađene na legalan način, dok se nelegalno izgrađene nekretnine u važećem Zakonu niti ne navode, što znači da procjene istih prema važećem Zakonu nije niti moguće dati, te je jedino moguće, a što sam prethodno primjenio, odnosno procjenu tržišne vrijednosti sam dao pod pretpostavkom da su izgrađeni na legalan način.

Da bi se utvrdila točna netto površina novoizgrađenih objekata koji nisu uknjiženi u zemljišnim knjigama niti uplanjeni, što znači niti legalizirani, potrebno bi bilo izvršiti detaljnu izmjeru lica mjesta po vještaku geodetske struke, a to je praktično provođenje postupka za ishodenje rješenja o izvedenom stanju, s tim što sam na licu mjesta grubo identificirao i utvrdio da se radi o objektima pod e) Nova staklarska radionica sagrađena na čest.zem. 2556/1, f) Skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1, g) Zapadno skladište sagrađeno na čest.zem. 2556/1 i h) Jugoistočna radionica sagrađena na čest.zem. 2556/1, K.O. Donji Muć, dok za objekte koji su porušeni i na istoj lokaciji izvedeni novi objekti i prošireni, a to se odnosi na pod c) Proizvodna hala sagrađena na čest.zem. 2556/128/13 i 18, a proširena je na dvorište odnosno čest.zem. 2556/1, bila bi potreba detaljna izmjera po vještaku za geodeziju, odnosno kao što sam prethodno naveo za točne odgovore za novoizgrađene objekte potrebno bi bilo izvršiti detaljnu izmjeru po vještaku za geodeziju, a što bi Sud trebao razmotriti u daljnjem postupku provođenja stečaja.

Na osnovu prethodnog još jednom navodim da sam prometnu tržišnu vrijednost objekata dao pod pretpostavkom da su objekti izgrađeni na legalan način, sve u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, te isto tako sam na osnovu dostupnih mi podataka u momentu izrade vještva naveo novoizgrađene objekte koji nisu uknjiženi u zemljišnim knjigama, a sve iz razloga što Sud u daljnjem tijeku postupka isto mora uzeti na znanje.

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 poslovno proizvodnog kompleksa sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovno proizvodnog kompleksa prema odredbama Zakona 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 troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

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

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu 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 četvrtim 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.

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 u Neoriću, 4,1km istočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 572 K.O. Neorić u površini od 100,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.04.2017.godine na iznos od 20.000,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Donjem Muću, 170m zapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 2725, 2726, 2727 i 2728 K.O. Mravinci u površini od 619,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.05.2015.godine na iznos od 130.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Gornjem Muću, 6km sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 449/1 K.O. Gornji Muć u površini od 2.526,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 13.09.2013.godine na iznos od 282.208,23Kn.

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

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
		ukupan Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	ladijan Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	95,65	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	93,38
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,60	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	95,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,16
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	89,36	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,08	90,69
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Neorić	Donji Muć	Gornji Muć
Z.K. čestica	dio k.č.z. 572	k.č.z. 2725, 2726, 2727 i 2728	dio k.č.z. 449/1
Datum transakcije	14.04.2017	26.05.2015	13.09.2013
Površina m ²	100,00	619,00	2.526,00
Prodajna vrijednost Eur	2.691,79	17.473,12	37.279,82
Prodajna vrijednost Kn	20.000,00	130.000,00	282.208,23
Cijena Eur/m ²	26,92	28,23	14,76
Cijena Kn/m ²	200,00	210,02	111,72
Indeks/dan transakcije	92,68	90,02	97,80
Indeks/dan vrednovanja	92,68	92,68	92,68
Korekcijski faktor	1,000	1,030	0,948
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	26,92	29,08	13,99

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 nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) Čest.zem. 2556/1 z.u. 1007 K.O. Donji Muć – površine 11.781,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Donji Muć južno uz državnu cestu D56	Usporedna 1 Neorić 4,1km istočno od predmetnog zemljišta i 1,75km jugoistočno od državne ceste D56	Usporedna 2 Donji Muć 170m zapadno od predmetnog zemljišta i sjeverno uz državnu cestu D56	Usporedna 3 Gornji Muć 6km sjeverno od predmetnog zemljišta i 5,5km sjeverno od državne ceste D56
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2017 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 04/2017 26,92	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2015 29,08	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013 13,99

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Dobra +10%	Vrlo dobra 0%	Dobra +10%
Veličina (-20% do + 20%)	11.781,00 -	100,00 -20%	619,00 -20%	2.526,00 -15%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovno proizvodna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Poslovno proizvodna 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 20,26	-10% 24,23	-20% 23,26	-5% 13,29
--	------------	---------------	---------------	--------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 23.05.2017.godine 1EUR iznosi 7,44Kn.

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

a) Čest.zem. 2556/1/11/12/13/14/15 /16/17/18/19
/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/31/32/33

sve z.u. 1007 K.O. Donji Muć

- sveukupne površine 15.840,00m²

15.840,00 x 150,73 =

2.387.563,20

15.840,00 x 20,26 =

320.918,40

UKUPNO a:

2.387.563,20Kn

320.918,40Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNO PROIZVODNOG KOMPLEKSA – SGV

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Ukupna netto korisna površina

6.381,63m²

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
po 1,00m² netto korisne površine iznosi:

3.500,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:

6.381,63m² x 3.500,00 =

22.335.705,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene

24.05.2017.god.

