

**ANTE ZEKAN, ing. građ.**  
**STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**ZA GRADITELJSTVO**  
**Matice Hrvatske 84**  
**21000 SPLIT**



**PREDMET:**            **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**STAMBENO – POSLOVNE ZGRADE, POLUOTVORENOG**  
**SKLADIŠNOG PROSTORA I OTVORENOG SKLADIŠNOG**  
**PROSTORA - DVOR**

**LOKACIJA:**            **čest.zem. 2802 k.o. Split, čest.zem. 2805/5 k.o. Split i**  
**čest.zem. 2805/9 k.o. Split**

**DATUM:**                **05.12.2016. godine**



*Ante Zekan*



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj 4 Su 191/2013

Split, 13. svibnja 2013. godine

Predsjednik Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe čl. 29. čl. 31. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj:28/13 i članka 8. stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 88/08, 8/09 i 126/11), dana 13. svibnja 2013. godine

**r i j e š i o   j e**

I      ANTE ZEKAN, ing. grad. iz Splita, Matice Hrvatske 84, OIB:39010611841, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

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

**Obrazloženje**

Ante Zekan, ing. grad. iz Splita, Matice Hrvatske 84, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo, gdje je već ranije imenovan sudskim vještakom u ovom sudu rješenjem broj 4 Su-580/08 od 17. veljače 2009. godine. Svom zahtjevu je priložio uvjerenje da se protiv istog ne vodi istraga i da nije podignuta optužnica koja je stala na pravnu snagu, policu osiguranja i svjedodžbu o zdravstvenoj sposobnosti radnika.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa:703-04/13-04/2626, Urbr: 514-05-01-01-13-02-1826932 od 15.04.2013. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Basić

## **SADRŽAJ**

- 1) OPĆENITO**
- 2) IDENTIFIKACIJA**
- 3) TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**
- 4) GEOMETRIJSKI PODACI**
- 5) TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG OBJEKTA**
- 6) PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI**
- 7) KVALITETA IZGRAĐENOSTI I OPREME PREDMETNOG OBJEKTA**
- 8) PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
- 9) SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA**
- 10) PRILOG**
  - Fotosnimci**
  - Tlocrt**



## **1.) OPĆENITO**

**PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: „NEFERANOVIĆ“ d.o.o. u stečaju**

**DATUM OČEVIDA: 02.12.2016. godine**

Procjena je izrađena u skladu s pozitivnim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96.)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (N.N. br. 52/84.)
- U.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz biltena „Standardna kalkulacija“ Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se slijedeći nalaz i mišljenje

## **2.) IDENTIFIKACIJA**

**LOKACIJA:** Dračevac, Split

**ČESTICA:** čest.zem. 2802, 2805/5 I 2805/9

**KATASTARSKA OPĆINA:** Split

**OPIS NEKRETNINE:** stambeno-poslovna zgrada, poluotvoreni skladišni prostor i otvoreni skladišni prostor – dvor.



### **3.) TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

#### **Priključci**

VODOVOD	Priključen
KANALIZACIJA	Priključena
TELEFON	Priključen
EL. STRUJA	Priključena
PLIN	Nije priključen
GRIJANJE I	Izvedena
KLIMATIZACIJA	

#### **Nekretnina:**

#### **A) STAMBENO POSLOVNI OBJEKT**

Godina izgradnje	2000-2004. godina
Godina obnove	/
Katnost	Prizemlje + 3 kata
Položaj	Stambeno poslovna zona
Temelji	Armirano-betonski trakasti
Nosiva konstrukcija	Armirano-betonska+blok opeke
Međukatna konstrukcija	Armirano betonska ploča
Krovna konstrukcija	Ravna armirano betonska ploča
Limarija	Ugrađena
Pročelja	Žbuka + zaštitni sloj
Vanjska stolarija	PVC + rolete
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	Žbuka + boja + keramika
Obrada podova	Keramika, parket i kamene ploče
Unutarnja stolarija	Drvena furnirana
Grijanje	Centralno el. energija
Klima	Centralno el. energija



**B) POLUOTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR:**

Godina izgradnje	2004 godina
Godina obnove	/
Katnost	Prizemlje
Položaj	Stambeno – poslovna zona
Temelji	Armirano betonski
Nosiva konstrukcija	Armirano betonski stupovi, armirano betonske grede i armirano betonski zidovi
Krovnna konstrukcija	Armirano betonska ploča
Obrada podova	Betonska podloga

**C) OTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR - DVOR:**

Godina izgradnje	2004. godina
Godina obnove	/
Položaj	Stambeno poslovna zona
Podovi	Betonska podloga
Zidovi	Betonski
Ograda	Metalna



#### 4.) GEOMETRIJSKI PODACI

##### A) STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

###### NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (N.G.P.)

PRIZEMLJE	=	163,51 m <sup>2</sup>
KAT I	=	163,82 m <sup>2</sup>
KAT II	=	163,48 m <sup>2</sup>
KAT III	=	159,55 m <sup>2</sup>
UKUPNO =		650,36 m <sup>2</sup>

##### B) POLUOTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR

###### NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (N.G.P.)

PROSTOR P1	=	123,50 m <sup>2</sup>
PROSTOR P2	=	123,50 m <sup>2</sup>
PROSTOR P3	=	355,25 m <sup>2</sup>
PROSTOR P4	=	132,00 m <sup>2</sup>
PROSTOR P5	=	234,00 m <sup>2</sup>
PROSTOR P6	=	185,00 m <sup>2</sup>
UKUPNO =		1.253,25 m <sup>2</sup>

##### C) OTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR - DVOR

BRUTO POVRŠINA	=	3.226,00 m <sup>2</sup>
----------------	---	-------------------------



## **5) TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG OBJEKTA**

Misao o razlikovanju pojma uporabe građevinske i prometne vrijednosti je vrlo stara.

