

Martin Čović, org.građ.

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Mosečka 66, 21000 Split**

OIB: 75895200529

MOB: +385 (0) 91 21 91 299

E-mail: covicmartin@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 102/23



ZADATAK:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
NEKRETNINA:	Poslovna zgrada i zemljište zk.č.zem. 3957/67 (novoformirana od k.č.3957/2), k.o. Srijane, ZKU 14
LOKACIJA:	OMIŠ, predio Srijane, Srijane 193
NARUČITELJ:	ETNO ONE d.o.o. u stečaju
PROCJENITELJ:	Martin Čović, org.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

S A D R Ź A J

I. IMENOVANJE

II. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

III. ZADATAK

- DAN VREDNOVANJA
- DAN KAKVOĆE
- OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- OSNOVICA ZA VREDNOVANJE
- PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

- FOTOGRAFIJE
- TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

V. PROCJENA

- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
- UTVRĐIVANJE TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE
- IZRAČUN TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VI ZAKLJUČAK

- DATUM, MJESTO IZRADE, IZJAVA PROCJENITELJA, PEČAT POTPIS

VII. IZJAVA PROCJENITELJA

VIII. PRILOZI

I. IMENOVANJE PROCJENITELJA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-634/2020-6
Split, 11. prosinca 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Martina Čovića, iz Splita, Mosečka 66, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18, dalje: Zakon o sudovima), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Martin Čović, org.građ., iz Splita, Mosečka 66, OIB: 75895200529, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

PREDSEDNIK SUDA
Bruno Klein

Broj zapisa: **1789b-962f2**

Kontrolni broj: **0ed62-c78ab-76a88**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

II. 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, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- 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, 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- 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/2017)

III. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine.

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.

DAN VREDNOVANJA: 13.03.2023.

DAN KAKVOĆE: 13.03.2023.

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Poslovna zgrada i zemljište u Omišu, predio Srijane, anagrafske oznake Srijane 193, označene kao č.zem. 3957/67 (новоformirana od k.č.3957/2), ZKU 14, k.o. Srijane.

Predočena mi je sljedeća dokumentacija:

1. Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-02/13-05/74, Ur.broj: 2181/1-11-04/04-15-12, izdano u Omišu, 24.09.2015.g.
2. Povijest promjena na katastarskim česticama, Klasa: 930-04, Ur.broj: 541-28-02-01/6-23-2, izdano u Omišu, 4.4.2023.g., za č.zem. 3957/67 (новоformirana od k.č.3957/2), k.o. Srijane.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

