

MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**

Predmet: **4St. – 1233/2016-66**

Stečajni upravitelj: **ZDRAVKO TEŠIĆ**

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

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T

IZ PRAVE

broj posla

26-04-2018

Predavao za izradu: MALENICA JURE 26
Broj prijave: 2 R
Podpisano: [signature] KN

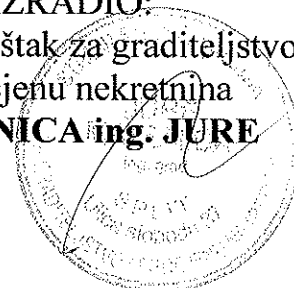


Očevid od 05.04.2018.godine

Mjesto: **NEREŽIŠĆA – OTOK BRAČ**

Split, 25.04.2018.godine

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



NEKRETNINA :

A) Poslovna zgrada sagrađena na čest.zgr. 770
z.u. 2347 K.O. Nerežišća sa dvorišnim prostorom
oznake čest.zem. 4313 z.u. 2347 K.O. Nerežišća

- a) 34/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
 - 1. Prostor oznake P3 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor oznake D3
- b) 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
 - 1. Prostor oznake P4 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor oznake D4
- c) 38/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
 - 1. Prostor oznake P5 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor oznake D5
- d) 28/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
 - 1. Prostor oznake P6 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor oznake D6
- e) 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)
 - 1. Prostor oznake P7 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor oznake D7
- f) 33/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)
 - 1. Prostor oznake P8 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor oznake D8

SADRŽAJ :

A) NALAZ

- A.1. Rješenje o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovne zgrade sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje Trgovačkog suda od 21.03.2018.godine, dana 05.04.2018.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Nerežišćima na otoku Braču u industrijskoj zoni, a sve u svrhu:

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

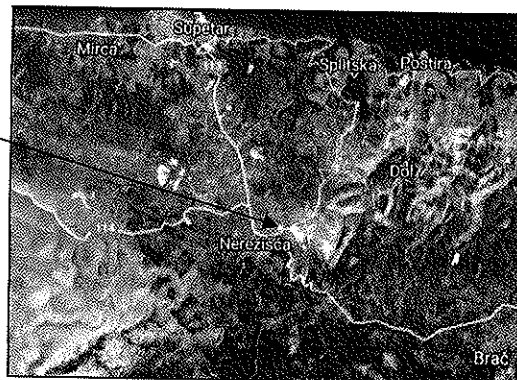
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

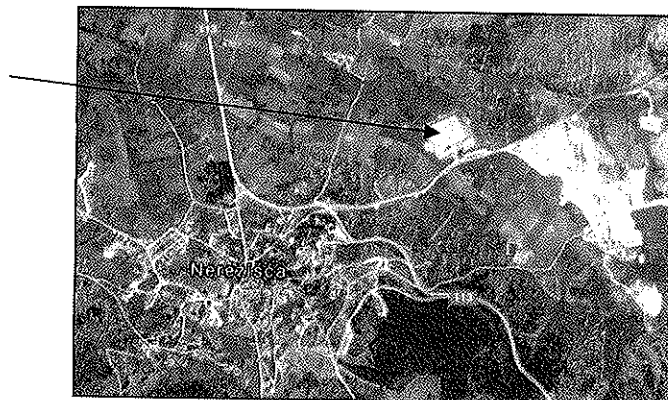
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovna zgrada sagrađena na čest.zgr. 770 z.u. 2347 K.O. Nerežišća i dvorišni prostor oznake čest.zem. 4313 z.u. 2347 K.O. Nerežišća, locirano na otoku Braču u Nerežišćima u industrijskoj zoni.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16.
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine) broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. građ. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovao se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. građ. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012, od 29. siječnja 2013. godine. Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, policiu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4176, Urbr: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA
Franka Buzov

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetna poslovna zgrada se sastoji od prizemlja i prvog kata.

Predmet procjene ovog vještva je prizemni sjeverni dio poslovnog kompleksa, a do kojeg dijela se pristupa sa sjeverne dvorišne strane.

Konstrukcija zgrade je izvedena od ab stupova vel. 60 x 60cm, te ab zidova i ab greda sa izvedenom ab međukatnom konstrukcijom, dok je krovna konstrukcija izvedena na dvije vode.

Na licu mjesta u momentu očevida se moglo pristupiti samo u dio prostora oznake P7, a iznad kojeg ulaza stoji natpis pršutana, s tim što je pod izveden kao epoksidni, a zidovi su u visini od 2,00m obloženi sendvič panelima debljine 3cm, a ostatak zidova i plafon je bojan.

U predmetnom prostoru je nadžbukno provedena elektroinstalacija.

Svijetla visina od poda do plafona je 3,75m.

U preostale predmetne prostore se na licu mjesta nije moglo pristupiti, s tim što je vizuelnim pregledom izvana vidljivo da se u krajnji istočni prostor oznake P8 pristupa dvokrilnim punim metalnim vratima, a iznad kojih stoji natpis vinarija, dok je dalje zapadno kao dio prostora oznake P8 stoji natpis punionica, a u koji prostor se pristupa jednokrilnim aluminijskim vratima.

Dalje zapadno u sklopu prostora oznake P7 je vidljivo da su ugrađena nova rolo vrata.

Zapadno od prostora oznake P7 lociran je prostor oznake P6, a u koji istočni dio se pristupa dvokrilnim aluminijskim vratima, iznad kojih stoji natpis prerada voća, s tim što su dalje zapadno u sklopu prostora P6 izvedena nova rolo vrata.

Zapadno od prostora oznake P6 lociran je istočni dio prostora oznake P5, s tim što su u tom dijelu izvedena garažna rolo vrata, te u tom dijelu stoji natpis uljara, s tim što je zapadno dalje izveden prostor natkritog predulaza iz kojeg se dalje pristupa u zajedničke prostore oznake Z3.

Zapadno od zajedničkih prostora lociran je zapadni prostora oznake P5, bez izvedenih vrata koja omogućavaju zaseban ulaz izvana, s tim što se dalje zapadno u prostor oznake P4 pristupa dvokrilnim punim metalnim vratima starije izvedbe.

U krajnjem zapadnom dijelu lociran je prostor oznake P3, a do kojeg prostora se pristupa dvojim metalnim punim vratima starije izvedbe.

Svi prozori na predmetnim prostorima su izvedeni kao aluminijski.

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

Sjeverno od predmetnih prostora locirani su pristupni betonski platoi, te asfaltirana saobraćajnica, dok su dalje sjeverno od saobraćajnice locirani predmetni pripadajući dvorišni prostori, a koji prostori u naravi predstavljaju oranicu obraslu niskim raslinjem.

Poslovna zgrada je starosti 38 godina.