- Godina izgradnje

1964.god., 1979.god. i 2009.god, prosječno 34 godine

- Starost zgrade

34 god.

- Preostali vijek korištenja

66 god.

- OVK

- 100 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost G/OVK = 34/100 = 0,34 (34,00%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 55 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = 100 – 55 = 45 god.

- Linearni otpis = 45/100 = 0,45 = 45,00%

Preostala vrijednost

22.335.705,00 x 0,55 =

12.284.637,75Kn

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

12.284.637,75Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izradu objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	100.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	50.000,00Kn
- Troškovi ishodenja građevinske dozvole	15.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	12.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	8.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

40.534,45m³ x 4,00Kn/m³ = 162.137,80Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

40.534,45m³ x 10,05Kn/m³ = 407.371,22Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	30.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak (septička jama)	40.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	60.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 884.509,02Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 13.169.146,77Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: 13.169.146,77Kn : 7,44 = 1.770.046,61Eur

Na osnovu prethodno iznijetog, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti poslovno proizvodnog kompleksa, a što iznosi:

	Kn	Eur
I. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNO PROIZVODNOG KOMPLEKSA SA ZEMLJIŠTEM SGV_N		
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zem. 2556/1/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23 /24/25/26/27/28/29/31/32/33, sve z.u. 1007 K.O. Donji Muć - sveukupne površine 15.840,00m ²	2.387.563,20	320.918,40
UKUPNO A:	2.387.563,20Kn	320.918,40Eur
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNO PROIZVODNOG KOMPLEKSA SGV		
a) Poslovno proizvodni kompleks sagrađena na čest.zem. 2556/1/11/12/13/14/15/16/17/18 /19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/31/32/33, sve z.u. 1007 K.O. Donji Muć - ukupne površine 6.381,63m ²	13.169.146,77	1.770.046,61
UKUPNO B:	13.169.146,77Kn	1.770.046,61Eur
SVEUKUPNO A + B:	15.556.709,97Kn	2.090.965,01Eur

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine Tv
 $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl	tržište-Ft	TF
0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,10
Tržišna vrijednost TV = SGV _M x TF = 2.090.965,01 x 1,10 = 2.300.061,51Eur = 15.556.709,97 x 1,10 = 17.112.380,97Kn						

Tv = 17.112.380,97Kn

Tv = 2.300.061,51Eur

Tv/NKP = 2.681,51Kn/m²

Tv/NKP = 360,42Eur/m²

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovno proizvodnog kompleksa sa građevinskim zemljištem sagrađen na čest.zem.2556/1/11/12/13/14/15/16/17/18/ 19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/31/32/33, sve z.u. 1007 K.O. Donji Muć, locirano u Donjem Muću u Ulici Donji Muć 137, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 23.05.2017.godine iznosi:

Tv = 17.112.380,97Kn ili 2.300.061,51Eur

Tv = 17.112.380,97Kn

Tv = 2.300.061,51Eur

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

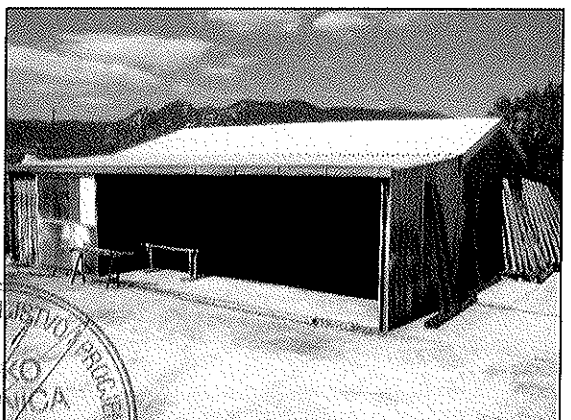
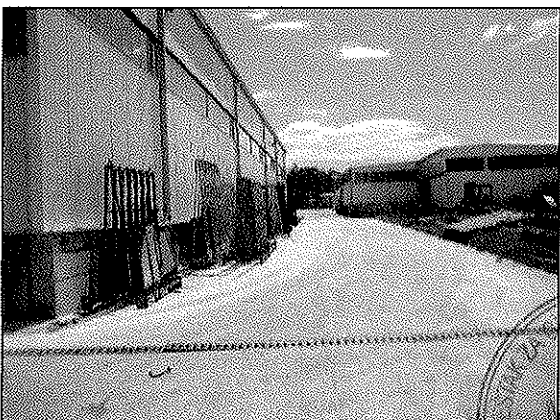
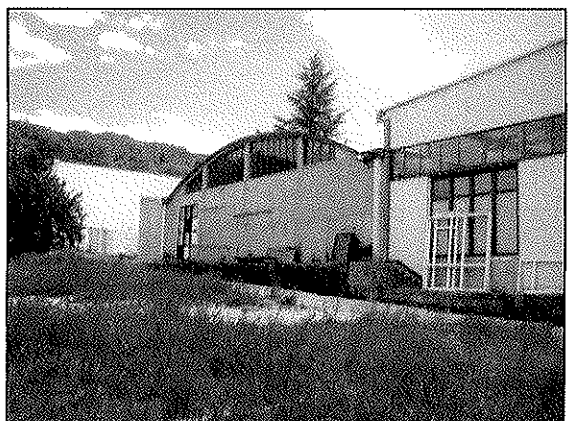
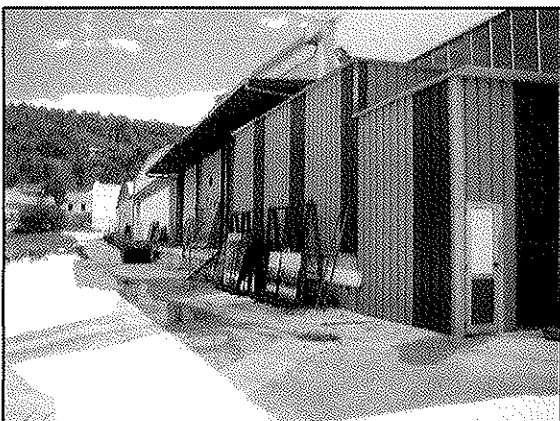
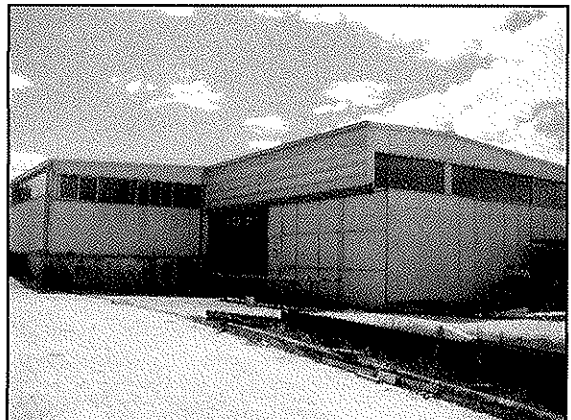
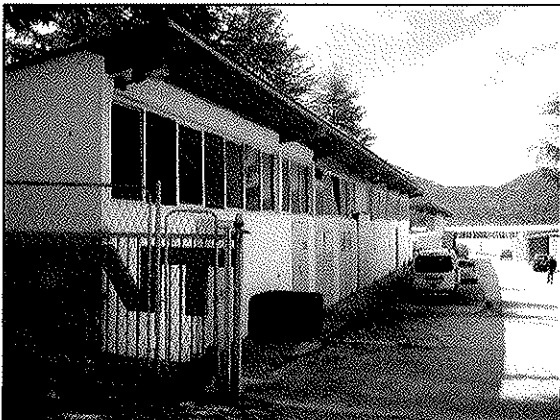
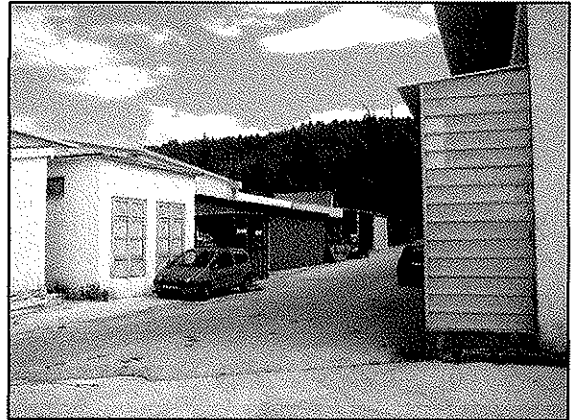
Split, 23.05.2017.godine

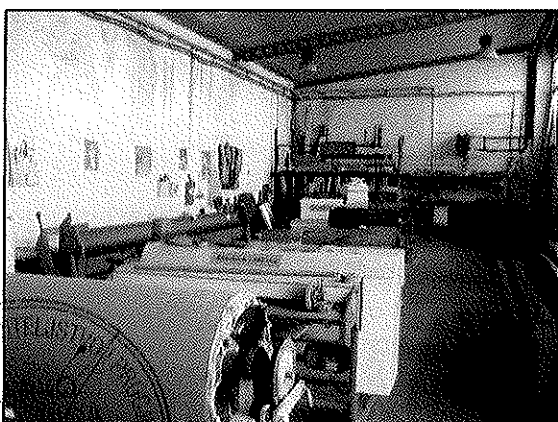
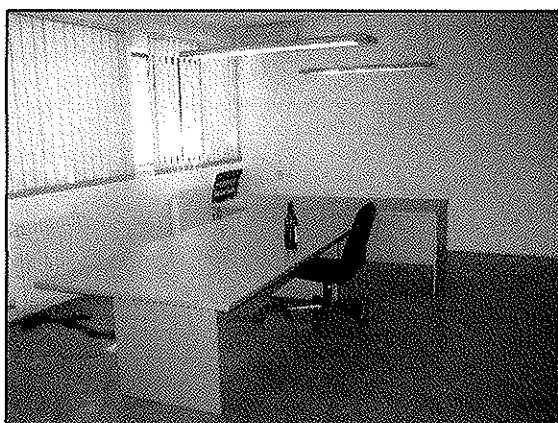
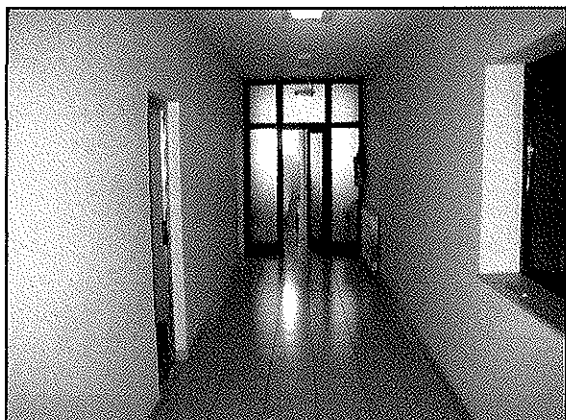