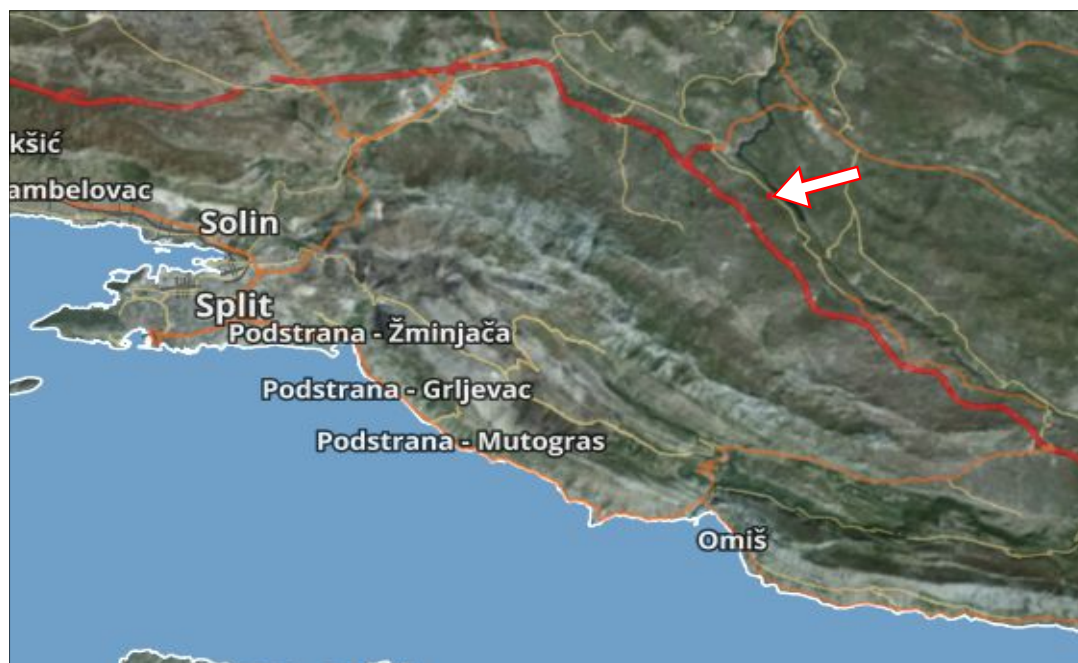
MAKRO LOKACIJA

Srijane je naselje u sastavu Grada Omiša, u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Srijane broji 223 stanovnika.

Opis prometa i prometna povezanost:

Srijane su selo smješteno u Gornjim Poljicima, jednoj od triju cjelina drevne Poljičke Republike (Poljičke Knežije). Danas se nalazi u sastavu Grada Omiša (ne i naselja, grada Omiša).

Proteže se sve od obale rijeke Cetine i prijelaza Čikotina lađa preko doline između Korene i Oštre pa sve do najvišeg grebena planine Mosor s njegovim najvišim vrhom - Sv. Jurom. Istočno od Srijana nalazi se Gornji Dolac (Gornje Polje), na zapadu je Dolac Donji, sjeverno je rijeka Cetina, dok su južno, preko Mosora, selo Gata u srednjim Poljicima.



MIKRO LOKACIJA

Opis lokacije:

Predmetna nekretnina nalazi se u mjestu Srijane, na zračnoj udaljenosti oko 160 m zapadno od rijeke Cetine.

Opis pristupačnosti:

Pristup nekretnini je omogućen direktno na županijsku cestu Dugopolje – Bisko – Blato na Cetini – Šestanovac (D39).

Opis infrastrukture:

Područje sa razvijenom infrastrukturom za stanovanje, izgrađena elektroenergetska i vodovodna mreža. Kanalizacijska mreža nije igradena, a predmetna nekretnina ima mogućnost spojanja na septičku jamu.

Opis mogućnosti za parkiranje:

Postoji mogućnost parkiranja na čestici.

Karakteristika čestice:

Oblik: nepravilan oblik.

Pozicija: zgrada je smještena bliže sjevernom dijelu parcele

Konkurencija na predmetnoj lokaciji:

Lokacija je izgrađena stambenim objektima, te postoji još dio neizgrađenih parcela u okolini.

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljiv.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.



ZK IZVADAK I OCJENA LEGALITETA

ZEMLJIŠNA KNJIGA:

Općinski sud: Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Omiš

Katastarska općina: Srijane

zk.ul: 14

č.zem. 3957/67

A - Posjedovnica: Prvi odjeljak: č.zem. 3957/67 poslovna zgrada, Srijane, Srijane 193, pov 169 m² i pašnjak pov 13.540 m²: UKUPNO 13.709 m²

A - Posjedovnica: Drugi odjeljak: Zaprimljeno 26.01.2021.g. pod brojem Z-2609/2021 ZABILJEŽBA, Pred. 26. veljače 2019. ZP-121/19 Zabilježuje se da je je za evidentiranje poslovne zgrade na kčbr. 3957/67 priložen akt za uporabu građevine: Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje Ispostava Omiš, klasa:UP/I-361-02/13-05/74, Urbroj:2181/1-11-04/04-15-12 od 24.09.2015. godine, a temeljem članka 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN86/17)

B - Vlastovnica: **Vlasnički dio: 1/1**
ETNO ONE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02228270316, PUT ŽNJANA 1E, 21000 SPLIT