A.4. Obračun netto površina predmetne poslovne zgrade

Na osnovu elaborata etažiranja koji se nalazi u zbirci isprava u zemljišnoknjižnom odjelu stalne službe u Supetru i vodi se pod brojem 1830/08, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnih prostora, na osnovu provedene uknjižbe u zemljišnim knjigama pojedinih cjelina, a koje djelove etažnog elaborata dostavljam u prilogu i koji je izrađen od Ab ADELA d.o.o. Postira, oznake elaborata TD 274/08 od travnja 2008.godine

a) Prostor oznake P3

10. Skladište	38,23m ²
11. Klima	315,03m ²

UKUPNO a:	353,30m ²
-----------	----------------------

b) Prostor oznake P4

7. Prešaona kartona	76,76m ²
8. Tuševi žene	78,70m ²
9. Ženska garderoba	77,20m ²

UKUPNO b:	232,66m ²
-----------	----------------------

c) Prostor oznake P5

4. Slastičarnica	77,09m ²
5. Ženski wc	68,77m ²
6. Ženska garderoba	77,11m ²

12. Muški wc	51,25m ²
13. Muška garderoba	52,01m ²
14. Sprema	13,93m ²
15. Blagavaonica	26,81m ²
16. Arhiva	26,35m ²

UKUPNO c:	393,32m ²
-----------	----------------------

d) Prostor oznake P6

17. Vatrogasci	50,51m ²
18. Skladište arome	25,00m ²
19. Sprema	24,72m ²
20. Hodnik	39,90m ²
21. Praonica	25,92m ²
22. Praonica	50,45m ²
23. Skladište	50,50m ²
24. Praonica	25,44m ²

UKUPNO d:	292,44m ²
-----------	----------------------

e) Prostor oznake P7

25. Tehnička dokumentacija	35,25m ²
26. Sprema	14,05m ²
27. Skladište	50,84m ²
28. Hodnik	26,97m ²
29. Skladište rezervnih djelova	102,52m ²

UKUPNO e:	229,63m ²
-----------	----------------------

f) Prostor oznake P8

30. Elektro radionica	50,86m ²
31. Mehanička radionica	237,76m ²
32. Skladište	50,81m ²

UKUPNO f:	339,43m ²
-----------	----------------------

Z3. Zajedničko stubište za prostore oznake P2 i P5

1. Natkriveni ulaz	5,47m ²
2. Vjetrobran	9,14m ²
3. Hall	62,37m ²

UKUPNO Z3:

76,98m²

BRUTO VOLUMEN

a) Prostor oznake P3

$$353,30 \times 1,20 \times 4,00 = 1.695,84\text{m}^3$$

b) Prostor oznake P4

$$232,66 \times 1,20 \times 4,00 = 1.116,77\text{m}^3$$

c) Prostor oznake P5

$$393,32 \times 1,20 \times 4,00 = 1.887,94\text{m}^3$$

d) Prostor oznake P6

$$292,44 \times 1,20 \times 4,00 = 1.403,71\text{m}^3$$

e) Prostor oznake P7

$$229,63 \times 1,20 \times 4,00 = 1.102,22\text{m}^3$$

f) Prostor oznake P8

$$339,43 \times 1,20 \times 4,00 = 1.629,26\text{m}^3$$

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema zemljišnoknjižnom stanju na osnovu kojeg je Predsjednica vijeća izdala Rješenje o procjeni vrijednosti nekretnina od 21.03.2018.godine, vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zgr. 770 z.u. 2347 K.O. Nerežišća, u naravi zgrada površine 8.245,00m² i čest.zem. 4313 z.u. 2347 K.O. Nerežišća, u naravi PŠ. – dvor površine 51.235,00m², i da je uknjiženo etažno vlasništvo i to:

5. Suvlasnički dio: 34/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. Prostor netto površine 353,30m², u grafičkom prilogu označen smeđom kvadratnom šrafurom i oznakom P3, sa sporednim dijelom – pridruženi dvor površine 1.966,00m² označen smeđom kvadratnom šrafurom i oznakom D3

6. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. Prostor netto površine 232,66m², u grafičkom prilogu označen zelenom kosom šrafurom i oznakom P4, sa sporednim dijelom – pridruženi dvor površine 2.430,00m² označen zelenom kosom šrafurom i oznakom D4

7. Suvlasnički dio: 38/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. Prostor netto površine $393,32\text{m}^2$, u grafičkom prilogu označen plavom kosom šrafurom i oznakom P5, sa sporednim dijelom – pridruženi dvor površine $3.790,00\text{m}^2$ označen plavom kosom šrafurom i oznakom D5

8. Suvlasnički dio: 28/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. Prostor netto površine $292,44\text{m}^2$, u grafičkom prilogu označen narančastom kvadratnom šrafurom i oznakom P6, sa sporednim dijelom – pridruženi dvor površine $3.015,00\text{m}^2$ označen narančastom kvadratnom šrafurom i oznakom D6

9. Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. Prostor netto površine $229,63\text{m}^2$, u grafičkom prilogu označen plavom kvadratnom šrafurom i oznakom P7 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor površine $3.497,00\text{m}^2$ označen plavom kvadratnom šrafurom i oznakom D7

10. Suvlasnički dio: 33/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. Prostor netto površine $339,43\text{m}^2$, u grafičkom prilogu označen zelenom kvadratnom šrafurom i oznakom P8 sa sporednim dijelom – pridruženi dvor površine $4.720,00\text{m}^2$ označen zelenom kvadratnom šrafurom i oznakom D8

S obzirom da u ovom vještvu usvajam procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina troškovnom metodom, to je potrebno u odnosu na ukupnu površinu čest.zgr. 770 u površini od $8.245,00\text{m}^2$ odrediti površinu zemljišta koja pripada predmetnim etažnim cjelinama, a koji izračun dajem u daljnjem dijelu teksta.

Površina čest.zgr. iznosi $8.245,00\text{m}^2$

Ukupna neto korisna površina poslovne građevine iznosi $10.408,12\text{m}^2$

Na osnovu prethodnog proizlazi da $1,00\text{m}^2$ neto korisne površine prostora pripada $8.245,00\text{m}^2/10.408,12\text{m}^2 = 0,79\text{m}^2$ zemljišta, a svakoj etažnoj cjelini bi pripalo:

5. Prostor oznake 3	$353,30\text{m}^2 \times 0,79 =$	$279,00\text{m}^2$
6. Prostor oznake 4	$232,66\text{m}^2 \times 0,79 =$	$184,00\text{m}^2$
7. Prostor oznake 5	$393,32\text{m}^2 \times 0,79 =$	$311,00\text{m}^2$
8. Prostor oznake 6	$292,44\text{m}^2 \times 0,79 =$	$231,00\text{m}^2$
9. Prostor oznake 7	$229,63\text{m}^2 \times 0,79 =$	$181,00\text{m}^2$
10. Prostor oznake 8	$339,43\text{m}^2 \times 0,79 =$	$268,00\text{m}^2$

UKUPNO:

$1.454,00\text{m}^2$

Isto tako u daljnjem dijelu teksta dajem površinu zajedničkog dijela čest.zem. 4313 K.O. Nerežišća koja je pripadajuća pojedinom predmetnom prostoru, a koji izračun dajem u daljnjem dijelu teksta

Čest.zem. 4313 K.O. Nerežišća – površine 51.235,00m²

Ukupna površina posebnih djelova koji se dodjeljuju kao pripaci pojedinom prostoru odnosno zasebnoj etažnoj cjelini iznosi
 $8.753,00 + 5.120,00 + 3.434,00 + 5.032,00 + 1.966,00 + 2.430,00 + 3.790,00 + 3.015,00 + 3.497,00 + 4.720,00 = 41.757,00\text{m}^2$

Iz prethodnog proizlazi da zajednički dio dvora u funkciji etažnih cjelina iznosi
 $51.235,00\text{m}^2 - 41.757,00\text{m}^2 = 9.478,00\text{m}^2$

Na osnovu prethodnog proizlazi da 1m² neto korisne površine pojedinog prostora pripada $9.478,00\text{m}^2 / 10.408,12\text{m}^2 = 0,91\text{m}^2$ dvorišnog prostora kao zajedničkog dijela, a predmetnim prostorima pripada