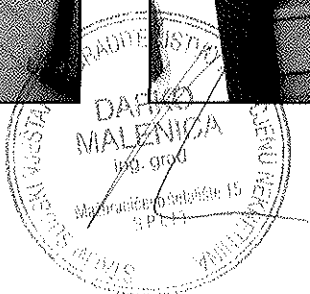
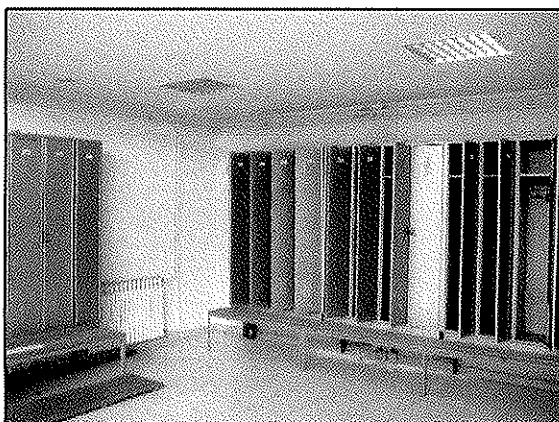
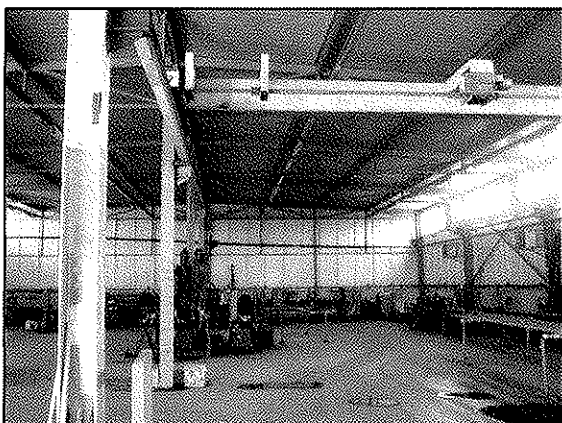
B.3. Izjava procjenitelja

- 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 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

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN

Stanje na dan: 23.05.2017. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329509, DONJI MUĆ

Broj ZK uložka: 1007

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6232/2016

Aktivne plombe: Z-5964/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2556/1	DVOR			11781	
2.	2556/11	PROIZVODNA HALA			1212	
3.	2556/12	INDUST. POSTROJENJE			233	
4.	2556/13	ZGRADA			330	
5.	2556/14	PROIZVODNA HALA			461	
6.	2556/15	PROIZVODNA HALA			279	
7.	2556/16	ZGRADA			93	
8.	2556/17	ZGRADA			225	
9.	2556/18	ZGRADA			238	
10.	2556/19	TRAFOSTANICA			30	
11.	2556/20	TRAFOSTANICA			18	
12.	2556/21	PROIZVOD. HALA			205	
13.	2556/22	SKLADIŠTE			104	
14.	2556/23	ZGRADA			72	
15.	2556/24	RESTORAN			102	
16.	2556/25	SKLADIŠTE			163	
17.	2556/26	SKLADIŠTE			22	
18.	2556/27	INDUST. POSTROJENJE			45	
19.	2556/28	INDUST. POSTROJENJE			57	
20.	2556/29	PORTIRNICA			9	
21.	2556/31	SKLADIŠTE			78	
22.	2556/32	INDUST. POSTROJENJE			78	
23.	2556/33	INDUST. POSTROJENJE			5	
		UKUPNO:			15840	