Zaprimljeno 02.12.2022.g. pod brojem Z-50839/2022
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA,
RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U SPLITU,
POSLOVNI BROJ: 4. ST-775/2021-31 29.11.2022

C - Teretovnica: Zaprimljeno 26.01.2021.g. pod brojem Z-2609/2021
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 22.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 919.016,52 kn (devestodevetnaesttisućaišesnaestkuna i pedesetdvijelipe) s rokom dospjeća od 24 mjeseca računajući od dana zaključenja Sporazuma, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT.. OIB: 18683136487
Zaprimljeno 07.10.2022.g. pod brojem Z-41864/2022
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 20.05.2022.g. pod brojem Z-21552/2022 UGOVOR O PREUZIMANJU ISPUNJENJA 17.05.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 587.163,08 kuna (petstoosamdesetsedamtisućastošezdesettri kune i osam lipa) uvećano za nuzgredice, za korist: CETINA PROMET D.O.O. ZA TRANSPORT I LOGISTIKU, OIB: 30086599525, SRIJANE 192. SRIJANE 21204 DUGOPOLJE

STANJE U KATASTRU, USKLAĐENOST SA ZEMLJIŠNOM KNJIGOM:

U katastarskom operatu u k.o. Srijane, u posjedovnom listu br. 1120, upisana je k.č.z. 3957/67 kao poslovna zgrada, Srijane, Srijane 193, pov 169 m² i pašnjak pov 13.540 m²:
UKUPNO 13.709 m²

Stanje u zemljišniku i katastru međusobno je usklađeno.

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

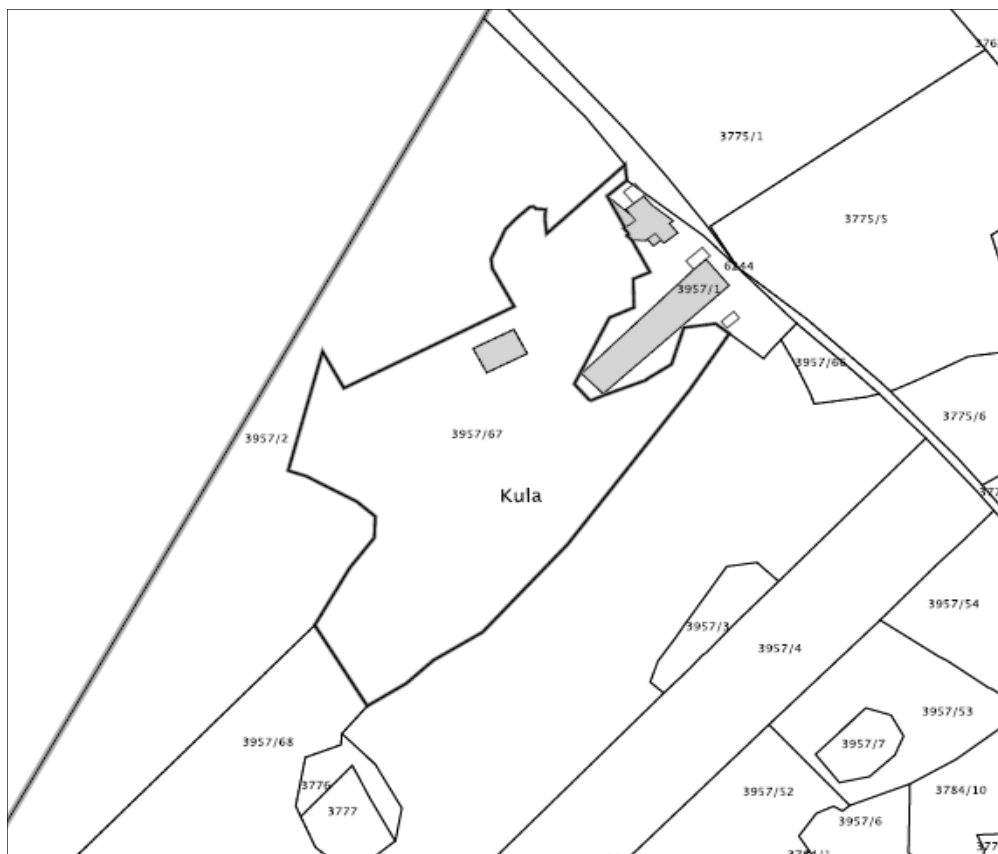
Katastarska općina: SRIJANE (Mbr. 319759)