5. Prostor oznake 3	$353,30\text{m}^2 \times 0,91 =$	322,00m ²
6. Prostor oznake 4	$232,66\text{m}^2 \times 0,91 =$	212,00m ²
7. Prostor oznake 5	$393,32\text{m}^2 \times 0,91 =$	358,00m ²
8. Prostor oznake 6	$292,44\text{m}^2 \times 0,91 =$	266,00m ²
9. Prostor oznake 7	$229,63\text{m}^2 \times 0,91 =$	209,00m ²
10. Prostor oznake 8	$339,43\text{m}^2 \times 0,91 =$	309,00m ²

UKUPNO :

1.676,00m²

B) STRUČNO MIŠLJENJE

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

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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

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

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

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

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

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

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

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

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

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

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa četvrtim kvartalom 2017.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Nerežišćima, 780m jugozapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3265/1/2 K.O. Nerežišća u površini od 212,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 24.10.2017.godine na iznos od 70.000,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Nerežišćima, 480m jugozapadno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3754/2 K.O. Nerežišća u površini od 634,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 01.08.2014.godine na iznos od 150.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Škripu, 2,4km sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 590/2 K.O. Škrip u površini od 562,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 17.05.2017.godine na iznos od 163.416,48Kn.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

IZVOR: DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKO IZVOR: HRVATSKO STATISTIČKI URAD		Indeksi (Q 2015 = 100) Indices (Q 2015 = 100)					
Grupa		Indeks Indeks	Indeks Indeks	Indeks Indeks	Indeks Indeks	Indeks Indeks	Indeks Indeks
Godina		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Year		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
2014		102.94	105.20	101.96	102.04	103.26	103.24
		103.32	105.19	102.53	102.23	103.71	103.47
		103.09	107.84	100.87	102.29	102.69	100.84
		102.14	102.06	100.07	102.17	102.60	99.43
2015		101.95	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
		99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.80
		99.66	100.08	98.37	99.02	100.81	98.14
		99.95	99.48	100.16	98.82	100.51	100.16
2016		101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
		100.28	98.80	101.23	99.91	100.33	100.62
		101.31	98.67	102.30	101.06	101.80	97.74
		100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.28
2017		100.85	92.96	102.51	100.72	102.25	95.53
		104.55	96.71	105.17	102.09	105.50	100.93
		105.13	97.76	105.65	105.45	105.46	100.20
		108.45	98.73	110.45	110.46	108.87	102.25

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Nerežišća	Nerežišća	Škrip
Z.K. čestica	k.č. 3625/1/2	k.č. 3754/2	k.č. 590/2
Datum transakcije	24.10.2017.	01.08.2014.	17.05.2017.
Površina m ²	212,00	634,00	562,00
Prodajna vrijednost Eur	9.333,33	19.659,24	22.023,78
Prodajna vrijednost Kn	70.000,00	150.000,00	163.416,48
Cijena Eur/m ²	44,03	31,01	39,19
Cijena Kn/m ²	330,19	236,59	290,78
Indeks/dan transakcije	108,67	102,69	106,58
Indeks/dan vrednovanja	108,67	108,67	108,67
Korekcijski faktor	1,000	1,058	1,020
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	44,03	32,81	39,97

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

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

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

a) Dio čest.zem. 4313 z.u. 2347 K.O. Nerežišća – površine 1.966,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Nerežišća u industrijskoj zoni Nerežišća	Usporedna 1 Nerežišća 780m jugozapadno od predmetnog zemljišta zemljište vlasništvo kupoprodaja 010/2017	Usporedna 2 Nerežišća 480m jugozapadno od predmetnog zemljišta zemljište vlasništvo kupoprodaja 08/2014	Usporedna 3 Škrip 2,4km sjeveroistočno od predmetnog zemljišta zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2017
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište vlasništvo kupoprodaja 04/2018 -	44,03	32,81	39,97

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Dobra +5%	Dobra +5%	Dobra +10%
Veličina (-20% do + 20%)	1.966,00 -	212,00 -5%	634,00 -5%	562,00 -5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Poslovno proizvodna -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m ²	- 39,60	0% 44,03	0% 32,81	+5% 41,96
----------------------------------------------------------------	------------	-------------	-------------	--------------

STATISTIKA				
Prosjeak:	39,60			
Odstupanja od prosjeka:		4,43	-6,79	0,37
Kvadrat odstupanja:		19,62	46,10	0,14
Suma:	65,86			
Standardno odstupanje:	4,69	11,84%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	9,38			
Odstupanja od prosjeka:		11,18%	-17,15%	5,96%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 25.04.2018.godine 1EUR iznosi 7,41Kn.

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST PROSTORA – SGV

A) PROSTOR OZNAKE P3

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 353,30m²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
- po 1,00m² netto korisne površine iznosi: 3.700,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $353,30\text{m}^2 \times 3.700,00 =$ 1.307.210,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 25.04.2018.god.
- Godina izgradnje 1980.god.
- Starost zgrade 38 god.
- Preostali vijek korištenja 42 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 38/80 = 0,475$ (47,50%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 71 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 50 = 30$ god.
- Linearni otpis = $30/80 = 0,375 = 37,50\%$

Preostala vrijednost
 $1.307.210,00 \times 0,625 =$ 817.006,25Kn

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV): **817.006,25Kn**

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata	
- Troškovi izrade projektne dokumentacije	25.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	12.500,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	5.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	3.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	2.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $1.695,84\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 =$ 118.708,80Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $1.695,84\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 =$ 17.043,19Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	2.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak	2.500,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	10.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju dijela objekta: 197.752,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju dijela objekta: 1.014.758,25Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $1.014.758,25\text{Kn} : 7,41 = 136.944,43\text{Eur}$

B) PROSTOR OZNAKE P4

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	232,66m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	3.700,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $232,66\text{m}^2 \times 3.700,00 =$ 860.842,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 25.04.2018.god.
- Godina izgradnje 1980.god.
- Starost zgrade 38 god.
- Preostali vijek korištenja 42 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 38/80 = 0,475$ (47,50%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 71 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = $80 - 50 = 30$ god.
- Linearni otpis = $30/80 = 0,375 = 37,50\%$

Preostala vrijednost
 $860.842,00 \times 0,625 = 538.026,25\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV): **538.026,25Kn**

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije 16.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom 8.000,00Kn
- Troškovi ishodenja građevinske dozvole 3.500,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata 2.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta 1.500,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $1.116,77\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 = 78.173,90\text{Kn}$

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $1.116,77\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 = 11.223,54\text{Kn}$

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- a) Vodovodni priključak 2.000,00Kn
- b) Kanalizacijski priključak 2.500,00Kn
- c) Elektroenergetski priključak 10.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju dijela objekta: 135.397,44Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju dijela objekta: **673.423,69Kn**

A izraženo u Eur-ima iznosi: $673.423,69\text{Kn} : 7,41 = 90.880,39\text{Eur}$

C) PROSTOR OZNAKE P5

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina 393,32m²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
 po 1,00m² netto korisne površine iznosi: 3.700,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:

$$393,32\text{m}^2 \times 3.700,00 =$$

1.455.284,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 25.04.2018.god.
- Godina izgradnje 1980.god.
- Starost zgrade $(38 \text{ god.} + 10\text{god.})/2 = 24\text{god.}$
- Preostali vijek korištenja 56 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 56/80 = 0,30$ (30,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 56 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 56 = 24$ god.
- Linearni otpis = $24/80 = 0,30 = 30,00\%$

