

PROCJEMBENI ELABORAT

br. pr. 299/2021



NEKRETNINA : POSLOVNI PROSTOR (E-5) U PRIZEMLJU
STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

LOKACIJA : 20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1

NARUČITELJ : MONTER-SPLIT d.o.o. u stečaju
OIB: 23678497989

VLASNIK : MONTER-SPLIT D.D. SPLIT

SVRHA : Prodaja u stečajnom postupku

Split, 12.10.2021.

1. SAŽETAK

| PODACI | UTVRĐENO |
|---|--|
| Zadatak | Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Svrha | Prodaja u stečajnom postupku |
| Naručitelj procjene | MONTER-SPLIT d.o.o. u stečaju OIB: 23678497989 |
| Adresa nekretnine | 20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1 |
| Tip nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (E-5) U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE |
| Katastarska općina | Split |
| ZK uložak | 4908 |
| Suvl.dio | 5. (E-5) |
| Zemljišno knjižna čestica | 7045/1 |
| Neto korisna površina (m ²) | 39,59 |
| Brutto razvijena površina (m ²) | 45,53 |
| Tržišna vrijednost nekretnine (kn) | 127.000,00 |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | 16.900,00 |
| Legalitet | DA |
| Upisana pozitivna zabilježba | DA |
| Prilaz javnoj površini | DA |
| Energetski certifikat | Nije predodčen |
| Procjenitelj | VEIG EKSPERT d.o.o. |



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-106/2019

Split, 7. lipnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Utvrđuje se da je Franjo Veig, OIB: 89380288746, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina zaposlenik trgovačkog društva pod tvrtkom VEIG EKSPERT d.o.o., Split, Gundulićeva 8, OIB 40663038663, MBS 060196118, kojem društvu je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-440/2018 od 22. kolovoza 2018. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo VEIG EKSPERT d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Gundulićeva 8, zastupano po direktoru Zdeslavu Veigu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi utvrđenja da je Franjo Veig, iz Splita, OIB: 89380299746, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, zaposlenik trgovačkog društva VEIG EKSPERT d.o.o. Split.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačkom društvu VEIG EKSPERT d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Splitu pod poslovnim brojem 4 Su-440/2018 od 22. kolovoza 2018.

Nadalje, utvrđeno je da je zaposlenik trgovačkog društva Franjo Veig, ing.arh., iz Splita, Lovretska 10, OIB: 89380288746, imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-219/2016 od 07. travnja 2016.

Trgovačko društvo je priložilo dokaz da za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:
-VEIG EKSPERT d.o.o. Split
-Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
-Općinskom sudu u Splitu
-web stranice-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović





Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-384/2021-2
Split, 8. lipnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Zdeslava Veiga iz Splita, Gundulićeva 8, za proširenje područja vještačenja, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te članka 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

I. Utvrđuje se da je rješenjem ovog suda broj 4 Su-244/2019 od 6. svibnja 2020. Zdeslav Veig, mag.ing.geod. i geoinf., iz Splita, Gundulićeva 8, OIB: 76421629374, imenovan stalnim sudskim vještakom za geodeziju na vrijeme od četiri godine.

II. Stalnom sudskom vještaku Zdeslavu Veigu, odobrava se proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda broj 4 Su-244/2019 od 6. svibnja 2020. Zdeslav Veig, magistar inženjer geodezije i geoinformatike, iz Splita, Gundulićeva 8, imenovan je stalnim sudskim vještakom za geodeziju na vrijeme od četiri godine.

2. Sudski vještak je 31. svibnja 2021. podnio ovom sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije.

3. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje područja vještačenja na procjene na području geodezije, Urbroj: So-55/2021-5 od 24.5.2021.

4. U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 12.b Pravilnika.

5. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * 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 građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * 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 gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

Postupajući po zahtjevu: **MONTER-SPLIT d.o.o. u stečaju**

OIB: 23678497989

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**
nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR (E-5) U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE**
na lokaciji: **20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1**
dan kakvoće: 12.10.2021.
dan vrednovanja: 12.10.2021.

Opis nekretnine: Predmet procjene je poslovni prostor oznake PP1 smješten u prizemlju stambeno-poslovnog objekta. Predmetni stambeno-poslovni objekt, katnosti Pr + 4 + Pot, izgrađen je na č.zem. 5859/15 (k.č. 3745/1) k.o. Metković, anagrafske oznake Industrijska 2/1, Metković. Poslovni prostor je u "roh bau" stanju izgrađenosti i kao takav se ne koristi. Pregrade prema susjednom poslovnom prostoru PP2 nije izvedena.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