Prometna vrijednost stambenog i poslovnog prostora uvjetovana je ponudom i potražnjom na tržištu, a kao najvažniji utjecaji mogu se spomenuti:

- spremnost prodavaoca
- građevinska vrijednost
- razumno razdoblje kroz koje se dogovara prodaja uzimajući u obzir prirodu vlasništva i stanje na tržištu
- da će vrijednost ostati nepromijenjena kroz razdoblje prodaje
- vlasništvo koje će biti slobodno ponuđeno na tržištu s odgovarajućom reklamom
- lokaciju objekta
- uloga lokacije u budućnosti
- uređenost prostora tijekom očevida
- blizina upravnog središta grada
- mogućnost ubiranja rente
- mogućnost manipulacije s transportnim sredstvima

## **6) PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI**

Na visinu prometne vrijednosti stambenog i poslovnog prostora u pravilu utječe ponuda i potražnja na tržištu, lokacija, ugrađena infrastruktura, uređenje okoliša, način gradnje i kvalitet izvedenih radova glede godine građenja, iskorištenost prostora, održavanje prostora, sadašnje stanje prostora.

Smatra se daje pitanje prometne vrijednosti i stvar vještaka ekonomske struke.





## **7) KVALITETA IZGRAD. I OPREM. PREDMETNOJ OBJEKT**

Zbog mogućnosti kompariranja predmetnih objekta sa objektima prosječne kvalitete koje grade izvođači društvenog sektora dat će opis prosječne kvalitete građenja i opremljenosti sličnih objekata u Republici Hrvatskoj koje grade izvođači društvenog sektora.

- temelji betonski, dubine najmanje 80cm, širine najmanje za 10cm više od širine nosivih zidova prizemlja i podruma, odnosno temelji izvedeni prema projektnoj dokumentaciji.
- nosivi zidovi izvedeni od čvrstog i masivnog materijala (opeka, beton i si.) propisane debljine.
- stropne ploče armirano betonske pune ili montažne.
- izvedeni vertikalni i horizontalni konstruktivni antiseizmički armirano-betonski elementi. Izvedba konstrukcije može biti i skeletna (armirano-betonski okviri) sa ispunom od opeke, sadrenih ploča, kamena ili kojeg drugog suvremenog materijala.
- krovšte ravno ili dvostrešno ili višestrešno prema projektnoj dokumentaciji.
- krovni pokrov od boljeg materijala - crijep, salonit, eternit, metalne ploče i drugo.
- vanjska limarija za odvodnju oborinskih voda kvalitetno izvedena, a tako i limeni opšavi.
- fasada kvalitetna - obložena kamenim pločama ili keramičkim materijalima ili fasadnom opekam ili izvedena od plemenitih žbuka (terabon, teranova i si.) ili suvremeno obrađena fasada od betona, od cementne ili produžene žbuke, od siporexa, okipora, velox ploča, iglu elemenata i sličnih materijala sa kvalitetnom termičkom zaštitom.
- uvedene instalacije vodovoda i priključene na gradsku mrežu.
- uvedene instalacije kanalizacije i priključene na gradsku mrežu.
- uvedene električne instalacije trofazne struje i priključene na gradsku mrežu.
- uvedene telefonske instalacije i priključene na gradsku mrežu.
- uvedeno centralno i etažno grijanje.
- svijetla visina poslovnog prostora najmanje 2,80m, a kancelarije 2,60m.
- vrata glatka, dvostruko šparovana, standardna.
- prozori dvostruki ili sa spojenim krilima, sa eslinger roletama ili drvenim kopcima.
- obrada zidova normalno ožbukani, gipsirani, oslikani kvalitetnim bojama ili obloženi tapetama.
- zidovi u sanitarnim prostorijama opločeni keramičkim pločicama I klase do visine najmanje 1,50m.
- podovi u mokrim prostorijama kvalitetno obrađeni i obloženi na prim, parketnim daščicama, sintetičkim presvlakama, mramornim pločama, brušenim tarazima, keramičkim pločicama i si.



## 8) PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### A) STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedne transakcije ili prodaja tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnin i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagodavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina povoljno. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta)

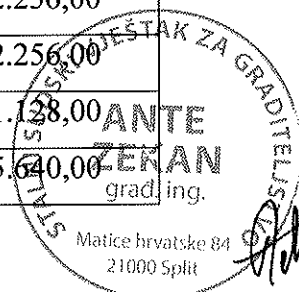
Budući na tržištu nije ponuđena i ostvarena prodaja više nekretnina ovakve namjene na približnj lokaciji primijeniti će se tržišno-troškovna metoda procjene.