753

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BRAMONT D.O.O., DONJI MUĆ, DONJI MUĆ 137		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 14.05.2012. broj Z-1179/12 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Elektro strabežnik d.o.o. radi zabilježbe ovrhe na nekretninama opisanim u A I.	ZABILJEŽBA ODBIJANJA
2.1	Zaprimljeno 25.03.2013. broj Z-854/13 Na temelju rješenja Financijske agencije klasa:UP-I/110/07/12-01/274, Ur. broj:04-06-13-274-15 od 21. ožujka 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na dužnikom Bramont d.o.o. na nekretninama upisanim u A I.	
6.1	Zaprimljeno 26.04.2016.g. pod brojem Z-6232/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJA POSL. BR. 12. ST-30/2015 25.04.2016, na nekretninama u AI	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 28. veljače 2006.g. Z - 485/06 Na temelju Ugovora o kreditu br. 50/06 "U Splitu, 22. veljače 2006. g", Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira br. 51/06 "U Splitu, 22. veljače 2006.g." i Ugovora o izdavanju garancije za sigurnost plaćanja br. 8298/06 "U Splitu, 22. veljače 2006.g.", a na teret 1. prvog zk tijela uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od milijuntristopedesettisućeur, sve uvećano za kamate i nuzgredice, a sve u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT	1.350.000,00 EUR	
2.			
2.1	Pred. 28. veljače 2006.g. Z - 485/06 Na temelju Ugovora o kreditu br. 50/06 "U Splitu, 22. veljače 2006. g", Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira br. 51/06 "U Splitu, 22. veljače 2006.g." i Ugovora o izdavanju garancije za sigurnost plaćanja br. 8298/06 "U Splitu, 22. veljače 2006.g.", a na teret 1. prvog zk tijela uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od tristotridesetosamtisuća eura, sve uvećano za kamate i nuzgredice, a sve u korist: HVB SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT	338.000,00 EUR	
6.			
6.1	Pred. 9. travnja 2008.g. Z-978/08 Temeljem Ugovora o korištenju višenamjenskog okvira reg. br. 51/06 od 24. siječnja 2008. g., uknjižuje se pravo zalogu na teret 1. z.k. tijela vlasništva "Bramont" d.o.o. u iznosu od 600.000,00 (šestotisuća eura) u iznosu kunske protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Ugovora za korist:	600.000,00 EUR	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DONJI MUĆ, 329509
k.č. br.: 2556-1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.05.2017

MALENICA DARKO

sudski vještak za graditeljstvo

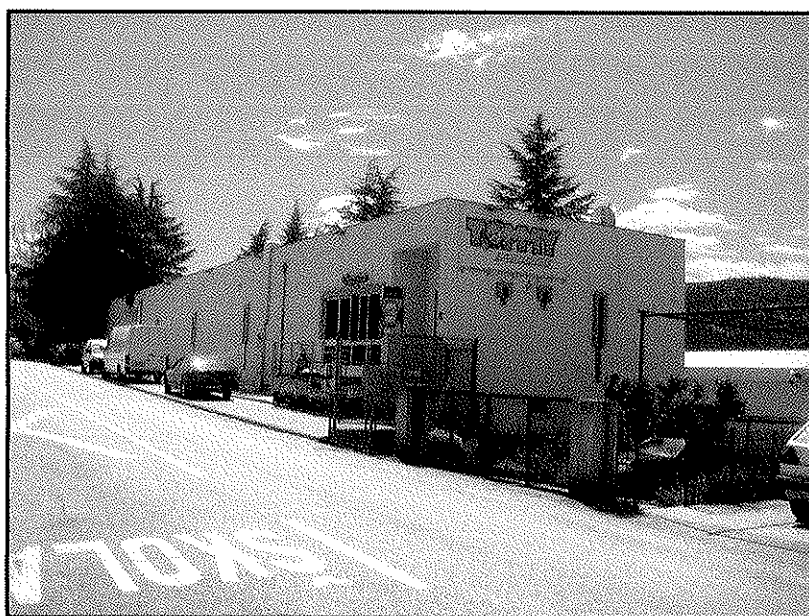
i procjenu nekretnina

Mažuranićevo šetalište 15

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITSudac: **PAŠKO BAČIĆ**Predmet: **12.St – 30/2015**Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**Stečajni dužnik: **BRAMONT d.o.o. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI
POSLOVNE ZGRADE SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM



Očevid od 16.05.2017.godine

Ulica: **Donji Muć 139**Mjesto: **DONJI MUĆ**

Split, 23.05.2017.godine

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



NEKRETNINA :

A) OBJEKTI

- a) Proizvodna zgrada sagrađena na
čest.zem. 2556/34 z.u. 1064 K.O. Donji Muć

B) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- a) Čest.zem. 2556/34 z.u. 1064 K.O. Donji Muć

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 poslovne zgrade sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

UVOD:

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 16.05.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Donjem Muću u Ulici Donji Muć 139, a sve u svrhu:

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

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

A) NALAZ

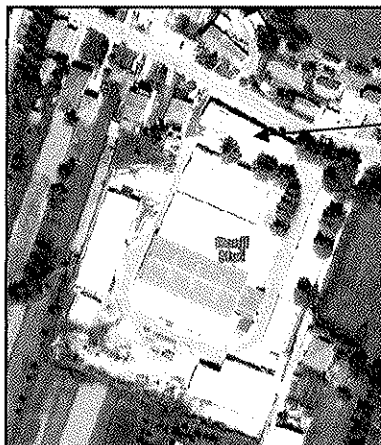
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovna zgrada sagrađena na čest.zem.2556/34 z.u. 1064 K.O. Donji Muć, locirano u Donjem Muću u Ulici Donji Muć 139.

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. 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 imenovani 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 kojime 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

Predmetna poslovna zgrada se sastoji od suterena i prizemlja.

Konstrukcija zgrade je izvedena od ab stupova i ab greda sa izvedenom ab međukatnom konstrukcijom, dok je krovna konstrukcija izvedena također kao ravna ab ploča, a pregradni zidovi su izvedeni od opeke i knaufa.

Do suterena se pristupa sa istočne dvorišne strane, te se isto sastoji od garaže, skladišta sa kancelarijom, sprema, kotlovnice i unutarnjeg stubišta koje vodi do prizemlja.