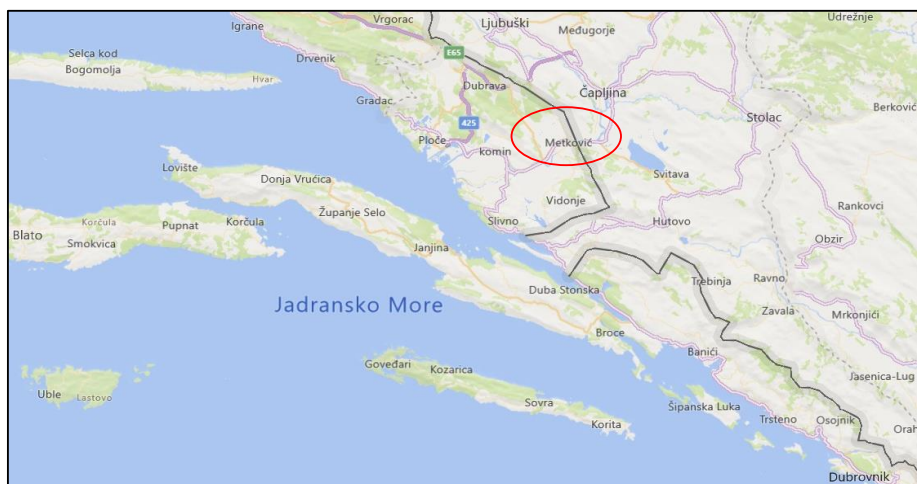
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

4. MAKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

Položaj grada / općine

Metković je grad u Dalmaciji, u sastavu Dubrovačko-neretvanske županije. Zemljopisni smještaj Metkovića te otvorenost doline Neretve prema moru, svrstava ga u mediteranske gradove. Smješten na samoj granici dvaju nekadašnjih svjetova, Venecije i Osmanskog Carstva, Metković je ipak sačuvao svoju pripadnost hrvatskom nacionalnom biću. Delta Neretve od Metkovića do ušća, sa sjevera i sjeveroistoka omeđena je ograncima dinarskih planina, a s juga podgradinsko-slivanjskim brdima. Grad Metković prema popisu stanovništva 2011. godine ima 16.788 stanovnika. Administrativno se sastoji od 5 naselja: Metković. Vid. Prud. Dubravica. Glušci.

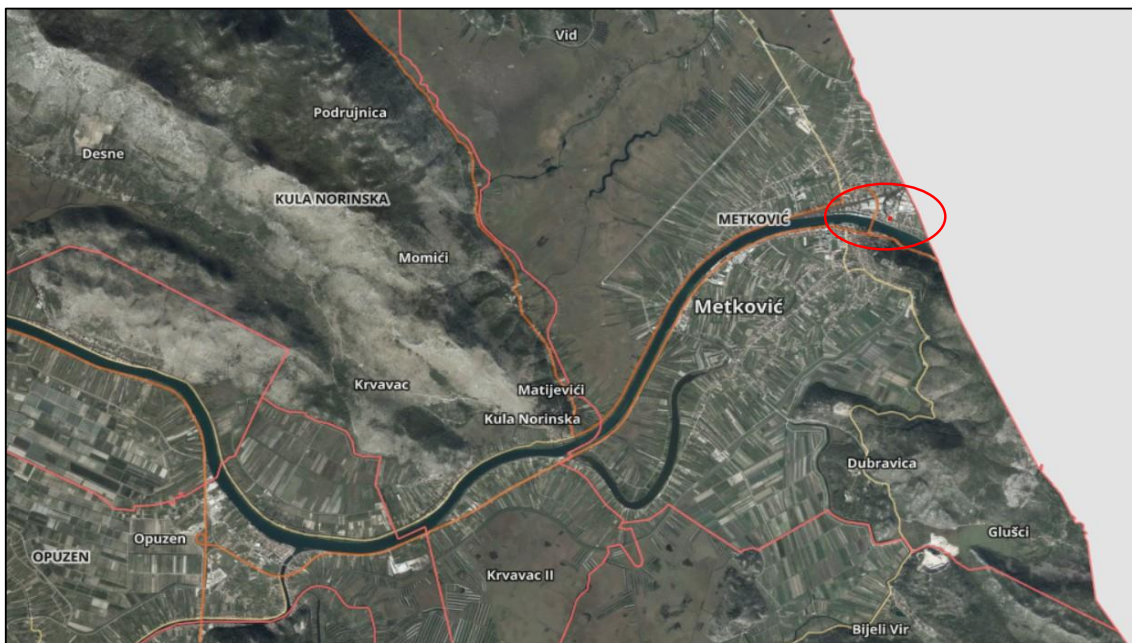


5. MIKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

Položaj u gradu / naselju

Predmetni poslovni prostor nalazi se u istočnom dijelu Grada Metkovića, na udaljenosti cca 350 m od granice sa susjednom državom BIH te cca 150 m od prometnice DC62. Mikro okolicu čine poslovni sadržaj, stambeno-poslovni objekti, javni sadržaj, itd. Prometna povezanost je dobra.

Parkiranje je omogućeno u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.