Posjedovni list: 1120

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ETNO CETINA D.O.O., SRIJANE 192, SRIJANE 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	02228270316

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
		3957/67	SRIJANE	13709	01		
			POSLOVNA ZGRADA, Srijane, SRIJANE 193	169			
			PAŠNJAK	13540			
Ukupna površina katastarskih čestica				13709			



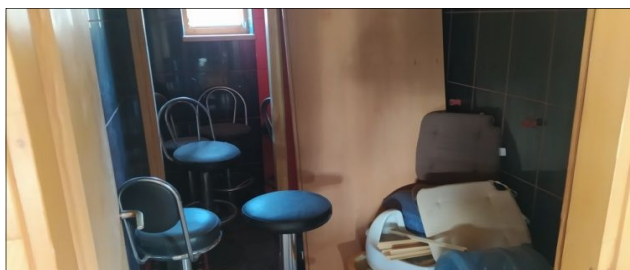
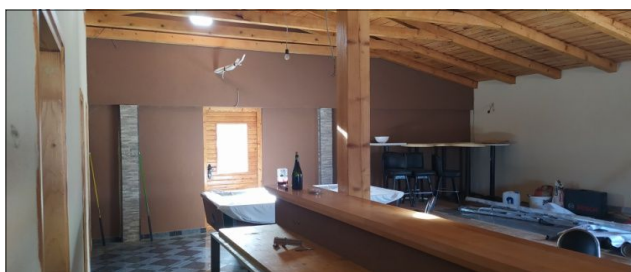
LEGALITET NEKRETNINE:

U Izvratku iz zemljišne knjige, zaprimljeno 26.01.2021.g. pod brojem Z-2609/2021, upisana je ZABILJEŽBA, Pred. 26. veljače 2019. ZP-121/19 Zabilježu se da je je za evidentiranje poslovne zgrade na kčbr. 3957/67 priložen akt za uporabu građevine: Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje Ispostava Omiš, klasa:UP/I-361-02/13-05/74, Urbroj:2181/1-11-04/04-15-12 od 24.09.2015. godine, a temeljem članka 36. Zakona o postupanju s nezakonito izrađenim zgradama (NN86/12). nekretnina se smatra legalnom.

Predmetna čestica se nalazi uz jugozapadnu stranu županijske ceste Dugopolje - Blato na Cetini, cca. 160 m od rijeke Cetine. Nepravilnog je oblika, ravne konfiguracije, ukupne površine 13.709 m². U naravi je građevinsko zemljište i to 10.812 m² unutar granica građevinskog područja i 2.897 m² izvan granica građevinskog područja, prema skici izmjere Geodetskog obrta ĐOMETAR d.o.o. Omiš, od 26.03.2014 g.

IV. REZULTAT OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

FOTOGRAFIJE:



ISKAZ POVRŠINA: prema snimci rješenja izvedenog stanja i terenskom mjerenju

PROSTORIJA	tlocrtna površina (m ²)	koef. kv	korisna vrijednost površina (m ²)	koef. bruto	bruto površina (m ²)	h (m)	BVO (m ³)
					kb = 1.09		
POSLOVNA ZGRADA							
PRIZEMNA POSLOVNA ZGRADA	155.97	1.00	155.97	1.00	169.23	3.00	507.68
UKUPNO:	155.97		155.97		169.23		507.68

**** koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1

**** kb - koeficijet odnosa bruto i neto površine

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

KVP = 155.97 m²

BRP = 169.23 m²

BVO = 507.68 m³

TEHNIČKI OPIS:

opis objekta:	poslovna prizemna zgrada u završnoj fazi dovršenja (ugostiteljski objekt)
katnost:	Pr
godina izgradnje:	2015.
temelji:	betonski
nosiva konstrukcija:	blok opeka sa armiranobetonskim serklažima
međukatna konstrukcija:	-
krov i pokrov:	dvostrešni drveni krov, pokrov glineni crijep
pročelje:	završno obrađeno, termo žbuka
svijetla visina prostora:	2,80 m
obrađa podova:	keramičke pločice
obrađa unutrašnjih zidova:	uređeno i oličeno, keramičke pločice
prozori:	drveni sa dvostrukim staklom i škurama
vrata:	drvena
dizalo:	-
instalacije:	izvedene elektro i vodovodne instalacije
grijanje:	nije ugrađeno
klimatizacija:	ugrađene instalacije
infrastruktura:	zgrada ima mogućnost priključka na komunalne sustave: <ul style="list-style-type: none">- mjesni vodovod- niskonaponsku mrežu- mrežu fiksne telefonije
stanje nekretnine:	nedovršeno
dodatna napomena:	nekretnina je dobro pozicionirana, te je pogodna za bavljenje turizmom

OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

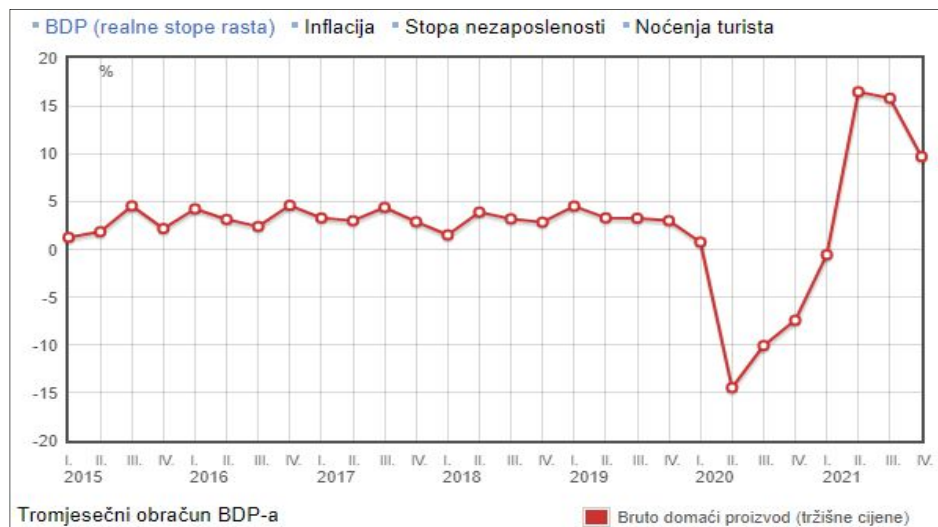
Štetne imisije u okruženju:	nisu očite
Karakteristike okolnih nekretnina:	stambena namjena
Promet u mirovanju:	omogućen na parceli

V. PROCJENA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

BDP



Prema indeksu razvijenosti, Omiš spada u VI. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u trećoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Očekuje se utrživost predmetne nekretnine u skladu s iskazanom vrijednosti.

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine: poslovna zgrada u završnoj fazi dovršenja

Mogućnost alternativnog korištenja: rekonstrukcijom u stambenu zgradu

Mišljenje: nekretnina je dobro pozicionirana, te je pogodna za bavljenje turizmom

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke koji su mi bili dostupni.

Izvor podataka: ugovori- e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

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 utvrđuje se 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.

TROŠKOVNA 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.

Odabir metode procjenjivanja

Ovu procjena je izrađena uz primjenu troškovne metode. Ista je odabrana s obzirom da se radi o poslovnoj nekretnini u završnoj fazi uređenja koja nije pogodna za usporedbu, kao ni za generiranje prihoda.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

dio č.zem.	pov (m ²)
3957/67	10812
UKUPNO:	10812

Poredba 1: Blato na Cetini k.o. Blato na Cetini k.č.z. 397

Zemljište u Blatu na Cetini, oko 12 km sjeverozapadno od predmetnog zemljišta.