Vrsta troškova	Površina zemljišta m2	Cijena Kn/m2)	Ukupno (Kn)
Građevinsko zemljište i komunalije	752,00	742,00	560.952,00

$$u = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \left( \frac{N + n}{2N} \right) \times 100 = 0,80 \times \frac{12}{100} \times \frac{(100 + 12)}{2 \times 100} \times 100 = 0,80 \times 0,12 \times 0,56 \times 1,00 = 5,38$$

$$u = 6,00\%$$

Vrsta radova	Nova vrijednost Kn/m2	Smanjenje vrijednosti u %	Smanjenje vrijednosti u %	Sadašnja vrijednosti u Kn/m2
Konstrukcija	2.400,00	6%	144,00	2.256,00
Obrtničko-zanatski	2.400,00	6%	144,00	2.256,00
Instalaterski	1.200,00	6%	72,00	1.128,00
UKUPNO	6.000,00	6%	360,00	5.640,00



## **Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine**

F <sub>L</sub>	Faktor lokacije
F <sub>KP</sub>	Faktor korisne površine
F <sub>KV</sub>	Faktor kvalitete
F <sub>U</sub>	Faktor usklađenosti
F <sub>PP</sub>	Faktor ponude i potražnje

F <sub>L</sub> (od 0,50 do 1,50)	Ovisi o području makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
F <sub>KP</sub> (od 0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine
F <sub>KV</sub> (od 0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski prosječni građevinski objekt
F <sub>U</sub> (od 0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost legalizacije građevine
F <sub>PP</sub> (od 0,20 do 3,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji nekretnina na tržištu

SV (Kn)	NPV (m <sup>2</sup> )	F <sub>L</sub>	F <sub>KP</sub>	F <sub>KV</sub>	F <sub>U</sub>	F <sub>PP</sub>	S.T.G. Kn
5.640,00	650,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	8.460,00

Vrijednost zemljišta i komunalija (Kn)	Tržišna vrijednost (Kn)	Ukupna sadašnja tržišna vrijednost –troškovna metoda (Kn)
560.952,00	5.502.046,00	6.062.998,00

Vrijednost (Kn)	Vrijednost (Eur)	Vrijednost (Eur/m <sup>2</sup> )
6.062.958,00	804.324,00	1.236,00



## B) PROCJENA VRIJEDNOSTI POLUOTVORENOG SKLADIŠNOG PROSTORA

Umanjenje konstrukcije zbog starosti i istrošenosti	
Starost objekta u godinama	12
Vijek trajanja objekta u godinama	100
$u = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{N + n}{2N} \times 100$	6%

N = 12

N = 100

Vrsta radova	Nova vrijednost kn/m2	Smanjenje vrijednosti u %	Smanjenje vrijednosti Kn/m2	Sadašnja vrijednost Kn/m2
Konstrukcija	2.400,00	6%	144,00	2.256,00
Obrtnički radovi	360,00	6%	22,00	338,00
Instalacijski radovi	540,00	6%	32,00	508,00
ukupno	3.300,00		198,00	3.102,00

SV (Kn)	NPV (m2)	F <sub>L</sub>	F <sub>KP</sub>	F <sub>KV</sub>	F <sub>U</sub>	F <sub>PP</sub>	S.T.V. Kn
3.102,00	1.253,25	1,30	0,70	1,00	0,80	1,00	2.258,00

Gradevinsko zemljište	Kn/m2	742,00 x 1521,00	1.128.582,00
Radovi izgradnje	Kn/m2	2.258,00 x 1.253,25	2.829.838,00
Ukupno			3.958.420,00

Vrijednost (Kn)	Vrijednost (Eur)	Vrijednost (Eur/m2)
3.958.420,00	525.128,00	419,00



**C) PROCJENA VRIJEDNOSTI OTVORENOG SKKLADIŠNOG PROSTORA**  
**– DVOR**

Procjena vrijednosti otvorenog skladišnog prostora – dvora temelji se na troškovima uređenja djelomično izvedenih ogradnih zidova metalne ograde i betonske podloge a na osnovu aproksiimativnog troškovnika.

Građevinsko zemljište	Kn/m2	742,00 x 3.226,00	2.93.692,00
Radovi izgradnje	Kn/m2	320,00 x 3.226,00	1.032.320,00
Ukupno			3.462.012,00

Vrijednost (Kn)	Vrijednost (Eur)	Vrijednost (Eur/m2)
3.426.012,00	454.498,00	140,00



### SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Na temelju procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog objekta na nad navedenom nekretninom kao i da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Prema svemu navedenom mišljenja smo da je poštena vrijednost predmetne nekretnine na 05.12.2016. godine razumno predstavljena iznosima i to:

#### b) STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

Površina (p) x tržišna vrijednost=  
65036 m<sup>2</sup> x 1.235,00 EURA/M<sup>2</sup>=  
803.319,00 EURA

#### ODNOSNO

Prema sadašnjem tečaju HNB na dan 05.12.2016. godine

1,00 EUR=,538 KUNA  
803.319,00 EURA X 7.538 KUNA=  
**6.055.418,00 KUNA**

#### b) POLUOTVORENI SKLADIŠNI

Površina (p) x tržišna vrijednost=  
1.253,25 m<sup>2</sup> x 419,00 EURA/M<sup>2</sup>=  
525.111,00 EURA