U e - preresu katastarskog plana ucrtane su **k.č. 3745/1 k.o. Metković**, s objektom.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e- izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Metkoviću, ZK Odjel Metković

k.o. Metković

ZK ul. 4908

svl.dio 5. (E-5)

Posjedovnica A
PRVI ODJELJAK

upisano je:

1. 5895/15

ZGRADA I DVORIŠTE U METKOVIĆU,
UL.INDUSTRIJSKA BB

površine

869 m²

869 m²

Vlastovnica B

upisano je:

5. Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5))

Poslovni prostor "PP1" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2, u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem.5859/15, a koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 39,59 m2 na elaboratu etažiranja označen plavom bojom.

- MONTER-SPLIT D.D. SPLIT

Zabilježba sukladno upisu u ZK izvratku (u prilogu)

Teretovnica C

upisano je:

Teret sukladno upisu u ZK izvratku (u prilogu)

6.2. Katastar

e - Izvod iz posjedovnog lista broj 7054

| | | | |
|-------------|----------|-------|--------------------|
| k.č. 7045/1 | DVORIŠTE | 424 | m ² |
| | ZGRADA | 456 | m ² |
| | | <hr/> | 880 m ² |

e - Izvod iz katastarskog plana, približno mjerilo ispisa M 1:1000

6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno.

Površine evidentirane u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu nisu usklađene.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini, u naravi asfaltirana i komunalno opremljena gradska ulica (Industrijska).

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- ZK izvadak s upisanom pozitivno zabilježbom

Vizualnim pregledom nekretnine, pregledom dostavljene dokumentacije i temeljem upisa pozitivne zabilježbe, predmetna nekretnina se smatra legalnom.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji ista je upisana.

7. OPIS NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

7.1. Iskaz površina etažni elaborat

| POSLOVNI PROSTOR (E-5) U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE | tlocrtna površina (m ²) | koef. neto | NKP (m ²) | koef. bruto | BRP (m ²) | h (m) | BV (m ³) |
|--|---|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------|----------------------|
| POSLOVNI PROSTOR | | | | | kb = 1,15 | | |
| E-5 poslovni prostor "PP1" | 39,59 | 1,00 | 39,59 | 1,00 | 45,53 | 3,70 | 168,46 |
| SVEUKUPNO : | 39,59 | | 39,59 | | 45,53 | | 168,46 |

BRP = 45,53 m²

NKP = 39,59 m²

V = 168,46 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| - katnost: | Pr + 4 + Pot |
| - godina izgradnje: | 2000 |
| - temelji: | armirano-betonski |
| - nosiva konstrukcija: | armirano-betonska |
| - međukatna konstrukcija: | armirano-betonska |
| - pregradni zidovi | - |
| - krov i pokrov: | kosi višestrešni, pokrov crijep |
| - pročelje: | žbukano i bojano fasadnom bojom |
| - svijetla visina prostorija: | cca 3,50 m |
| - obrada podova: | nije obrađeno |
| - obrada unutarnjih zidova: | nije obrađeno |
| - obrada unutarnjih stropova: | nije obrađeno |
| - fasadni otvori: | PVC |
| - unutarnja stolarija: | nije ugrađeno |
| - grijanje: | nije ugrađeno |
| - ventilacija: | nije ugrađeno |
| - sanitarna oprema: | nema |
| - napomena: | roh bau faza izvedbe |

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije
- plin

7.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Uz ulicu |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Ne koristi se |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne |
| - Mišljenje | Nekretnina je u roh bau fazi izvedbe, ne održavana. |

7.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15).

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (čl. 68 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju i potvrđuju oporavak, ali smo mišljenja da će još određeno vrijeme potražnja rasti i da će trebati još vremena da se tržište nekretnina stabilizira.

Sukladno čl. 6 Pravilnika, do izvođenja indeksnih nizova za lokalno tržište nekretnina, koristiti će se drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih od strane DZS, HGK, HNB, Eurostat, itd. Jedan od kvalitetnih i široko primjenjivih makropodataka je indeks razvijenosti. Prema indeksu razvijenosti, **Grad Metković** spada u **V. skupinu** čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u zadnjoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je kontinuirani rast prodajnih cijena nekretnina. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Sukladno statističkim podacima BN indeksa (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>), može se steći uvid u stanje tj. trendove tržišta nekretnina, pogotovo u kontekstu korelacije broja transakcija i postignutih cijena. "Covid" situacija je utjecala na trenutno stanje na tržištu nekretnina. Vidno je manji broj transakcija, odnosno realizacija. Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnina u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se neizvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.



* <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 67 st. 5, 6 i čl. 68 Pravilnika)

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja nekretninu koja je pogodna i namijenjena za stvaranje prihoda. Moguć je zakup, i stvaranje prihoda. Sukladno čl. 24 st. 4 Zakona: "Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda."

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire prihodovna metoda.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

Izvor podataka: e-nekretnine

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

* sukladno čl. 41 st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za OOVK > 50 godina, diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti

9.3. Procjena nekretnine prihodovnom metodom

Odabrana je poredbena metoda koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora. Prihodovnom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina. Poznata je dovoljna baza potrebnih podataka o stvarnom najmu nekretnina usporedivih karakteristika, pa se ova dohodovna metoda bazira na stvarnim cijenama najma na bliskim lokacijama.