Obilježja:	površina zemljišta	111	m ²		
	cijena:	15,039.24	kn	tečaj HNB na dan procjene:	7.53
	cijena:	1,996.05	€	cijena:	17.98 €/m ²
	datum transakcije:	09/2022			
	namjena:	dio građevinskog područja naselja			

Poredba 2: Blato na Cetini k.o. Blato na Cetini k.č.z. 1793

Zemljište u Blatu na Cetini, oko 11,3 km jugozapadno od predmetnog zemljišta.

Obilježja:	površina zemljišta	1165	m ²		
	cijena:	158,865.00	kn	tečaj HNB na dan procjene:	7.53
	cijena:	21,085.01	€	cijena:	18.10 €/m ²
	datum transakcije:	05/2019			
	namjena:	dio građevinskog područja naselja			

Poredba 3: Bisko k.o. Bisko k.č.z. 2195/1

Zemljište u mjestu Bisko, oko 3,7 km m sjeverozapadno od predmetnog zemljišta.

Obilježja:	površina zemljišta	2826	m ²		
	cijena:	376,082.90	kn	tečaj HNB na dan procjene:	7.53
	cijena:	49,914.78	€	cijena:	17.66 €/m ²
	datum transakcije:	09/2020			
	namjena:	dio građevinskog područja naselja			

Međuvremensko izjednačenje

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Blato na Cetini	Blato na Cetini	Bisko		
Lokacija:	Blato na Cetini	Blato na Cetini	Bisko		
Datum:	09/2022	05/2019	09/2020		
Cijena: (€/m ²)	17.98	18.10	17.66		
Indeks / dan kupoprodaje:	155.8	98.26	155.8		
Indeks / dan vrednovanja:	95.53	95.53	95.53		
Korekcijski faktor:	0.61	0.97	0.61		
Međuvrem. izjednač. cijena:	11.03	17.60	10.83		

**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina	
Kategorija:	1	1.0		10812.00	
Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Blato na Cetini	Blato na Cetini	Bisko		
Katastarska čestica:	397	1793	2195/1		
Međuvrem. izjednač. cijena:	11.03	17.60	10.83		
Kategorija (ista):	1	1	1		
Prilagodba za kategoriju:	1.00	1.00	1.00		
Mjera korištenja:	1.0	1.0	1.0		
Prilagodba za mjeru korištenja:	1.00	1.00	1.00		
Veličina:	111.00	1,165.00	2,826.00		
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne		
INTERKVALITATIVNO					
Lokacija:	1.00	1.00	1.00		
Veličina:	1.50	1.30	1.20		
cestovni pristup:	1.00	1.00	1.00		
Oblik:	1.00	1.00	1.00		
Konfiguracija i nagib terena:	1.00	1.00	1.00		
Namjena/mogućnost gradnje:	1.00	1.00	1.00		
Infrastruktura:	1.00	1.00	1.00		
Utjecaj buke i zagađenja:	1.00	1.00	1.00		
Uklanjanje građevina	1.00	1.00	1.00		
Korigirana vrijednost:	16.54	22.87	13.00		
STATISTIKA					
Prosjek:	17.47	30.00%	5.24		
Odstupanja od prosjeka:	-0.93	5.40	-4.47		
Kvadrat odstupanja:	0.87	29.21	20.02		
suma	50.09				
Standardno odstupanje:	4.09	23.39%			
Pravilo dva-sigma (\pm)	8.17				
Odstupanja od prosjeka:	-5%	31%	-26%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m ²):	17.47				
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	131.63				
Vrijednost zemljišta (eur)	188,884.81				
Vrijednost zemljišta (kn)	1,423,152.64				

ZEMLJIŠTE VAN ZONE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

dio č.zem.	pov (m ²)
3957/67	2897
UKUPNO:	2897

Poredba 1: Donji Dolac k.o. Donji Dolac k.č.z. 9446/1
Zemljište u mjestu Donji Dolac, oko 3,6 km jugozapadno od predmetnog zemljišta.