#### ODNOSNO

Prema sadašnjem tečaju HNB na dan 05.12.2016. godine

1,00 EUR=,538 KUNA  
525.111,00 EURA X 7.538 KUNA=  
**3.958.286,00,00 KUNA**

#### c) OTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR - DVOR

Površina (p) x tržišna vrijednost=  
3.226,00 m<sup>2</sup> x 140,00 EURA/M<sup>2</sup>=  
451.640,00 EURA

#### ODNOSNO

Prema sadašnjem tečaju HNB na dan 05.12.2016. godine

1,00 EUR=,538 KUNA  
451.640,00 EURA X 7.538 KUNA=  
**3.404.462,00,00 KUNA**



## REKAPITULACIJA

I)  $A+B+C = 803.319,00 \text{ EURA} + 525.111,00 \text{ EURA} + 451.640,00 \text{ EURA} =$

**1.780.070,00 EURA**

II)  $A+B+C = 6.055.418,00 \text{ kuna} + 3.958.286,00 \text{ kuna} + 3.404.462,00 \text{ kuna} =$

**13.418.166,00 kuna**



## PRILOZI







7/LOCRT  
17.7.1.250

POLUOTVORENI SKLADIŠNI PROSTOR

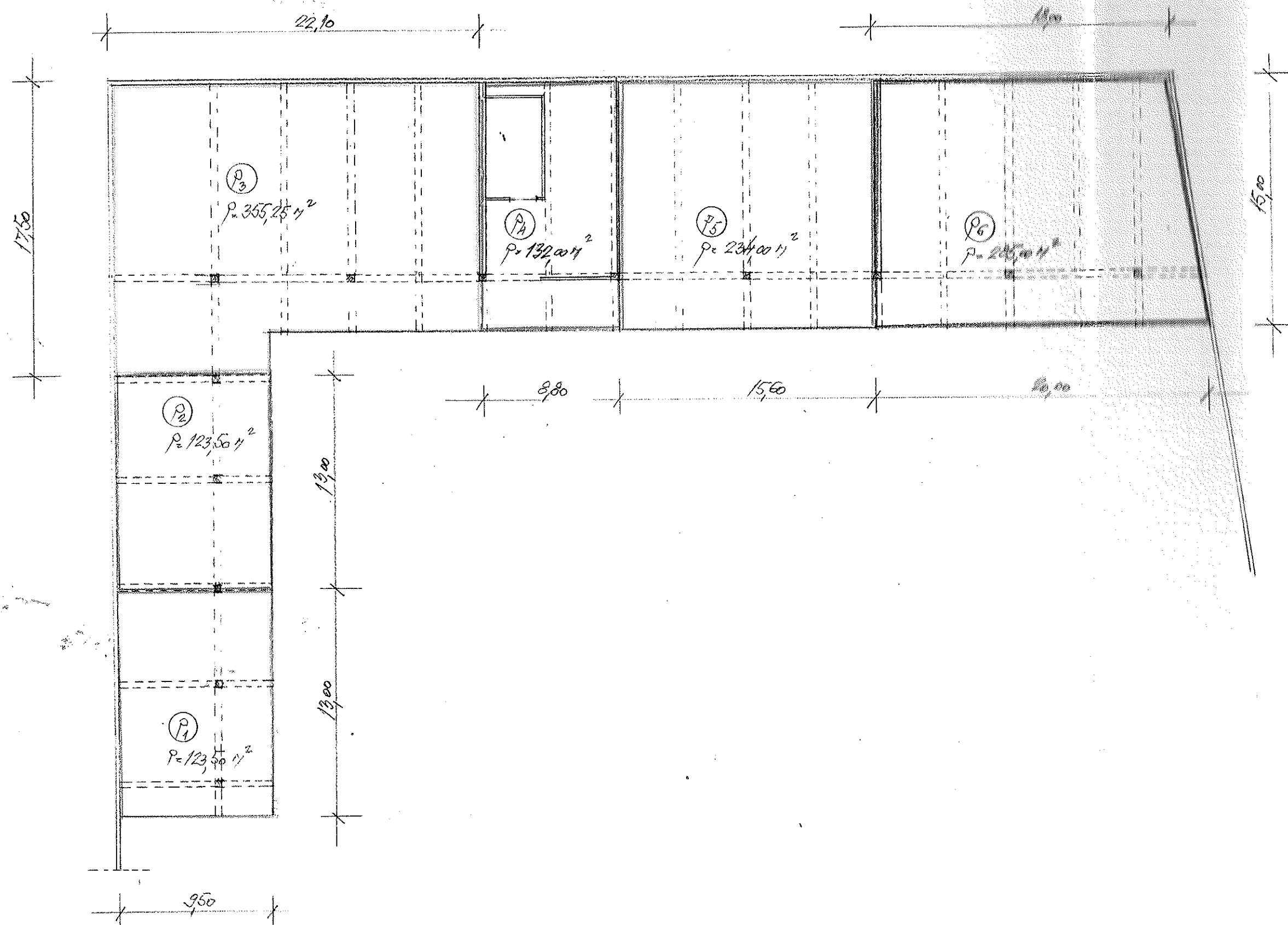
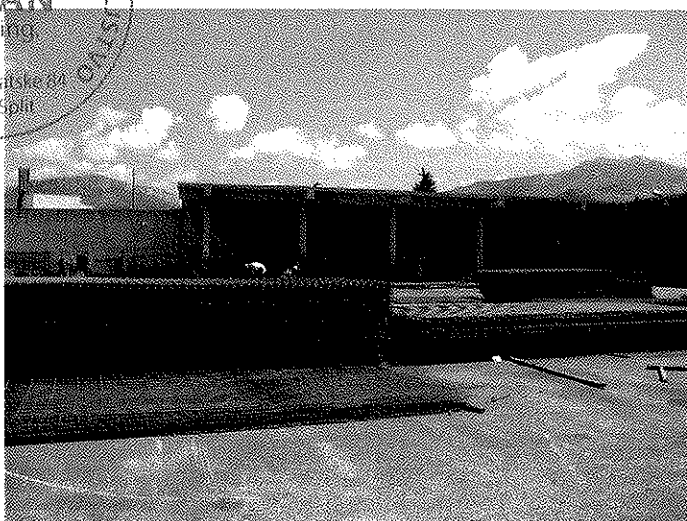
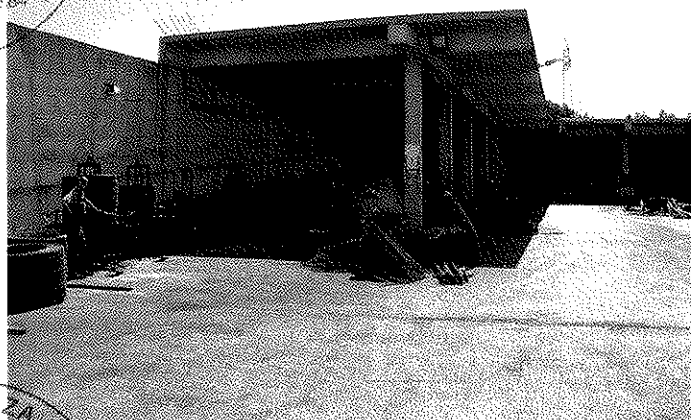
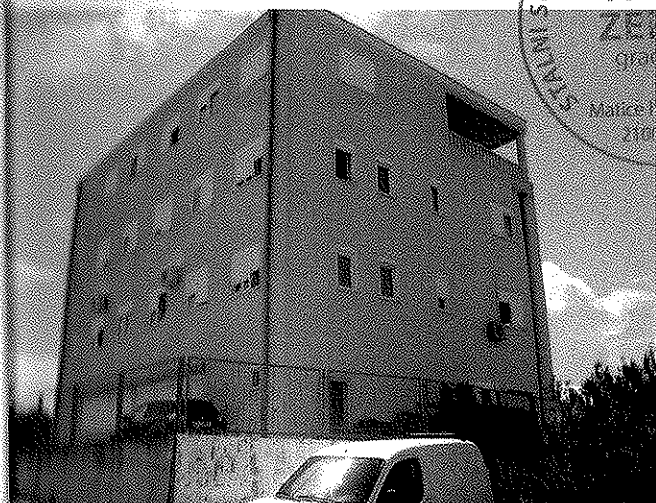
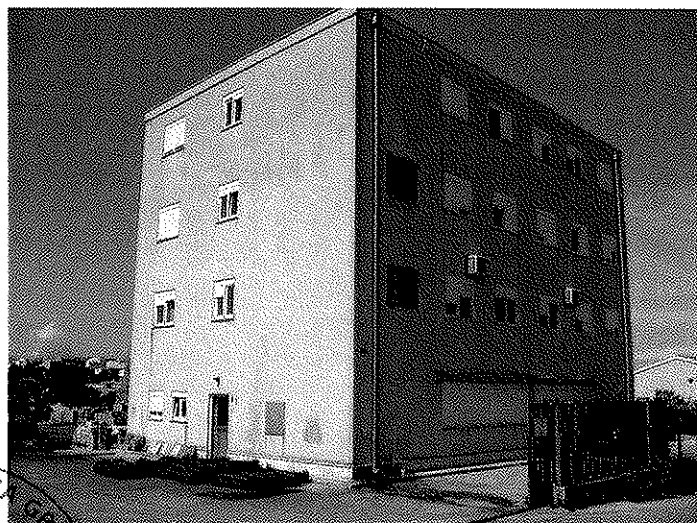
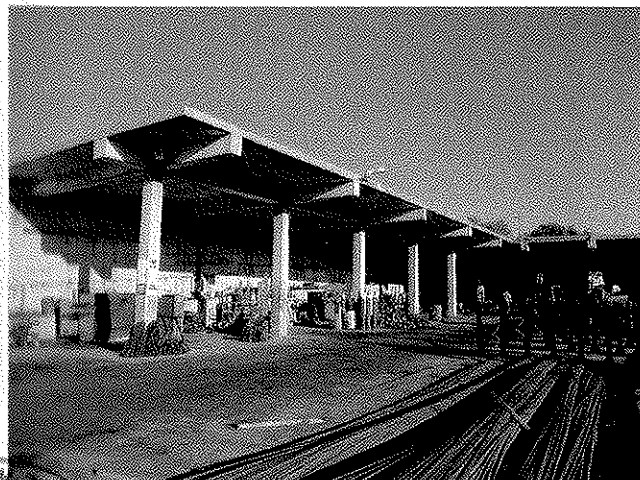
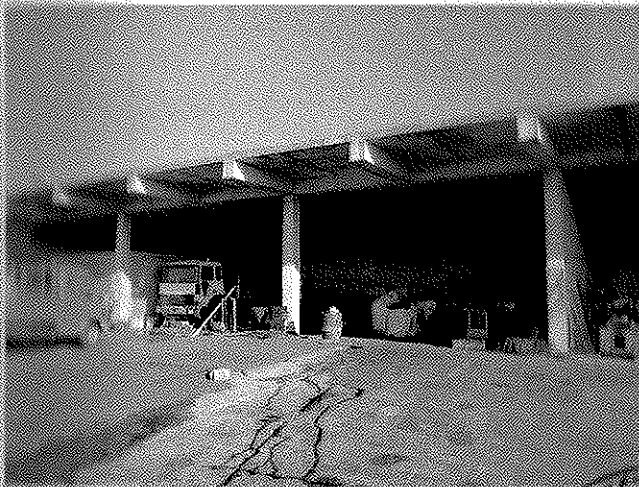