Preostala vrijednost

$$1.455.284,00 \times 0,70 =$$

1.018.698,80Kn

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

1.018.698,80Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije 28.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom 14.000,00Kn
- Troškovi ishodenja građevinske dozvole 6.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata 3.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta 2.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$$1.887,94\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn}/\text{m}^3 =$$

132.155,80Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

$$1.887,94\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn}/\text{m}^3 =$$

18.973,80Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- a) Vodovodni priključak 2.000,00Kn
- b) Kanalizacijski priključak 2.500,00Kn
- c) Elektroenergetski priključak 10.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju dijela objekta: 219.129,60Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju dijela objekta:

1.237.828,40Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $1.237.828,40\text{Kn} : 7,41 = 167.048,37\text{Eur}$

D) PROSTOR OZNAKE P6

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	292,44m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	3.700,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:

$$292,44\text{m}^2 \times 3.700,00 = 1.082.028,00\text{Kn}$$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 25.04.2018.god.
- Godina izgradnje 1980.god.
- Starost zgrade $(38 \text{ god.} + 10\text{god.})/2 = 24\text{god.}$
- Preostali vijek korištenja 56 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 56/80 = 0,30$ (30,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 56 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 56 = 24 \text{ god.}$
- Linearni otpis = $24/80 = 0,30 = 30,00\%$

Preostala vrijednost

$$1.082.028,00 \times 0,70 = 757.419,60\text{Kn}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

757.419,60Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	20.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	10.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	2.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	1.500,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$$1.403,71\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 = 98.259,84\text{Kn}$$

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

$$1.403,71\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 = 14.107,38\text{Kn}$$

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

a) Vodovodni priključak	2.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak	2.500,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	10.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju dijela objekta: 164.867,22Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju dijela objekta: 922.286,82Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $922.286,82\text{Kn} : 7,41 = 124.465,18\text{Eur}$

E) PROSTOR OZNAKE P7**B.1. Nova građevinska vrijednost**

- Netto korisna površina	229,63m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	3.700,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $229,63\text{m}^2 \times 3.700,00 = 849.631,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 25.04.2018.god.
- Godina izgradnje 1980.god.
- Starost zgrade $(38 \text{ god.} + 10 \text{ god.})/2 = 24 \text{ god.}$
- Preostali vijek korištenja 56 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 56/80 = 0,30$ (30,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 56 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $80 - 56 = 24 \text{ god.}$
- Linearni otpis = $24/80 = 0,30 = 30,00\%$

Preostala vrijednost
 $849.631,00 \times 0,70 = 594.741,70\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV): 594.741,70Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata	
- Troškovi izrade projektne dokumentacije	16.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	8.000,00Kn
- Troškovi ishođenja građevinske dozvole	3.500,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	2.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	1.500,00Kn
B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa	
$1.102,22\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 =$	77.155,40Kn
B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa	
$1.102,22\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 =$	11.077,31Kn
B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka	
a) Vodovodni priključak	2.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak	2.500,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	10.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju dijela objekta: 134.232,71Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju dijela objekta: 728.974,40Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $728.974,40\text{Kn} : 7,41 = 98.377,11\text{Eur}$

F) PROSTOR OZNAKE P8

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	339,43m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	3.700,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $339,43\text{m}^2 \times 3.700,00 =$ 1.255.891,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 25.04.2018.god.
- Godina izgradnje 1980.god.
- Starost zgrade $(38 \text{ god.} + 10\text{god.})/2 = 24\text{god.}$
- Preostali vijek korištenja 56 god.
- OVK - 80 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 56/80 = 0,30$ (30,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 56 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = $80 - 56 = 24$ god.
- Linearni otpis = $24/80 = 0,30 = 30,00\%$

Preostala vrijednost
 $1.255.891,00 \times 0,70 =$

879.123,70Kn

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

879.123,70Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije 24.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom 12.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole 4.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata 2.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta 1.500,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa

$1.629,26\text{m}^3 \times 70,00\text{Kn/m}^3 =$ 114.048,20Kn

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa

$1.629,26\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 =$ 16.374,06Kn

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka

- a) Vodovodni priključak 2.000,00Kn
- b) Kanalizacijski priključak 2.500,00Kn
- c) Elektroenergetski priključak 10.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju dijela objekta: 188.922,26Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)

sa pratećim troškovima za izgradnju dijela objekta:

1.068.045,96Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $1.068.045,96\text{Kn} : 7,41 = 144.135,76\text{Eur}$

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

Kn

Eur

A) PROSTOR OZNAKE P3 SA DVORIŠNIM PROSTOROM OZNAKE D3

a) Sadašnja građevinska vrijednost prostora SGV	1.014.758,25	136.944,43
b) Vrijednost dvorišnog prostora D3		
1.966,00 x 293,44 =	576.903,04	
1.966,00 x 39,60 =		77.853,60
c) Pripadajući zajednički dio čest.zgr. 770		
K.O. Nerežišća		
279,00 x 293,44 =	81.869,76	
279,00 x 39,60 =		11.048,40
d) Pripadajući zajednički dio čest.zem. 4313		
K.O. Nerežišća		
322,00 x 293,44 =	94.487,68	
322,00 x 39,60 =		12.751,20

UKUPNO A:

1.768.018,73Kn

238.597,63Eur

B) PROSTOR OZNAKE P4 SA DVORIŠNIM PROSTOROM OZNAKE D4

a) Sadašnja građevinska vrijednost prostora SGV	673.423,69	90.880,39
b) Vrijednost dvorišnog prostora D4		
2.430,00 x 293,44 =	713.059,20	
2.430,00 x 39,60 =		96.228,00
c) Pripadajući zajednički dio čest.zgr. 770		
K.O. Nerežišća		
184,00 x 293,44 =	53.992,96	
184,00 x 39,60 =		7.286,40
d) Pripadajući zajednički dio čest.zem. 4313		
K.O. Nerežišća		
212,00 x 293,44 =	62.209,28	
212,00 x 39,60 =		8.395,20

UKUPNO B:

1.502.685,13Kn

202.789,99Eur

C) PROSTOR OZNAKE P5 SA DVORIŠNIM PROSTOROM OZNAKE D5

a) Sadašnja građevinska vrijednost prostora SGV	1.237.828,40	167.048,37
b) Vrijednost dvorišnog prostora D5		
3.790,00 x 293,44 =	1.112.137,60	
3.790,00 x 39,60 =		150.084,00
c) Pripadajući zajednički dio čest.zgr. 770		
K.O. Nerežišća		
311,00 x 293,44 =	91.259,84	
311,00 x 39,60 =		12.315,60
d) Pripadajući zajednički dio čest.zem. 4313		
K.O. Nerežišća		
358,00 x 293,44 =	105.051,52	
358,00 x 39,60 =		14.176,80

UKUPNO C:

2.546.277,36Kn

343.624,77Eur

D) PROSTOR OZNAKE P6 SA DVORIŠNIM PROSTOROM OZNAKE D6

a) Sadašnja građevinska vrijednost prostora SGV	922.286,82	124.465,18
b) Vrijednost dvorišnog prostora D6		
3.015,00 x 293,44 =	884.721,60	
3.015,00 x 39,60 =		119.394,00
c) Pripadajući zajednički dio čest.zgr. 770		
K.O. Nerežišća		
231,00 x 293,44 =	67.784,64	
231,00 x 39,60 =		9.147,60
d) Pripadajući zajednički dio čest.zem. 4313		
K.O. Nerežišća		
266,00 x 293,44 =	78.055,04	
266,00 x 39,60 =		10.533,60