Pod u garaži, skladištu i spremi je završno izveden kao betonska podloga sa kvarenim posipom, dok su zidovi i plafoni u skladištu i spremi bojani, a u garaži su neobrađeni betonski, s tim što je kancelariji na podu postavljen laminat, a zidovi i plafon su također bojani.

Svijetla visina od poda do plafona u suterenu je 2,50m.

Prizemlje poslovne zgrade se sastoji od natkritog predulaza, samoposluge sa skladištem, sanitarnim čvorom i garderobom, pekarom sa pratećim prostorijama, te caffè bara sa natkritim predulazom i pratećim prostorijama.

Na podovima svih prostorija su postavljene podne keramičke pločice, dok je dio zidova u sanitarnim čvorovima, garderobi, pekari i dijelu samoposluge obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova je bojan, s tim što je plafon u samoposluzi i pekari izveden kao spuštenu tip "Amstrong".

U sanitarnim čvorovima sa garderobom su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici, tuš kade i bojler.

Svijetla visina od poda do spuštenog plafona u prizemlju je 3,50m.

Caffe bar ima zaseban pristup izvana sa sjeverozapadne strane, i isti je u funkciji korištenja.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna aluminijska ostakljena, dok je vanjska stolarija, prozori i vrata također izvedena kao aluminijska ostakljena.

Poslovna zgrada spojena na vodovodnu mrežu, elektro mrežu, i kanalizacijsku mrežu, te je u istoj provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovna zgrada je starosti 8 godina.

A.4. Obračun netto površina predmetnog poslovne zgrade

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog poslovne zgrade

A) POSLOVNA ZGRADA

a) Suteran

1. Garaža	345,70m ²
2. Skladište sa kancelarijom	73,79m ²
3. Sprema	4,18m ²
4. Kotlovnica	16,66m ²
5. Stubište od suterana do prizemlja	8,80m ²

UKUPNO a:	449,13m ²
-----------	----------------------

b) Prizemlje

1. Samoposluga	254,66m ²
2. Skladište	14,66m ²
3. Sanitarni čvor	7,56m ²
4. Garderobe	7,76m ²
5. Pekara	70,36m ²
6. Caffe bar	69,83m ²
7. Natkriti predulaz 3,90 x 0,50 =	1,95m ²

8. Natkriti predulaz $2,30 \times 0,50 =$

1,15m²

UKUPNO b:

427,93m²

SVEUKUPNO A (a + b):

877,06m²

BRUTO VOLUMEN

$449,13 \times 1,20 \times 2,70 + 424,83 \times 1,20 \times 4,00 +$
 $+ 3,90 \times 1,00 + 2,30 \times 1,00 = 3.500,56\text{m}^3$

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 2556/34 z.u. 1064 K.O. Donji Muć, u naravi dvor površine 652,00m² i poslovna zgrada površine 490,00m², ukupne površine 1.142,00m², s što je upisano pravo vlasništva u korist Bramont d.o.o. Donji Muć za cijelo.

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 poslovne zgrade sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

Pošto u izvadku iz zemljišne knjige ne stoji teret po pitanju lokacijske, građevinske i uporabne dozvole, mislim da je poslovni objekt izgrađen na legalan način.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovne zgrade prema odredbama Zakona 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 troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

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

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu 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 pri bavljenih 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 četvrtim 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.

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 u Neoriću, 4,1km istočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.č.est.zem. 572 K.O. Neorić u površini od 100,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 14.04.2017.godine na iznos od 20.000,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Donjem Muću, 170m zapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 2725, 2726, 2727 i 2728 K.O. Mravinci u površini od 619,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 26.05.2015.godine na iznos od 130.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Gornjem Muću, 6km sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 449/1 K.O. Gornji Muć u površini od 2.526,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 13.09.2013.godine na iznos od 282.208,23Kn.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Indeksi (Q 2010 = 100)					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadranska obala	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,99
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,10	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,60	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,66
	Q2	89,74	88,62	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,30	88,79	91,43	90,69
	Q4	90,40	89,55	89,11	87,64	91,88	91,62
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,29	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	90,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,38	92,68	90,08

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Neorić	Donji Muć	Gornji Muć
Z.K. čestica	dio k.č.z. 572	k.č.z. 2725, 2726, 2727 i 2728	dio k.č.z. 449/1
Datum transakcije	14.04.2017	26.05.2015	13.09.2013
Površina m ²	100,00	619,00	2.526,00
Prodajna vrijednost Eur	2.691,79	17.473,12	37.279,82
Prodajna vrijednost Kn	20.000,00	130.000,00	282.208,23
Cijena Eur/m ²	26,92	28,23	14,76
Cijena Kn/m ²	200,00	210,02	111,72
Indeks/dan transakcije	92,68	90,02	97,80
Indeks/dan vrednovanja	92,68	92,68	92,68
Korekcijski faktor	1,000	1,030	0,948
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	26,92	29,08	13,99