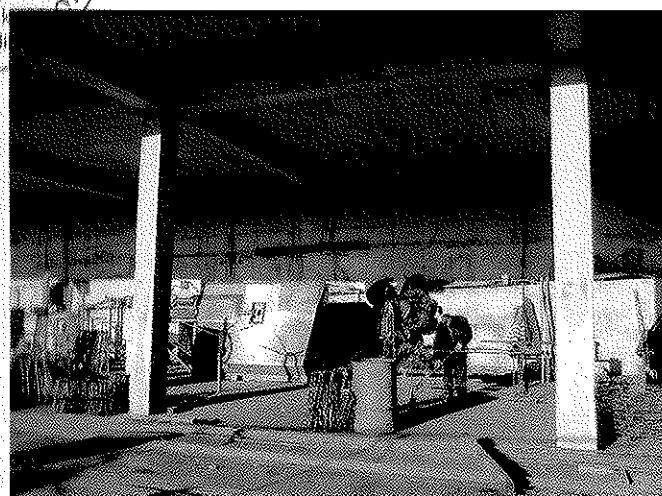
FOTO SNIMCI



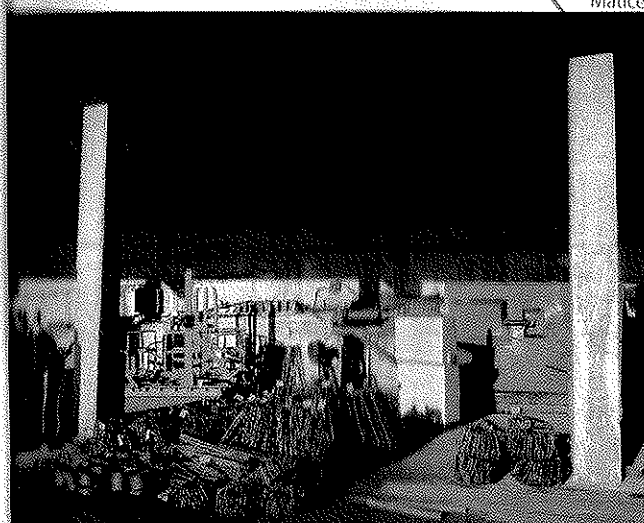




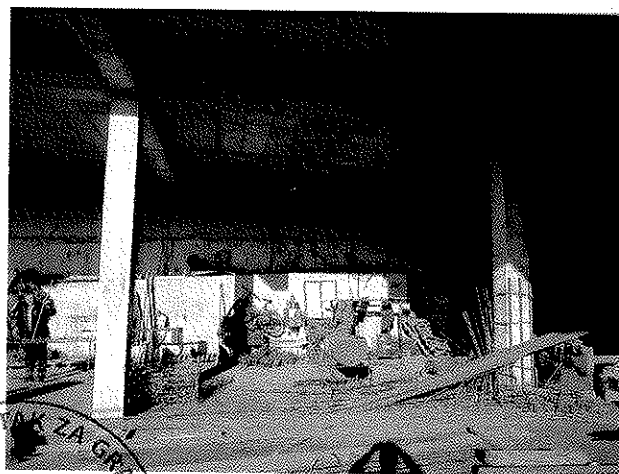
STATNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
**ANTE ZEKAN**  
 grad. ing.



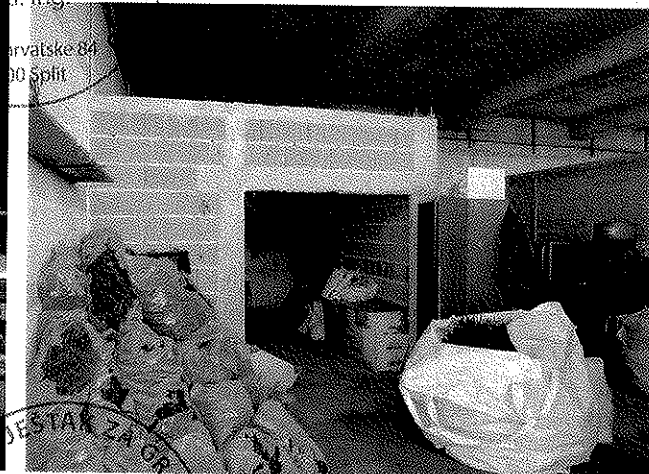
STATNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
**ANTE ZEKAN**  
 grad. ing.