UKUPNO D:

1.952.848,10Kn

263.540,38Eur

E) PROSTOR OZNAKE P7 SA DVORIŠNIM PROSTOROM OZNAKE D7

a) Sadašnja građevinska vrijednost prostora SGV	728.974,40	98.377,11
b) Vrijednost dvorišnog prostora D7		
3.497,00 x 293,44 =	1.026.159,68	
3.497,00 x 39,60 =		138.481,20
c) Pripadajući zajednički dio čest.zgr. 770		
K.O. Nerežišća		
181,00 x 293,44 =	53.112,64	
181,00 x 39,60 =		7.167,60
d) Pripadajući zajednički dio čest.zem. 4313		
K.O. Nerežišća		
209,00 x 293,44 =	61.328,96	
209,00 x 39,60 =		8.276,40

UKUPNO E:	1.869.575,68Kn	252.302,31Eur
------------------	-----------------------	----------------------

F) PROSTOR OZNAKE P8 SA DVORIŠNIM PROSTOROM OZNAKE D8

a) Sadašnja građevinska vrijednost prostora SGV	1.068.045,96	144.135,76
b) Vrijednost dvorišnog prostora D8		
4.720,00 x 293,44 =	1.385.036,80	
4.720,00 x 39,60 =		186.912,00
c) Pripadajući zajednički dio čest.zgr. 770		
K.O. Nerežišća		
268,00 x 293,44 =	78.641,92	
268,00 x 39,60 =		10.612,80
d) Pripadajući zajednički dio čest.zem. 4313		
K.O. Nerežišća		
309,00 x 293,44 =	90.672,96	
309,00 x 39,60 =		12.236,40

UKUPNO F:	2.622.397,64Kn	353.896,96Eur
------------------	-----------------------	----------------------

SVEUKUPNO A+B+C+D+E+F:	12.261.802,64Kn	1.654.752,04Eur
-------------------------------	------------------------	------------------------

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti etažnog dijela predmetne poslovne zgrade sagrađene na čest.zgr. 770 z.u. 2347 K.O. Nerežišća i dijela dvorišnog prostora oznake čest.zem. 4313 z.u. 2347 K.O. Nerežišća, locirano na otoku Braču u Nerežišćima u industrijskoj zoni., utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 25.04.2018.godine iznosi:

Tv = 12.261.802,64Kn ili 1.654.752,04Eur

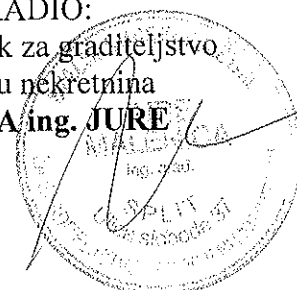
Tv = 12.261.802,64Kn

Tv = 1.654.752,04Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju elaborata etažiranja, kopiju izvadaka iz zemljišne knjige i fotografije lica mjesta.

Split, 25.04.2018.godine

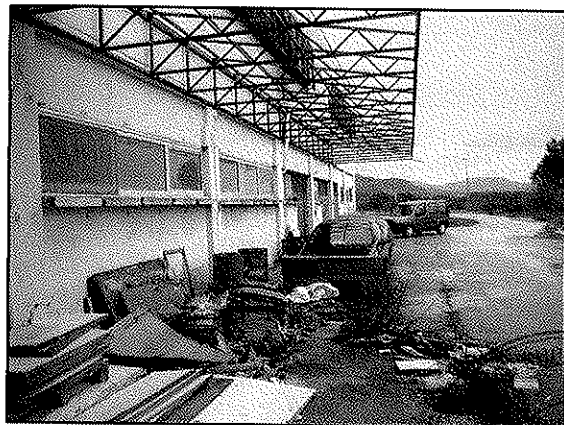
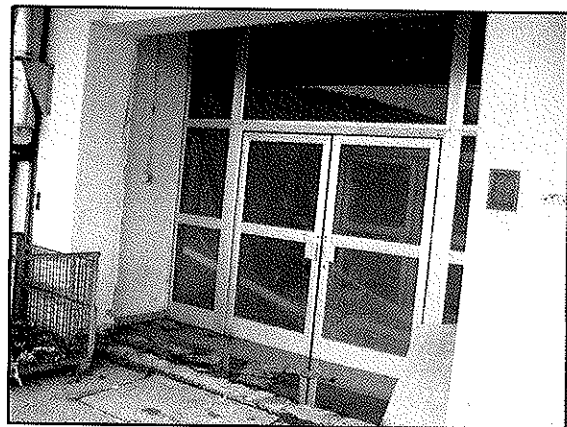
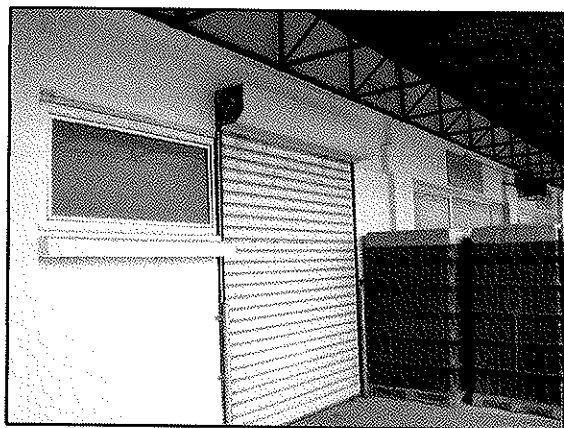
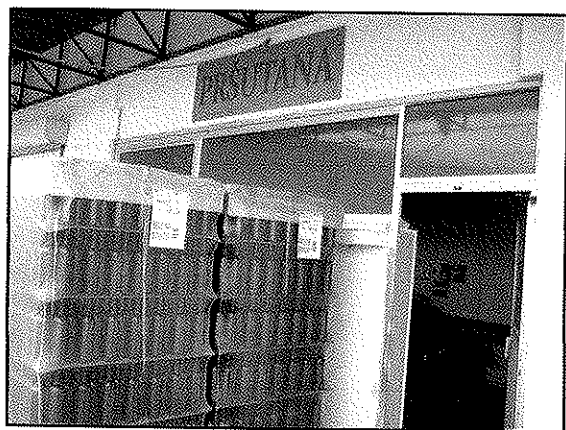
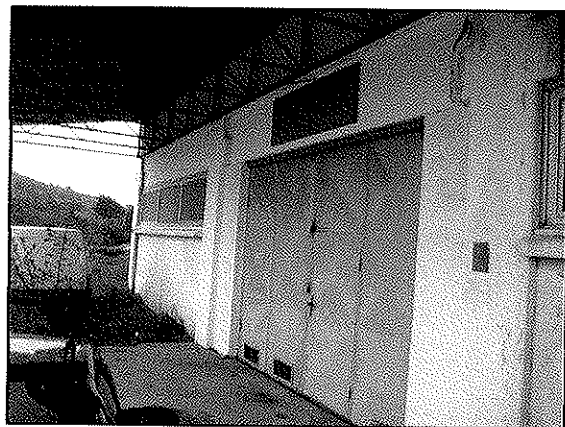
IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. JURE