POREDBA 1 *e-nekretnine*

Zakup prostora (ID 1405275) na sličnoj mikrolokaciji (k.č. 3473/3 k.o. Metković), površine 40,00 m², u najmu za 244,50 € (*sukladno srednjem tečaju HNB-a na dan transakcije*). Godina najma prostora 10/2020.

| | | | |
|---------|---------------|------------|---------|
| 40,00 | m2 | | |
| 244,50 | € | (1.836,20 | kn) |
| 6,11 | €/m2 | (45,90 | kn/m2) |
| 10/2020 | datum ugovora | | |

POREDBA 2 *e-nekretnine*

Zakup prostora (ID 1252146) na sličnoj mikrolokaciji (k.č. 6214/1 k.o. Metković), površine 50,00 m², u najmu za 270,00 € (*sukladno srednjem tečaju HNB-a na dan transakcije*). Godina najma prostora 11/2019.

| | | | |
|---------|---------------|------------|---------|
| 50,00 | m2 | | |
| 270,00 | € | (2.027,70 | kn) |
| 5,40 | €/m2 | (40,55 | kn/m2) |
| 11/2019 | datum ugovora | | |

POREDBA 3 *e-nekretnine*

Zakup prostora (ID 1405491) na sličnoj mikrolokaciji (k.č. 12977/1 k.o. Metković), površine 42,00 m², u najmu za 240,00 € (*sukladno srednjem tečaju HNB-a na dan transakcije*). Godina najma prostora 02/2020.

| | | | |
|---------|---------------|------------|---------|
| 42,00 | m2 | | |
| 240,00 | € | (1.802,40 | kn) |
| 5,71 | €/m2 | (42,91 | kn/m2) |
| 02/2020 | datum ugovora | | |

9.4. Međuvremensko izjednačenje (čl. 6 i 7 Pravilnika)

| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | | | | | | |
|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2017. | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |

| Redni broj | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|----------------------------|---------|---------|---------|---|---|
| Katastarska općina: | Split | Split | Split | | |
| Datum transakcije: | 10/2020 | 11/2019 | 02/2020 | | |
| Površina (m2) : | 40 | 50 | 42 | | |
| Cijena najma: (€/mj): | 245 | 270 | 240 | | |
| Cijena (€/m2) : | 6,11 | 5,40 | 5,71 | | |
| Cijena najma: (kn/mj): | 1.836 | 2.028 | 1.802 | | |
| Cijena (kn/m2) : | 46 | 41 | 43 | | |
| Indeks / dan transakcije: | 122,17 | 122,17 | 122,17 | | |
| Indeks / dan vrednovanja: | 122,17 | 122,17 | 122,17 | | |
| Korekcijski faktor: | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Međuv.izjedn.cij. (kn/m2): | 46 | 41 | 43 | | |

**9.5. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje**

| | | | | | |
|--|-------------|-------|-------|--|--|
| PREDMET PROCJENE: | posl.prost. | | | | |
| Veličina (m2): | 39,59 | | | | |
| Stanje | nedovršeno | | | | |
| Namjena | - | | | | |
| Redni broj | 1 | 2 | 3 | | |
| Katastarska općina: | Split | Split | Split | | |
| Veličina: | 40 | 50 | 42 | | |
| Međuvrem. izjednač. cijena: | 45,90 | 40,55 | 42,91 | | |
| Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika) | | | | | |
| Utjecaj buke: | nema | nema | nema | | |
| Koeficijent (iz postotka): | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| <i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamječen)</i> | | | | | |
| Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika) | | | | | |
| Utjecaj zagađenja zraka: | nema | nema | nema | | |
| Koeficijent (iz postotka): | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| <i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamječen)</i> | | | | | |
| Ostalo: (čl. 27 st. 2 Pravilnika) | | | | | |
| Nije korišten: | - | - | - | | |
| Koeficijent: | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| <i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten</i> | | | | | |
| Prilagodba (koef.): | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | |
| Prilagodba (%): | 0% | 0% | 0% | | |
| Korigirana vrijednost (kn): | 45,90 | 40,55 | 42,91 | | |

| | | | | | |
|-------------------------------|-----------------|--------|--------|--|--|
| STATISTIKA | | | | | |
| Prosjek: | 43,12 | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | 2,78 | -2,57 | -0,21 | | |
| Kvadrat odstupanja: | 7,73 | 6,61 | 0,04 | | |
| suma | 14,38 | | | | |
| Standardno odstupanje: | 2,19 | 5,08% | | | |
| Pravilo dva-sigma (±) | 4,38 | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | 6,45% | -5,96% | -0,49% | | |
| Odstupanja od dva-sigma: | ne | ne | ne | | |
| PREDMET PROCJENE: | | | | | |
| Prosječna vrijednost (kn/m2): | 43,12 | | | | |
| Prosječna vrijednost (€/m2): | 5,74 | | | | |
| Vrijednost nekretnine (kn) | 1.707,29 | | | | |
| Vrijednost nekretnine (eur) | 227,34 | | | | |