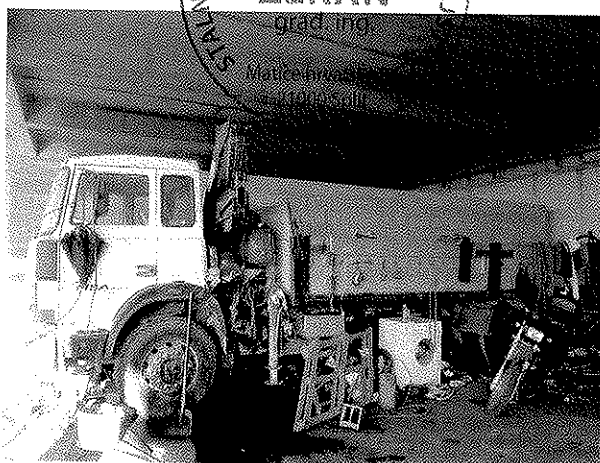
STALNI SUDSKI VEŠTAČ ZA GRADITELJSTVO  
**ANTE ZEKAN**  
grad. ing.

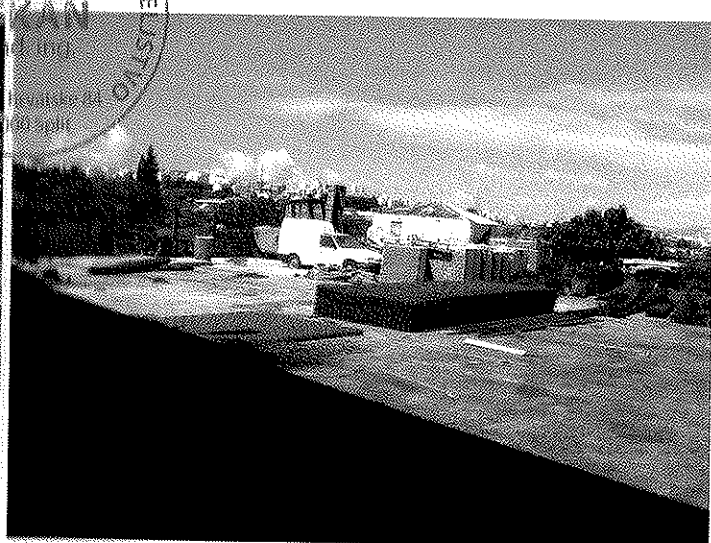
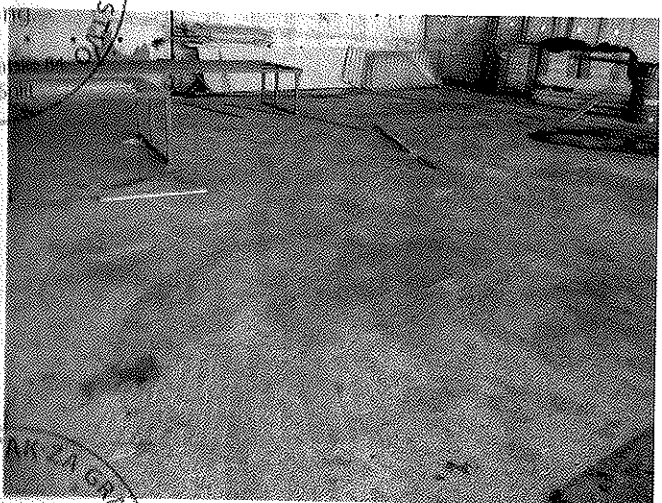
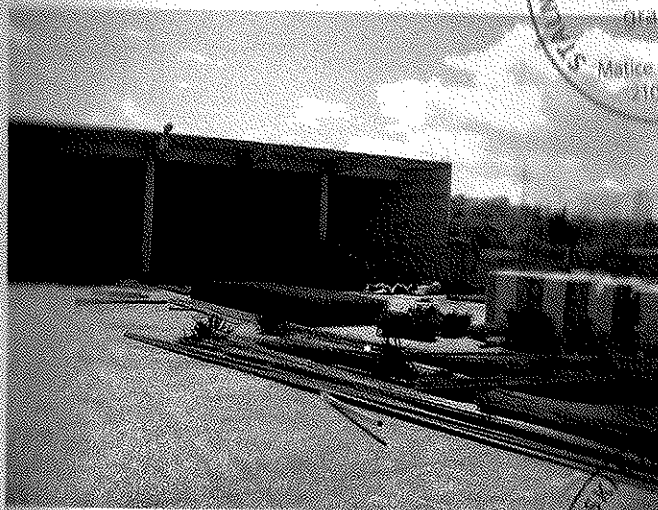
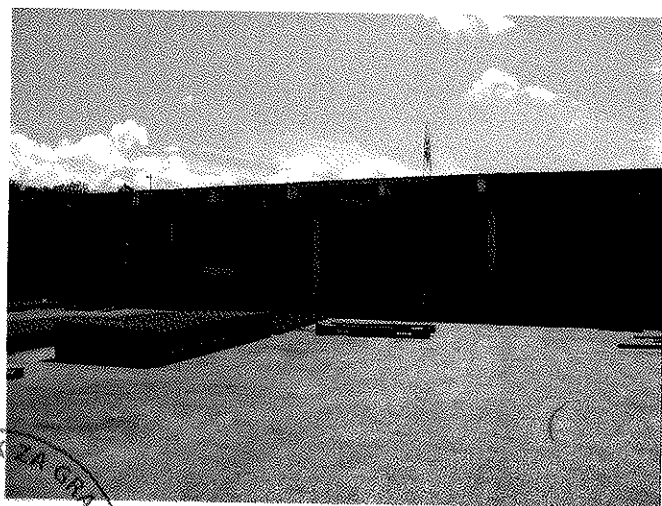


STALNI SUDSKI VEŠTAČ ZA GRADITELJSTVO  
**ANTE ZEKAN**  
grad. ing.