Obilježja: površina zemljišta 561 m²
cijena: 11,280.58 kn tečaj HNB na dan procjene: 7.53
cijena: 1,497.19 € cijena: 2.67 €/m²
datum transakcije: 01/2022
namjena: van zone građevinskog područja naselja

Poredba 2: Donji Dolac k.o. Donji Dolac k.č.z. 7360
Zemljište u mjestu Donji Dolac, oko 4,7 km jugozapadno od predmetnog zemljišta.

Obilježja: površina zemljišta 1000 m²
cijena: 22,473.78 kn tečaj HNB na dan procjene: 7.53
cijena: 2,982.78 € cijena: 2.98 €/m²
datum transakcije: 07/2021
namjena: van zone građevinskog područja naselja

Poredba 3: Donji Dolac k.o. Donji Dolac k.č.z. 2166
Zemljište u mjestu Donji Dolac, oko 3,5 km m zapadno od predmetnog zemljišta.

Obilježja: površina zemljišta 449 m²
cijena: 15,000.00 kn tečaj HNB na dan procjene: 7.53
cijena: 1,990.84 € cijena: 4.43 €/m²
datum transakcije: 12/2019
namjena: van zone građevinskog područja naselja

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Dolac	Donji Dolac	Donji Dolac		
Lokacija:	Donji Dolac	Donji Dolac	Donji Dolac		
Datum:	01/2022	07/2021	12/2019		
Cijena: (€/m ²)	2.67	2.98	4.43		
Indeks / dan kupoprodaje:	147.3	138.2	120.4		
Indeks / dan vrednovanja:	155.8	155.8	155.8		
Korekcijski faktor:	1.06	1.13	1.29		
Međuvrem. izjednač. cijena:	2.82	3.36	5.74		

Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina)
Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina	
Kategorija:	3	0.0		2897.00	
Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Donji Dolac	Donji Dolac	Donji Dolac		
Katastarska čestica:	9446/1	7360	2166		
Međuvrem. izjednač. cijena:	2.82	3.36	5.74		
Kategorija (ista):	3	3	3		
Prilagodba za kategoriju:	1.00	1.00	1.00		
Mjera korištenja:	0.0	0.0	0.0		
Prilagodba za mjeru korištenja:	1.00	1.00	1.00		
Veličina:	561.00	1,000.00	449.00		
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne		
INTERKVALITATIVNO					
Lokacija:	1.00	1.00	1.00		
Veličina:	0.80	0.90	0.85		
cestovni pristup:	1.00	1.00	1.00		
Oblik:	1.00	1.00	1.00		
Konfiguracija i nagib terena:	1.00	1.00	1.00		
Namjena/mogućnost gradnje:	1.00	1.00	1.00		
Infrastruktura:	1.00	1.00	1.00		
Utjecaj buke i zagađenja:	1.00	1.00	1.00		
Uklanjanje građevina	1.00	1.00	1.00		
Korigirana vrijednost:	2.26	3.03	4.88		
STATISTIKA					
Prosjek:	3.39	30.00%	1.02		
Odstupanja od prosjeka:	-15.21	-14.44	-12.59		
Kvadrat odstupanja:	231.40	208.62	158.58		
suma	598.59				
Standardno odstupanje:	14.13	417.03%			
Pravilo dva-sigma (±)	28.25				
Odstupanja od prosjeka:	-87%	-83%	-72%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (eur/m ²):	3.39				
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	25.52				
Vrijednost zemljišta (eur)	9,812.71				
Vrijednost zemljišta (kn)	73,933.84				

SVEUKUPNO ZEMLJIŠTE:

Vrijednost zemljišta (eur)	188,884.81
Vrijednost zemljišta (kn)	1,497,086.47

VRIJEDNOST GRAĐEVINE

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 ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	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	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