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 nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

a) Čest.zem. 2556/34 z.u. 1064 K.O. Donji Muć – površine 1.142,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Donji Muć južno uz državnu cestu D56	Usporedna 1 Neorić 4,1km istočno od predmetnog zemljišta i 1,75km jugoistočno od državne ceste D56	Usporedna 2 Donji Muć 170m zapadno od predmetnog zemljišta i sjeverno uz državnu cestu D56	Usporedna 3 Gornji Muć 6km sjeverno od predmetnog zemljišta i 5,5km sjeverno od državne ceste D56
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2017 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 04/2017 26,92	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2015 29,08	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2013 13,99

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Dobra +10%	Vrlo dobra 0%	Dobra +10%
Veličina (-20% do + 20%)	1.142,00 -	100,00 -10%	619,00 -5%	2.526,00 +5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovno proizvodna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Poslovno proizvodna 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 23,55	0% 24,23	-5% 27,63	+15% 16,09
--	------------	-------------	--------------	---------------

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 23.05.2017.godine 1EUR iznosi 7,44Kn.

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

- a) Čest.zem. 2556/34 z.u. 1064
K.O. Donji Muć

1.142,00 x 175,21 =	200.089,82	
1.142,00 x 23,55 =		26.894,10

UKUPNO a:	200.089,82Kn	26.894,10Eur
------------------	---------------------	---------------------

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE – SGV

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	877,06m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	5.000,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
877,06m² x 5.000,00 = 4.385.300,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 23.05.2017.god.
- Godina izgradnje 2009.godine
- Starost zgrade 8 god.
- Preostali vijek korištenja 92 god.
- OVK - 100 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 1,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost G/OVK = 8/100 = 0,08 (8,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 82 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = 100 – 82 = 12 god.
- Linearni otpis = 12/100 = 0,12 = 12,00%

Preostala vrijednost
4.385.300,00 x 0,88 = 3.859.064,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):	3.859.064,00Kn
---	-----------------------

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izradu objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	80.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	40.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	8.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	7.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	8.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $3.500,56\text{m}^3 \times 4,00\text{Kn/m}^3 =$ 14.002,24Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $3.500,56\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 =$ 35.180,63Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	10.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak (septička jama)	15.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	20.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta: 237.182,87Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 4.096.246,87Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $4.096.246,87\text{Kn} : 7,44 = 550.570,82\text{Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu sadašnju građevinsku vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti poslovnog objekta, a što iznosi:

	Kn	Eur
I. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA SA ZEMLJIŠTEM SGV_N		
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zem. 2556/34z.u. 1064 K.O. Donji Muć - površine 1.142,00m ²	200.089,82	26.894,10
UKUPNO A:	200.089,82Kn	26.894,10Eur
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE SGV		
a) Poslovna zgrada sagrađena na čest.zem. 2556/34 z.u. 1064 K.O. Donji Muć - ukupne površine 877,06m ²	4.096.246,87	550.570,82
UKUPNO B:	4.096.246,87Kn	550.570,82Eur
SVEUKUPNO A + B:	4.296.336,69Kn	577.464,92Eur

Koeficijenti za prilagodbu za izračun tržišne vrijednosti nekretnine Tv
 $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) \times T$

lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl.	legalitet -Fl	tržište-Ft	TF
0,05	0,00	0,00	0,05	0,00	1,00	1,10
Tržišna vrijednost TV = SGV _M x TF = 577.464,92 x 1,10 = 635.211,41Eur = 4.296.336,69 x 1,10 = 4.725.970,36Kn						

Tv = 4.725.970,36Kn

Tv = 635.211,41Eur

Tv/NKP = 5.338,42Kn/m²

Tv/NKP = 724,25Eur/m²

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovne zgrade sagrađene na čest.zem. 2556/34 z.u. 1064 K.O. Donji Muć, locirano u Donjem Muću u Ulici Donji Muć 139, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 23.05.2017.godine iznosi:

Tv = 4.725.970,36Kn ili 635.211,41Eur


Tv = 4.725.970,36Kn

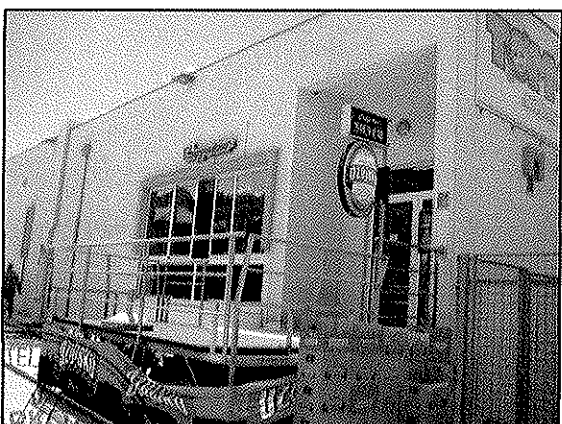
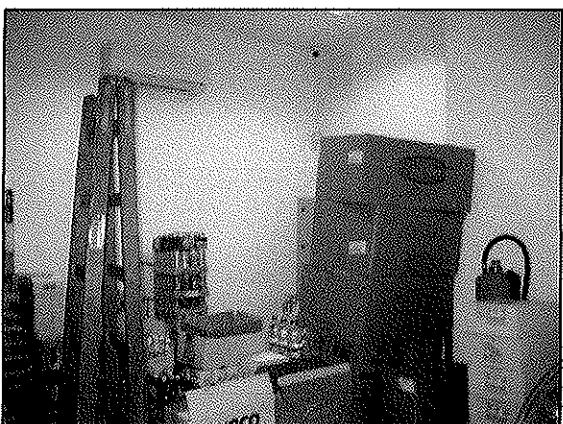
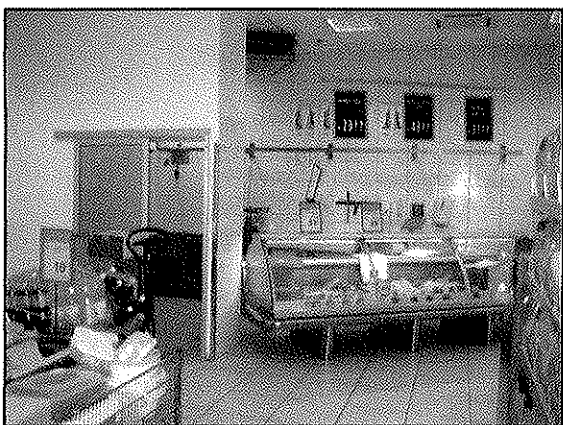
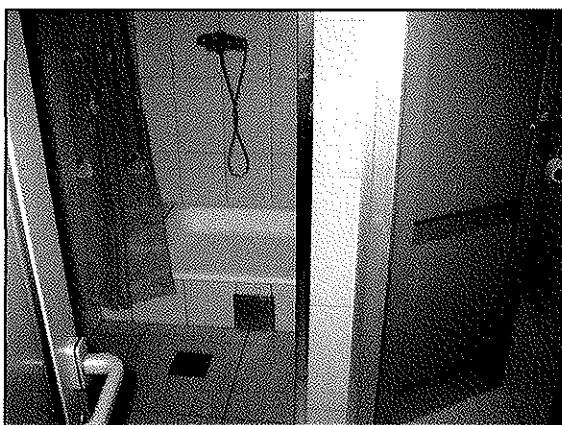
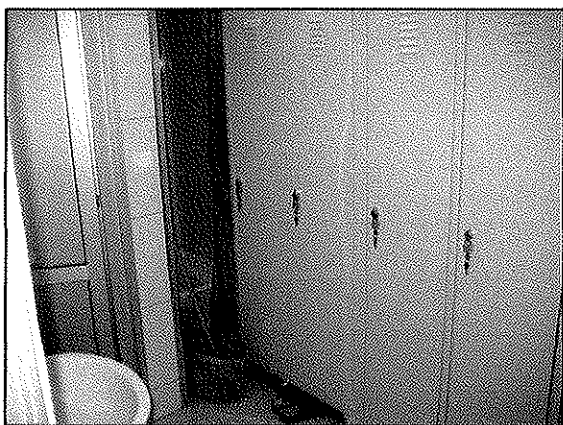
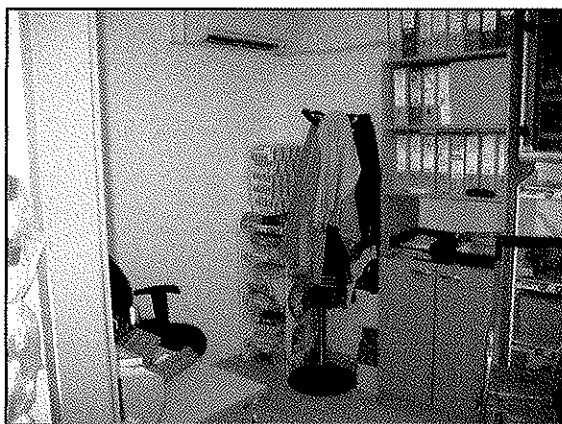
Tv = 635.211,41Eur

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

Split, 23.05.2017.godine

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





STANISLAV GRAD
DIA
MALENICA
1990
Mamutovo Sotatilo 15
SPU 11
STANISLAV GRAD
DIA
MALENICA
1990
Mamutovo Sotatilo 15
SPU 11



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 23.05.2017. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329509, DONJI MUĆ

Broj ZK uložka: 1064

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6232/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2556/34	DVOR, POSLOVNA ZGRADA DVOR POSLOVNA ZGRADA			1142 652 490	Pripis iz uložka 1007
		UKUPNO:			1142	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BRAMONT D.O.O., DONJI MUĆ, DONJI MUĆ 137	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 25.03.2013. broj Z-854/13 Na temelju rješenja Financijske agencije klasa:UP-I/110/07/12-01/274, Ur. broj:04-06-13-274-15 od 21. ožujka 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na dužnikom Bramont d.o.o. na č.zem. 2556/34.	
2.1	Zaprimljeno 26.04.2016.g. pod brojem Z-6232/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJA POSL. BR. 12. ST-30/2015 25.04.2016, na čest. zem. 2556/34	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 23.09.2010. broj Z-2361/10 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 272/10-I od 07. rujna 2010 g. solemniziranog po javnom bilježniku Bošku Jurišić pod br.OV-6875/10, a na teret nekretnine opisane u A I (jedan) u vlasništvu Bramont d.o.o. za cijelo, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 465.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove sve prema Ugovoru za korist :	465.000,00 EUR	