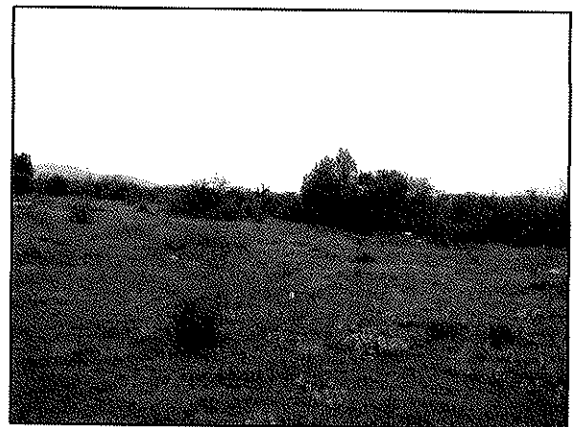
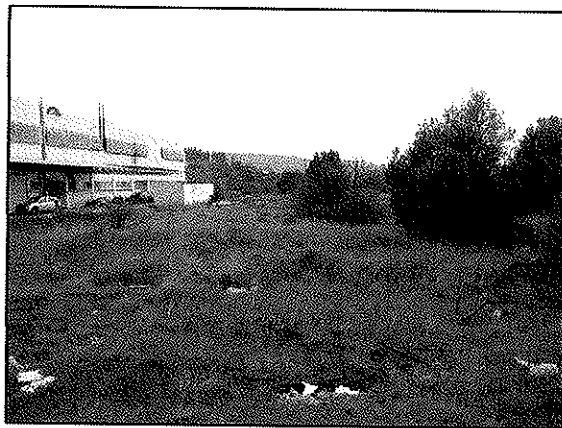
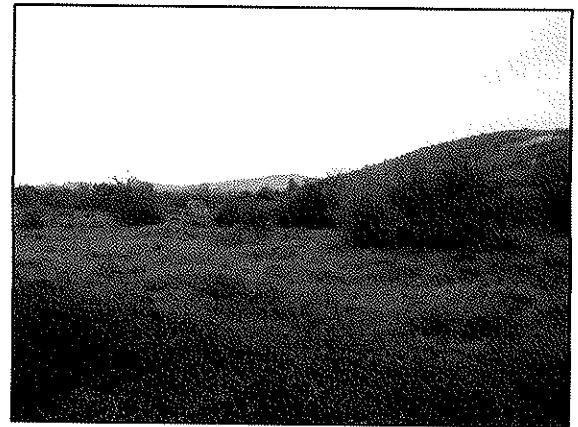
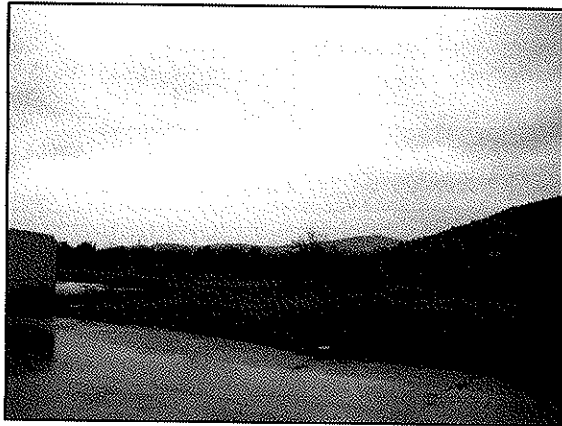
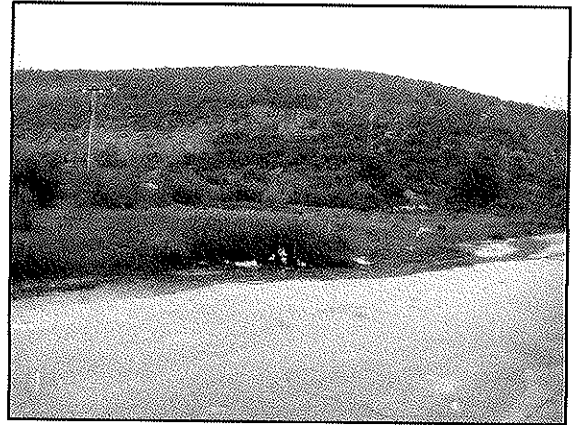
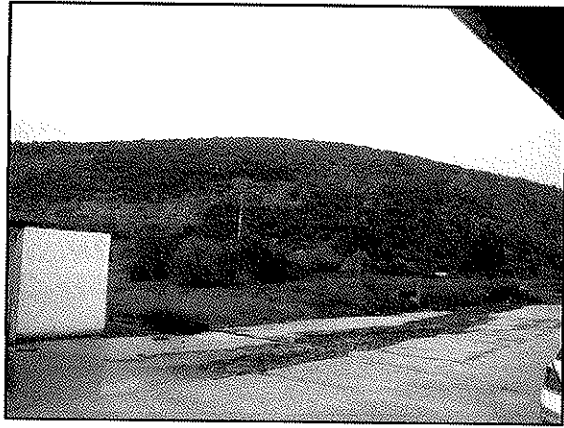


B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 25.04.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301647, NEREŽIŠĆA

Broj ZK uložka: 2347

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7333/2016
Aktivne plombe: Z-11551/2017 (E-5), Z-12058/2018 (E-5)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	770 ZGR	ZGRADA			8245	Pripiš iz uložka 1803
2.	4313	PŠ.-DVOR			51235	Pripiš iz uložka 1803
		UKUPNO:			59480	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.05.2013. broj Z-1114/13 Temeljem pravomoćne UPORABNE DOZVOLE izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA 2.1 PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/1-80 od 24. travnja 1981 godine upisuje se -zabilježba da je za " zgradu " čest. zgr. 770 priložena pravomoćna UPORABNA DOZVOLA izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/1-80 od 24. travnja 1981 godine.	

B

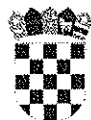
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 34/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. prostor netto površine 353,30m2 u grafičkom prilogu označen smeđom kvadratnom šrafurom i oznakom P3, sa sporednim dijelom- pridruženi dvor površine 1.966,00m2 označen smeđom kvadratnom šrafurom i oznakom D3 AGROBRAČ D.O.O., OIB: 28737705590, NEREŽIŠĆA, NEREŽIŠĆA BB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 5 (34/1000)		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 25.04.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301647, NEREŽIŠĆA

Broj ZK uložka: 2347

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7333/2016
Aktivne plombe: Z-11551/2017 (E-6), Z-12058/2018 (E-6)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	770 ZGR	ZGRADA			8245	Prpis iz uložka 1803
2.	4313	PŠ.-DVOR			51235	Prpis iz uložka 1803
		UKUPNO:			59480	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.05.2013. broj Z-1114/13	
	Temeljem pravomoćne UPORABNE DOZVOLE izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA	
2.1	PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine upisuje se	
	-zabilježba da je za " zgradu " čest. zgr. 770 priložena pravomoćna UPORABNA DOZVOLA izdane od	
	OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
1.	prostor netto površine 232,66m2 u grafičkom prilogu označen svijetlo zelenom kosom šrafurom i oznakom P4, sa sporednim dijelom- pridruženi dvor površine 2.430,00m2 označen svijetlo zelenom kosom šrafurom i oznakom D4	
	AGROBRAČ D.O.O., OIB: 28737705590, NEREŽIŠĆA, NEREŽIŠĆA BB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 6 (22/1000)		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 25.04.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301647, NEREŽIŠĆA

Broj ZK uložka: 2347

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7333/2016
Aktivne plombe: Z-11551/2017 (E-7), Z-12058/2018 (E-7)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	770 ZGR	ZGRADA			8245	Pripis iz uložka 1803
2.	4313	PŠ.-DVOR			51235	Pripis iz uložka 1803
		UKUPNO:			59480	