9.6. Prihodovna metoda

Analiza mogućeg prihoda:

| Prostor u zakupu | površina u zakupu (m²) | zakup €/m² | zakup €/mj |
|---------------------|------------------------|------------|-----------------|
| poslovni prostor | 39,59 | 5,74 | 227,34 |
| Ukupno (€): | | | 227,34 |
| Ukupno (kn): | | | 1.707,29 |

Faktor korištenja zgrade (FK)

| | | A lokacija/tržište | B- zgrada općenito | C-stanje zgrade |
|---|--|--|--|--|
| 1 | Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana | optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude | vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost | nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno |
| 2 | Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana | dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda | vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost | mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno |
| 3 | Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana | srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude | dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno |
| 4 | Uporablјivost ograničeno dana/osigurana | umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda | dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno |
| 5 | Uporablјivost kratkoročno dana / osigurana | nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda | nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti | znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno |

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

| PODACI O NEKRETNINI | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Godina izgradnje objekta | 2000 |
| Starost objekta | 21 |
| Tip nekretnine | Stambene i mješovite zgrade |
| Održivi vijek korištenja (granice) | 40-80 |
| Održivi vijek korištenja (odabrano) | 80 |
| Faktor korištenja zgrade: | |
| A - lokacija / tržište | 3,5 |
| B - zgrada općenito | 2,0 |
| C - stanje zgrade | 2,0 |
| FK odabrano: | 3,5 |
| Relativna starost | 26,25% |
| OOVK (%) | 43 |
| OOVK (god) | 34 |
| Zamjenska starost zgrade | 46 |
| Linearno umanjenje vrijednosti zgrade | 57,00% |

| Opće karakteristike nekretnine | Stanje nekretnine | Orijentacijska korekcija stope (%) | Odabrana korekcija |
|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Položaj nekretnine | dobar do jako dobar, prosječni rizici | od -1,0 do 1,0 | 0,0% |
| Kvaliteta građevine | prosječna | od -0,5 do 1,0 | 0,0% |
| Gospodarska situacija | lošija | od -0,5 do 1,0 | 0,5% |
| Razvojni potencijal nekretnine | ne postoji | od 0,0 do -2,0 | 0,0% |
| | | | 0,5% |

Obrazloženje: Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka sukladno prilogu 13 Pravilnika

| Opis prostora | Orijentacijska stopa | Odabrana stopa | Korigirana stopa |
|------------------|----------------------|----------------|------------------|
| Poslovni prostor | od 4,5% do 6,0% | 6,0% | 6,5% |

Obrazloženje: Orijentacijske stopa kapitalizacije sukladno prilogu 13 Pravilnika

| Elementi izračuna: | VRIJEDNOST (kn) |
|--|--|
| Mjesečni bruto prihod | 1.707,29 |
| Godišnji bruto prihod | 20.487,53 |
| Rizik gubitka zakupa / najma | 10,00% 2.048,75 |
| Troškovi upravljanja | 3,00% 614,63 |
| Troškovi održavanja | 3,00% 614,63 |
| Modernizacija | 3,00% 614,63 |
| Pogonski (režijski) troškovi | 0,00% <i>prenose se na Zakupoprimca</i> 0,00 |
| Ukupni troškovi gospodarenja | 3.892,63 |
| Godišnji neto prihod | 16.594,90 |
| Tržišna kamatna stopa na nekretninu | 6,50% |
| Održivi vijek korištenja građevine | 34,40 |
| Multiplikator (čl. 51 Pravilnika, tj. prilog 14 Pravilnika) | 13,62 |
| Prihodovna vrijednost zgrade | 226.048,85 |
| Dodatni prihodi | 0,00 |
| Dodatni troškovi (<i>uređenje prostora do razine rentabilnosti - 2500 kn/m2</i>) | -98.975,00 |
| Prihodovna vrijednost nekretnine | 127.073,85 |

9.7. Troškovna metoda (prema glavi "VII. (Troškovna metoda) Pravilnika)

Na traženje Naručitelja, izračunata je tržišna vrijednost nekretnine i troškovnom metodom sukladno čl. 23 st. 4 Zakona, kao potpora i provjera rezultata

Faktor korištenja zgrade (FK)

| | | A - lokacija / tržište | B - zgrada općenito | C - stanje zgrade |
|---|---|---|---|--|
| 1 | Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana | optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude | vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost | nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno |
| 2 | Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana | dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda | vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost | mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno |
| 3 | Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana | srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda | dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno |
| 4 | Uporabljivost ograničeno dana / osigurana | umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda | dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno |
| 5 | Uporabljivost kratkoročno dana / osigurana | nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda | nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti | znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno |

| | |
|---|----------------------------------|
| PODACI O NEKRETNINI | |
| Starost građevine | 21 |
| Tip nekretnine | Stambene i poslovne zgrade |
| Održivi vijek korištenja (granice) | 80-100 |
| Održivi vijek korištenja (odabrano) | 100 |
| Faktor korištenja zgrade: | |
| A - lokacija / tržište | 3,0 |
| B - zgrada općenito | 2,0 |
| C - stanje zgrade | 1,5 |
| FK odabrano: | 3,0 |
| Relativna starost | 21,00% |
| OOVK (%) | 52 |
| OOVK (god) | 52,00 |
| Zamjenska starost zgrade | 48,00 |
| Linearno umanjenje vrijednosti zgrade | 48,00% |
| ZGRADA | |
| BRP građevine | 45,53 m2 |
| BV građevine | 168,46 m3 |
| Jedinična cijena izgradnje građevine | 6.800,00 kn/m² |
| *** Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja" | |
| Koeficijent dovršenosti: | 0,50 |
| NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST: | 154.796,90 kn |
| Umanjenje vrijednosti | |
| Starost građevine | 21 |
| Održivi vijek korištenja | 100 |
| Relativna starost | 21,00% |
| Obračunska površina (BRP) m2 | 45,53 |
| OOVK (%) | 52 |
| OOVK (god) | 52,00 |

| | | |
|---------------------------------------|---------------|------------------|
| Zamjenska starost zgrade | | 48,00 |
| Linearno umanjenje vrijednosti zgrade | | 48,00% |
| Preostala vrijednost zgrade | | 80.494,39 |
| UZGREDNI TROŠKOVI | | |
| Komunalni doprinos | 70,00 kn / m3 | 11.791,88 |
| Vodni doprinos | 3,94 kn / m3 | 663,71 |
| Ukupni troškovi | | 12.455,60 |

| | | |
|---|--|------------------|
| SVEUKUPNO: | | |
| Vrijednost građevine | | 80.494,39 |
| Vrijednost pripadajućeg zemljišta (30 e/m2 x (2 x 869)/100) | | 3.915,71 |
| Uzgredni troškovi | | 12.455,60 |
| Troškovna vrijednost nekretnine | | 96.865,70 |

Temeljem mikrolokacije predmetnog objekta kao i njegove namjene i gotovosti utvrdili smo koeficijent za prilagodbu kao 1,07.
**izračun u arhivi vještaka*

Koeficijent za prilagodbu = 1,07

| | |
|---|-------------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine (kn) | 103.646,30 |
| ZAOKRUŽENO (kn): | 104.000 |

| | |
|--|------------------|
| Tržišna vrijednost nekretnine (eur) | 13.801,10 |
| ZAOKRUŽENO (eur): | 12.900 |

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 i čl. 68
Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

POSLOVNI PROSTOR (E-5) U PRIZEMLJU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

na lokaciji:

20350 METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1

na dan kakvoće: 12.10.2021.

na dan vrednovanja: 12.10.2021.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,51 kn

| | | | |
|-------------------|-------------------|-----------|--------------------|
| zaokruženo | 127.000,00 | Kn | |
| | 16.900,00 | € | 426,88 €/m2 |

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

Procjenu izradio:

Zdeslav Veig, mag.ing.geod.et geoinf.
Stalni sudski vještak za geod. i procjene



Procjenu ovjerio:

Franjo Veig, ing.arh. (p.p.)
Stalni sudski vještak za grad. i
procjenu nekretnina
VEIG EKSPERT d.o.o.
2
VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene

11. UPORABA DOKUMENTA (čl. 67 st. 5, 6 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priklijučaka.
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- 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), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja (VEIG EKSPERT d.o.o.), 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.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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 u svrhu prodaje na otvorenom tržištu.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

VEIG EKSPERT d.o.o.

direktor
Zdeslav Veig, mag.ing.

 VEIG EKSPERT d.o.o.
za geodetsku ekspertizu, vještovanja i procjene

12. PRILOZI (čl. 68 Pravilnika)

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Metkoviću
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL METKOVIĆ
 Stanje na dan: 13.10.2021. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317152, METKOVIĆ

Broj ZK uložka: 4908

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1383/2021
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 5859/15 | ZGRADA I DVORIŠTE U METKOVIĆU, UL.INDUSTRIJSKA BB | | | 869 | |
| | | UKUPNO: | | | 869 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 28.12.2011. broj Z-1049/11 | |
| 1.1 | Zabilježuje se da je za čes.zem.5859/15 priložena Građevinska dozvola izdana od Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Metković Klasa: UP/I-361-03/99-01/19, Urbroj: 2117-05/5-3-99-5 od dana 6.rujna 1999.god., Uporabna dozvola izdana od Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Metković Klasa: UP/I-361-04/99-01/36, Urbroj: 2117-05/5-3-00-6 od dana 3.travnja 2000.god., u smislu čl.116 ZID ZPUG i čl.22 ZPNIZ (N.N.90/11). | |