PODACI O NEKRETNINI	
Starost građevine	8
Tip nekretnine	Poslovna građevina
Održivi vijek korištenja (granice)	100-120
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3.0
B - zgrada općenito	3.0
C - stanje zgrade	1.0
FK odabrano:	3.0
Relativna starost	8.00%
OOVK (%)	56
OOVK (god)	56.00
Zamjenska starost zgrade	44.00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade	44.00%

Elementi izračuna		VRIJEDNOST (kn)
Zemljište		1,423,152.64
ZGRADA		
BRP građevine	169.23 m2	1 eur = 7.53 kn
BV građevine	507.68 m3	
Jedinična cijena izgradnje građevine		7,200.00 kn/m²
*** Ulazna cijena prema tablici HKA "Pokazatelji troškova građenja", na cijenu je obračunat PDV		
Koeficijent dovršenosti:		0.95
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:		1,157,515.76 kn
Umanjenje vrijednosti		
Starost građevine		8
Održivi vijek korištenja		100
Relativna starost		8.00%
Obračunska površina (BRP) m2		169.23
OOVK (%)		56
OOVK (god)		56.00
Zamjenska starost zgrade		44.00
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		44.00%
Preostala vrijednost zgrade		648,208.82
UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	12.44 kn / m3	6,315.57
Vodni doprinos	7.50 kn / m3	3,807.62
Troškovi komunalnih priključaka		15,520.00
Tehnička dokumentacija		30,000.00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)		20,000.00
Ukupni troškovi		75,643.19
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		648,208.82
Vrijednost zemljišta		1,497,086.47
Uzgredni troškovi		75,643.19
Troškovi vanjskog uređenja		0.00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / usklađenje odstupanja		0.00
Troškovna vrijednost nekretnine		2,220,938.48

Izračun tržišnog koeficijenta za prilagodbu izvršen je kao prosječna vrijednost tri realizirane kupoprodajne cijene objekata tog tipa :

Koeficijent za prilagodbu = 1.00

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	2,220,938.48
ZAOKRUŽENO (kn):	2,221,000
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	294,769.19
ZAOKRUŽENO (eur):	295,000

VI. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: Poslovna zgrada i zemljište u Omišu, predio Srijane, anagrafske oznake Srijane 193, označene kao č.zem. 3957/67 (novoformirana od k.č.3957/2), ZKU 14, k.o. Srijane, u vlasništvu ETNO ONE d.o.o. u stečaju, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 13.03.2023. godine iznosi:

Tv = 2,221,000.00 kn ili 295,000.00 €
--

Tv = kn

Tv = €

1 € = 7.53 kn

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

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.

U Splitu, 11.04.2023. godine.

Martin Čović, org.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Mosečka 66, 21000 Split

OIB: 75895200529

MOB: +385 (0) 91 21 91 299

E-mail: covicmartin@gmail.com

PREDMET: PROCJEMBENI ELABORAT
Broj: 102/23

NARUČITELJ: ETNO ONE d.o.o. u stečaju

NEKRETNINA: zk.č.zem. 3957/67 (новоformirana od k.č.3957/2), k.o. Srijane,
Poslovna zgrada i zemljište
OMIŠ, predio Srijane, Srijane 193

TRŽIŠNA
VRIJEDNOST: 2,221,000.00 kn (295,000.00) €

IZRADA: Martin Čović, org.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

U Splitu, 11.04.2023. godine.

VII. IZJAVA ROCJENITELJA

- 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 priključaka
- Mišljenje o procjenjenoj 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 procjenjenu 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 ja kao Procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu prodaje predmetne nekretnine, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- **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 :

Martin Čović, org.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu

VIII. PRILOZI

- 1. E-Izvadak iz zemljišne knjige**
- 2. E-Izvod iz katastarskog plana**
- 3. E-Izvod iz posjedovnog lista**
- 4. Rješenje o izvedenom stanju**
- 5. Povijest promjena na katastarskim česticama**