DRUGI ODJELJAK

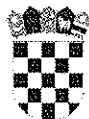
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.05.2013. broj Z-1114/13	
	Temeljem pravomoćne UPORABNE DOZVOLE izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA	
2.1	PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine upisuje se	
	-zabilježba da je za " zgradu " čest. zgr. 770 priložena pravomoćna UPORABNA DOZVOLA izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	7. Suvlasnički dio: 38/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	
	1. prostor netto površine 393,32m2 u grafičkom prilogu označen svijetlo plavom kosom šrafurom i oznakom P5, sa sporednim dijelom- pridruženi dvor površine 3.790,00m2 označen svijetlo plavom kosom šrafurom i oznakom D5.	
	AGROBRAČ D.O.O., OIB: 28737705590, NEREŽIŠĆA, NEREŽIŠĆA BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	2. Na suvlasnički dio: 7 (38/1000)		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SUPETAR

Stanje na dan: 25.04.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301647, NEREŽIŠĆA

Broj ZK uložka: 2347

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7333/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-11551/2017 (E-8), Z-12058/2018 (E-8)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	770 ZGR	ZGRADA			8245	Prpis iz uložka 1803
2.	4313	PŠ.-DVOR			51235	Prpis iz uložka 1803
		UKUPNO:			59480	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.05.2013. broj Z-1114/13	
	Temeljem pravomoćne UPORABNE DOZVOLE izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA	
2.1	PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine upisuje se	
	-zabilježba da je za " zgradu " čest. zgr. 770 priložena pravomoćna UPORABNA DOZVOLA izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	8. Suvlasnički dio: 28/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
	1. prostor netto površine 292,44m2 u grafičkom prilogu označen narančastom kvadratnom šrafurom i oznakom P6, sa sporednim dijelom- pridruženi dvor površine 3.015,00m2 označen narančastom kvadratnom šrafurom i oznakom D6.	
	AGROBRAČ D.O.O., OIB: 28737705590, NEREŽIŠĆA, NEREŽIŠĆA BB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	2. Na suvlasnički dio: 8 (28/1000)		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 25.04.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301647, NEREŽIŠĆA

Broj ZK uložka: 2347

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7333/2016
Aktivne plombe: Z-11551/2017 (E-9), Z-12058/2018 (E-9)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	770 ZGR	ZGRADA			8245	Prilpis iz uložka 1803
2.	4313	PŠ.-DVOR			51235	Prilpis iz uložka 1803
		UKUPNO:			59480	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.05.2013. broj Z-1114/13 Temeljem pravomoćne UPORABNE DOZVOLE izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA 2.1 PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine upisuje se -zabilježba da je za " zgradu " čest. zgr. 770 priložena pravomoćna UPORABNA DOZVOLA izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 22/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) 1. prostor netto površine 229,63m2 u grafičkom prilogu označen svijetlo plavom kvadratnom šrafurom i oznakom P7, sa sporednim dijelom- pridruženi dvor površine 3.497,00m2 označen svijetlo plavom kvadratnom šrafurom i oznakom D7. AGROBRAČ D.O.O., OIB: 28737705590, NEREŽIŠĆA, NEREŽIŠĆA BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 9 (22/1000)		



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 25.04.2018. 23:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301647, NEREŽIŠĆA

Broj ZK uložka: 2347

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7333/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-11551/2017 (E-10), Z-12058/2018 (E-10)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

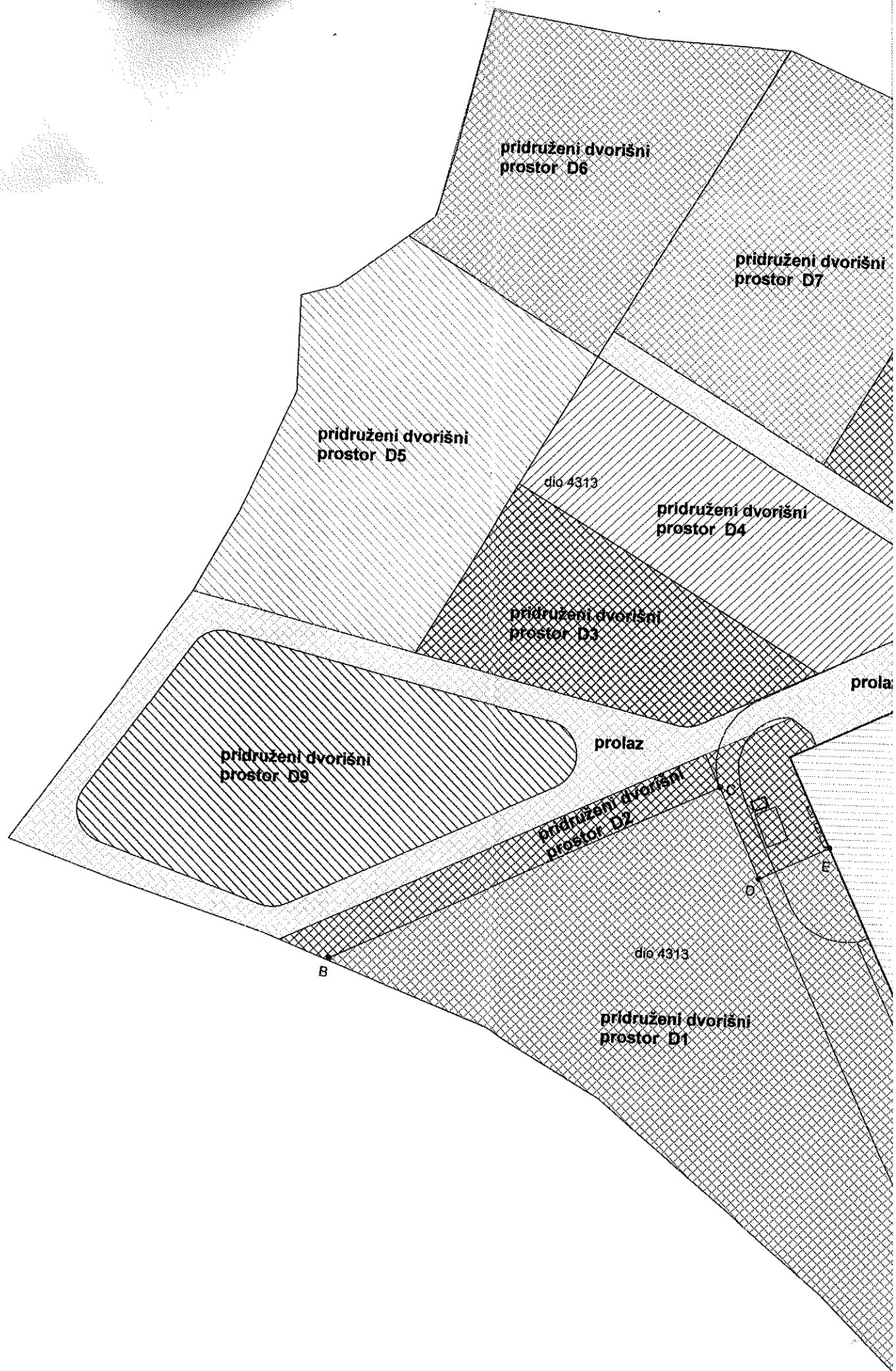
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	770 ZGR	ZGRADA			8245	Pripis iz uložka 1803
2.	4313	PŠ.-DVOR			51235	Pripis iz uložka 1803
		UKUPNO:			59480	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.05.2013. broj Z-1114/13	
	Temeljem pravomoćne UPORABNE DOZVOLE izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA	
2.1	PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine upisuje se	
	-zabilježba da je za " zgradu " čest. zgr. 770 priložena pravomoćna UPORABNA DOZVOLA izdane od OPĆINE BRAČ, SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU Broj: UP/I-02/4-1781/I-80 od 24. travnja 1981 godine.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	10. Suvlasnički dio: 33/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	
	1. prostor netto površine 339,43m2 u grafičkom prilogu označen tamno zelenom kvadratnom šrafurom i oznakom P8, sa sporednim dijelom- pridruženi dvor površine 4.720,00m2 označen tamno zelenom kvadratnom šrafurom i oznakom D8.	
	AGROBRAČ D.O.O., OIB: 28737705590, NEREŽIŠĆA, NEREŽIŠĆA BB	