B
 Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 5. | Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Poslovni prostor "PP1" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2, u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem.5859/15, a koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 39,59 m2 na elaboratu etažiranja označen plavom bojom. MONTER-SPLIT D.D. SPLIT | |
| 5.6 | Zaprimljeno 13.05.2021.g. pod brojem Z-1383/2021 na 5 (1:1) ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-71 od dana 13. svibnja 2021.god., upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka | |
| 6. | Suvlasnički dio: 1/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Poslovni prostor "PP2" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane, u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2 u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem.5859/15, koji se sastoji od jedne prostorije 15,33 m2, na elaboratu etažiranja označen smeđom bojom. MONTER-SPLIT D.D. SPLIT | |

Katastarska općina: 317152, METKOVIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4908

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 7. | Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Poslovni prostor "PP3" u prizemlju, ulaz sa zapadne strane, u stambeno-poslovnoj zgradi lamela L2, u Metkoviću, ul. Industrijska bb, sagrađena na čes. zem. 5859/15, a koji se sastoji od jedne prostorije ukupne površine od 45,48 m2, na elaboratu etažiranja označen ljubičastom bojom. MONTER-SPLIT D.D. SPLIT | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|---------------------|
| 15. | Na suvlasnički dio: 5 (2/100) | | |
| 15.1 | Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-1036/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-32 od dana 15. travnja 2021.god., upisuje se mjera osiguranja I postavljanja privremenog stečajnog upravitelja, II zabrane raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja i III zabrane donošenja bilo koje odluke o statusnoj promjeni društva bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja. | | vezano uz B 5 (1.1) |
| 16. | Na suvlasnički dio: 6 (1/100) | | |
| 16.1 | Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-1036/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-32 od dana 15. travnja 2021.god., upisuje se mjera osiguranja I postavljanja privremenog stečajnog upravitelja, II zabrane raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja i III zabrane donošenja bilo koje odluke o statusnoj promjeni društva bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja. | | vezano uz B 6 (1.1) |
| 17. | Na suvlasnički dio: 7 (2/100) | | |
| 17.1 | Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-1036/2021 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu 7.st.-155/2020-32 od dana 15. travnja 2021.god., upisuje se mjera osiguranja I postavljanja privremenog stečajnog upravitelja, II zabrane raspolaganja imovinom bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja i III zabrane donošenja bilo koje odluke o statusnoj promjeni društva bez prethodne suglasnosti suda i privremenog stečajnog upravitelja. | | vezano uz B 7 (1.1) |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI METKOVIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.10.2021. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: METKOVIĆ (Mbr. 317152)

Posjedovni list: 7054
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 1 | 2/100 | SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16 (VLASNIK) | 1/1 | |
| 3 | 2/100 | PROM D.O.O., METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 1/1 (VLASNIK) | 1/1 | 26231825497 |
| 4 | 1/100 | SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 16 (VLASNIK) | 1/1 | |
| 5 | 2/100 | MONTER-SPLIT D.D. SPLIT, (VLASNIK) | 1/1 | |
| 6 | 1/100 | MONTER-SPLIT D.D. SPLIT, (VLASNIK) | 1/1 | |
| 7 | 2/100 | MONTER-SPLIT D.D. SPLIT, (VLASNIK) | 1/1 | |
| 8 | 3/100 | PROM D.O.O., METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 1 (VLASNIK) | 1/1 | 26231825497 |
| 9 | 3/100 | MARIJA ZOVKO, INDUSTRIJSKA 2, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 41878526881 |
| 10 | 4/100 | JARAK LUKRECIJA, METKOVIĆ, MOBINE 45 A (VLASNIK) | 1/1 | 77655061255 |
| 11 | 2/100 | VUČINA MARIO, METKOVIĆ, (VLASNIK) | 1/1 | 96467451226 |
| 12 | 3/100 | BOŠKOVIĆ SVJETLANA, BADŽULA, (VLASNIK) | 1/1 | |
| 13 | 2/100 | BULE LJILJANKA, METKOVIĆ, (VLASNIK) | 1/1 | 66555898472 |
| 14 | 3/100 | MUSULIN ŽELJAN, METKOVIĆ, (VLASNIK) | 1/1 | 04988317102 |
| 15 | 3/100 | KONDAK D.O.O. METKOVIĆ, (VLASNIK) | 1/1 | |
| 16 | 4/100 | OSTOJIĆ ZDRAVKA, METKOVIĆ, DUBROVAČKA 11 (VLASNIK) | 1/1 | 53478825520 |
| 17 | 2/100 | IVAN NIŽIĆ, FRA IVANA ROŽIĆA 5, 21276 VRGORAC, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 63696898748 |
| 18 | 3/100 | KRSTIČEVIĆ ANTE, METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK) | 1/1 | 67223979493 |