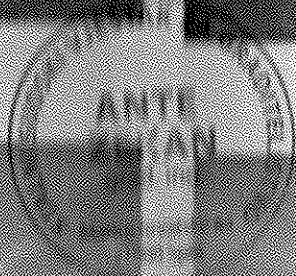
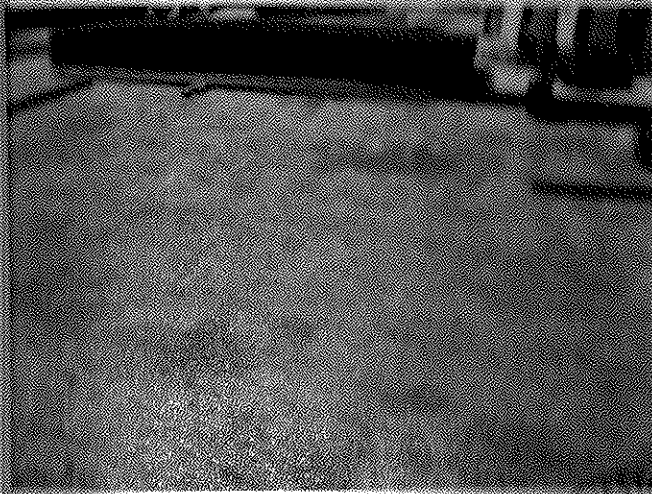


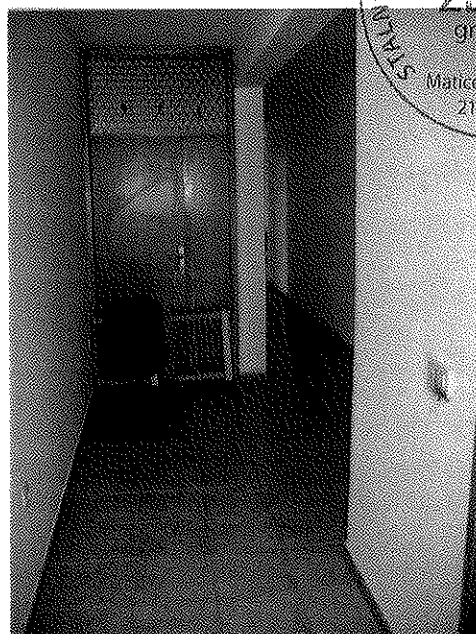
STALNI SUDSKI VEŠTAČ ZA GRADITELJSTVO  
**ANTE ZEKAN**  
grad. ing.











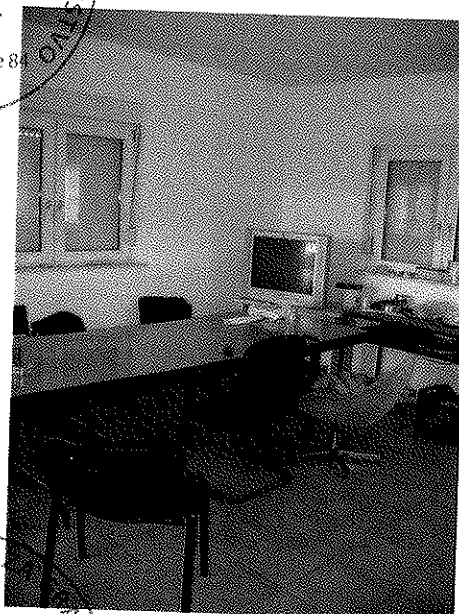
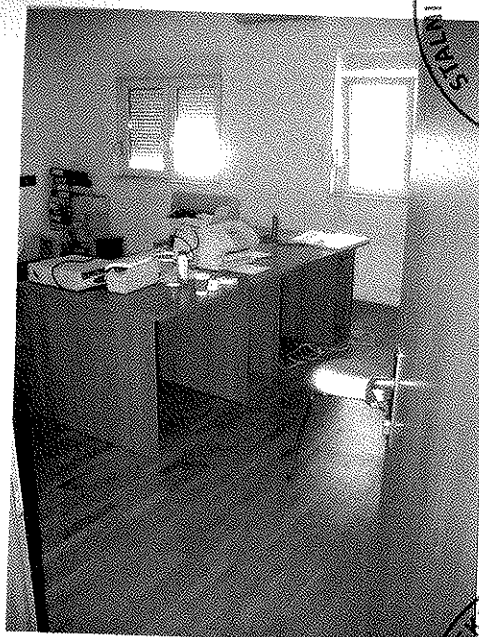
STANI SU  
ANTE  
ZEKAN  
grad. ing  
Matice hrvatske  
21000 Split

STANI SU  
ANTE  
ZEKAN  
grad. ing  
Matice hrvatske  
21000 S





STANOVNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
**ANTE ZEKAN**  
 grad. ing.  
 Matice hrvatske 84  
 21000 Split



STANOVNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
**ANTE ZEKAN**  
 grad. ing.  
 Matice hr  
 21000