družení dvorištní
prostor D8

dničko

z.771

z.772

pridružení dvorištní
prostor D2

grada čest. 770

z.770

dia 4313

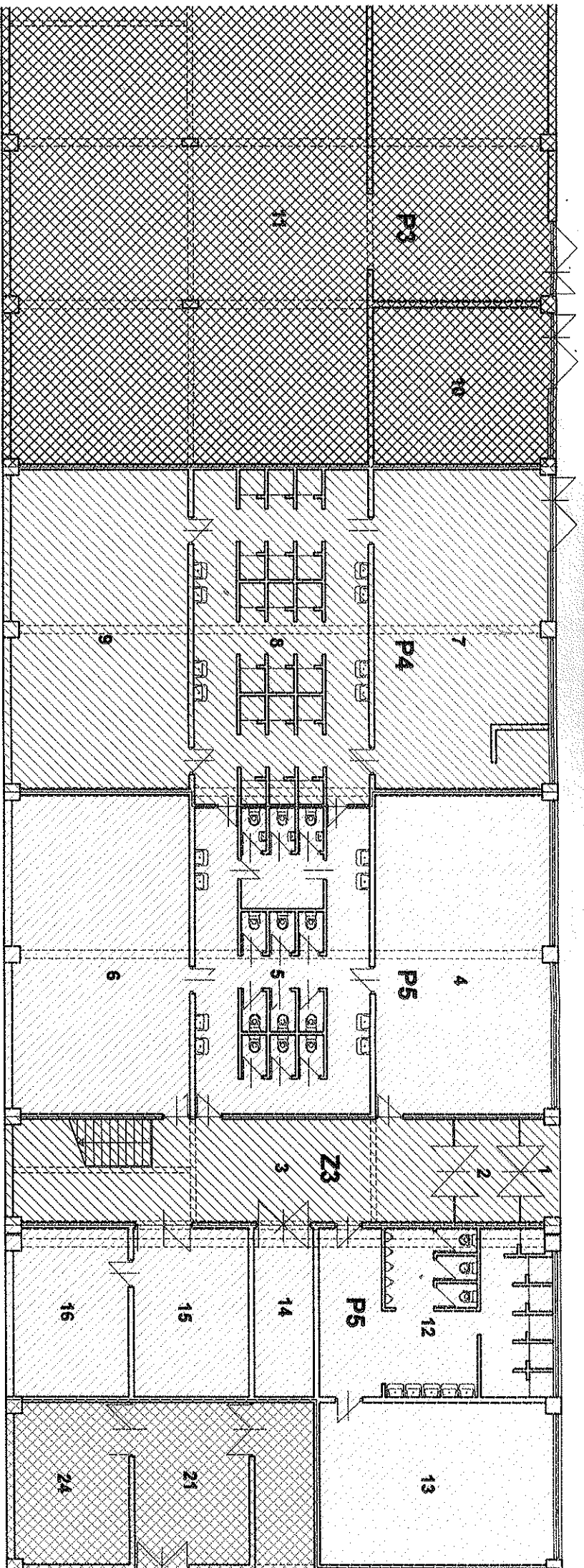
pridružení dvorištní
prostor D10

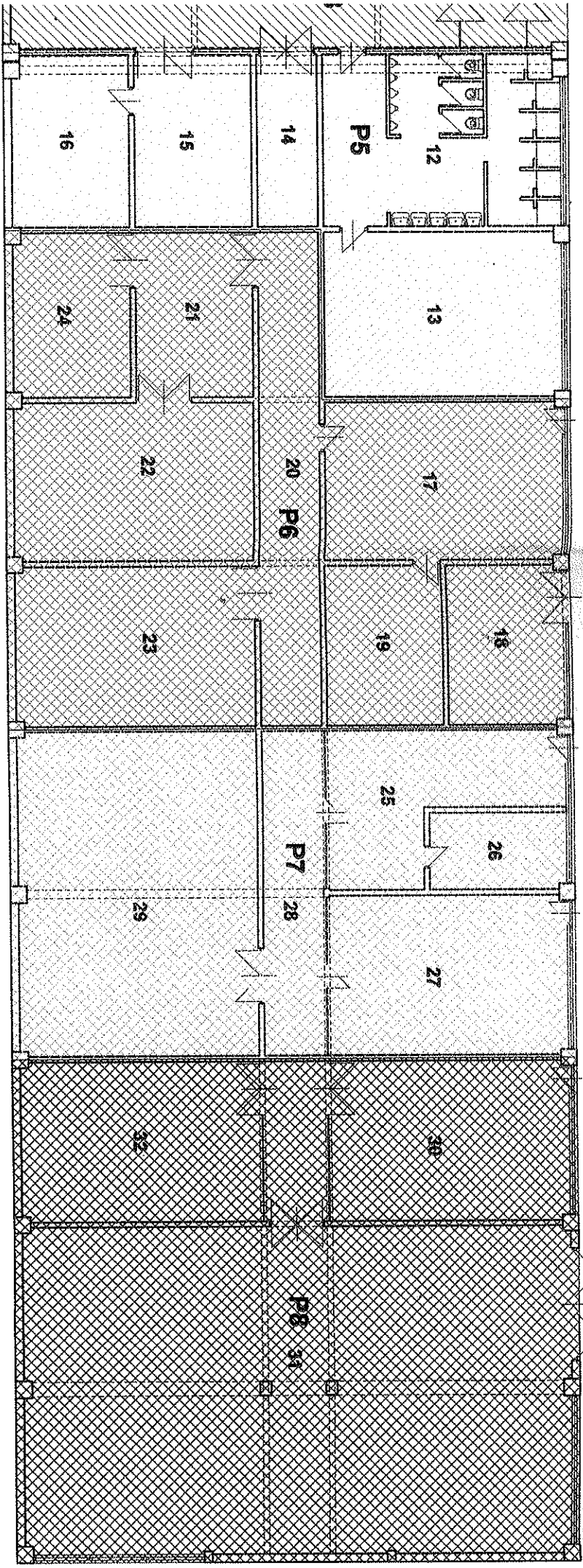
prolaz








zajedničko
Z5

zajedničko
Z4

C E S T A





-  **P3** AQUARIUS GRUPA d.o.o. NEREŽIŠČA
-  **P4** AQUARIUS GRUPA d.o.o. NEREŽIŠČA
-  **P5** AQUARIUS GRUPA d.o.o. NEREŽIŠČA
-  **P6** AQUARIUS GRUPA d.o.o. NEREŽIŠČA
-  **P7** AQUARIUS GRUPA d.o.o. NEREŽIŠČA
-  **P8** AQUARIUS GRUPA d.o.o. NEREŽIŠČA
-  **Z3** ZAJEDNIČKO P2, P5
AQUARIUS GRUPA d.o.o. NEREŽIŠČA