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 19 | 2/100 | ANITA KEPIĆ, ULICA KNEZA BRANIMIRA 27, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 38125514415 |
| 20 | 2/100 | CURIĆ BABIĆ JOŠKO , MIHALJ (VLASNIK) | 1/1 | 12059116776 |
| 21 | 3/100 | JAKIĆ DAMIR , PRUD 116 (VLASNIK) | 1/1 | 81259745544 |
| 22 | 4/100 | PLEČAŠ VIDA , METKOVIĆ, MOSTARSKA 6 (VLASNIK) | 1/1 | 02203182747 |
| 23 | 2/100 | KOMAZIN DOMINIKO, METKOVIĆ , (VLASNIK) | 1/1 | 06329650728 |
| 24 | 3/100 | PAPONJA TIHOMIR, METKOVIĆ , (VLASNIK) | 1/1 | 09054618406 |
| 25 | 2/100 | KOMAZIN FRANCEK, METKOVIĆ , (VLASNIK) | 1/1 | 50515300996 |
| 26 | 3/100 | KONDAK D.O.O. METKOVIĆ , (VLASNIK) | 1/1 | |
| 27 | 4/100 | ŠILJEG ANDRIJA , METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA BR. 2 (VLASNIK) | 1/1 | 36224326815 |
| 28 | 2/100 | KAROLINA BARBIR, ANTE STARČEVIĆA 15, 20355 OPUZEN, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 11962112274 |
| 29 | 3/100 | DAMIR KATIĆ, GRAČKA 5, 20340 PLOČE, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 44372735331 |
| 30 | 3/100 | CRNČEVIĆ STANISLAV, METKOVIĆ , (VLASNIK) | 1/1 | |
| 31 | 3/100 | NIVES MATELJAK, ULICA S. S. KRANJČEVIĆA 5, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 94511136790 |
| 32 | 2/100 | ZUBONJA JANJA, METKOVIĆ , INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK) | 1/1 | 29267047830 |
| 33 | 3/100 | MUSA MIRO, VL. OBRTA NISKOGRAĐNJA I VISOKOGRAĐNJA "MM" METKOVIĆ , (VLASNIK) | | |
| | | SPLITSKA BANKA D.D. SPLIT , PODRUŽNICA METKOVIĆ (VLASNIK) | 1/1 | |
| 34 | 2/100 | GLAVINIĆ IVANA , METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK) | 1/1 | 72465891108 |
| 35 | 3/100 | DARIO KRIŠTO, INDUSTRIJSKA 2/1, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 52572382533 |
| 36 | 3/100 | PAŽIN DARIO POK. VLATKA , METKOVIĆ, ANTE STARČEVIĆA 11 (VLASNIK) | 1/1 | 46739135463 |
| 37 | 2/100 | BUBALO TOMISLAV, METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2 , (VLASNIK) | 1/1 | 90545265205 |
| 38 | 4/100 | KREŠIMIR PLEČAŠ, INDUSTRIJSKA 2/4, 20350 METKOVIĆ, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 16601717498 |
| 39 | 2/100 | PROM D.O.O., METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 1/1 (VLASNIK) | 1/1 | 26231825497 |
| 40 | 1/100 | ANICA MILOŠEVIĆ, METKOVIĆ, INDUSTRIJSKA 2/1 (VLASNIK) | 1/1 | 29817944114 |

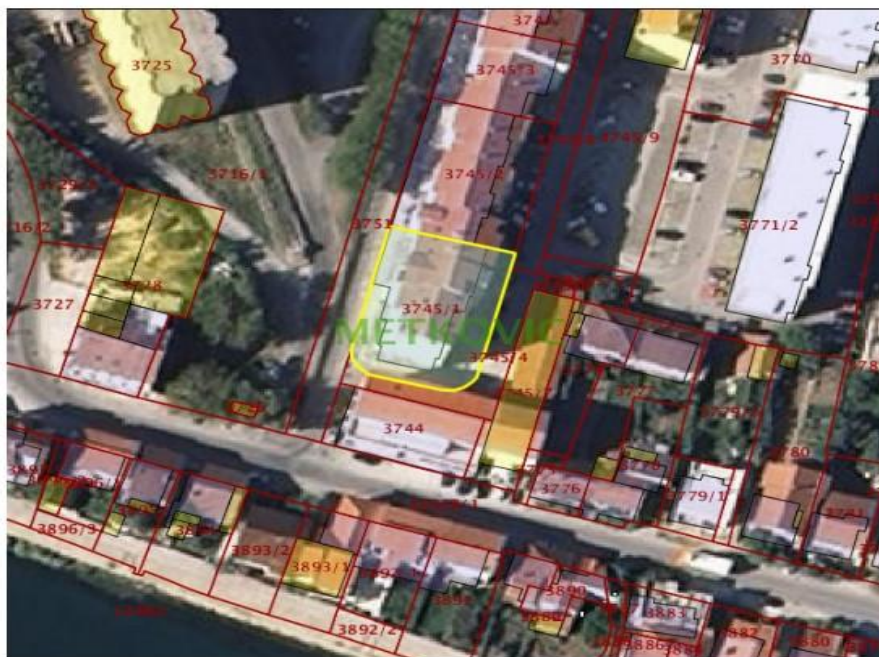
Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 3745/1 | U MJESTU | 880 | 13 | | |
| | | | DVORIŠTE | 424 | | | |
| | | | ZGRADA | 456 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 880 | | | |

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 14.10.2021