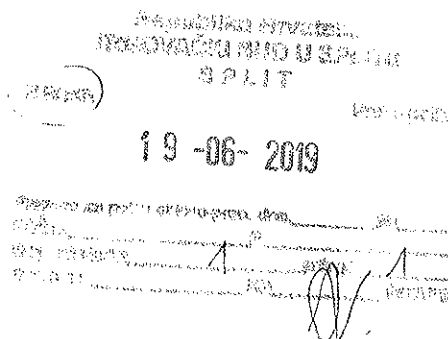


PRAKTIKA d.o.o. u stečaju
OIB:58531605796
SPLIT
19. lipnja 2019. godine



12St-32/2012

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p stečajni sudac
gosp. Ivan Čulić
SPLIT

Predmet:

- Procjembeni elaborat Jure Malenice od 11. lipnja 2019. godine – dostavlja se
- Sazivanje ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnine - predlaže se

U prilogu dostavljam procjembeni elaborat sudskog vještaka Jure Malenice od 11. lipnja 2019.godine.

Pošto su sada procijenjene sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, predlažem stečajnom sucu da sazove ročište na kojem bi se omogućilo vjerovnicima da se izjasne o vrijednosti nekretnina koje su opterećene razlučnim pravima.

Radi se o slijedećim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika:

1. Poslovni prostor u Solinu Hektorovićeve ulica 11a, č.z. 4768/10 ZU 6368 KO Solin, broj uloška 6368, označen kao 9. suvlasnički dio:288/1918 etažno vlasništvo (E-9), povezan sa cjelinom jednog poslovnog prostora u podrumu, ulaz1, oznake ppp, površine 288,29 m2. Prostor je procijenjen od vještaka Jure Malenice na 1.483.944,68 kn. Na nekretnini je upisano založno pravo Credo Banke d.d. U ovršnom postupku OVR-2606/14 pred Općinskim sudom u Splitu prodaja nije uspjela, pa je postupak Rješenjem od 13. studenog 2015. godine obustavljen.
2. Gradilište ½ poslovne građevine u Dugopolju, u izgradnji- roh bau, na čest.zem. 5861/110 i 5861/394 Z.U. 2121 sve K.O. Dugopolje, ukupne površine čestice zemlje 5.095,00 m2. Nekretnina je vlasništvo ½ PRAKTIKA d.o.o. u stečaju, a ½ HIDRIA d.o.o. u stečaju. Neto korisna površina zgrade je 4.493,74 m2, a sastoji se od podruma, prizemlja i kata. Izgradnja zgrade je počela 2010. godine i većim dijelom nije završena. Nekretninu j procijenio sudski vještak Mijo Tadinac u veljači 2016. godine na iznos od 16.177.000,00 kn. Nad predmetnom nekretninom vodio se ovršni postupak OVR-4493/14 , ovrhovoditelj ERSTE & STEIRMARKISCHE BANK d.d. koja ima upisano založno pravo na vrijednost 2.500.000,00 eur-a. Rješenjem od 07. ožujka 2016.g. Općinski sud se oglasio nenadležnim i ustupio predmet Trgovačkom sudu u Splitu. Razlučni vjerovnik ERSTE & STEIRMARKISCHE BANK d.d. predlaže da se prodaja nastavi u ovršnom postupak.


- 1248
3. Garažno mjesto koje se nalazi u podrumskom dijelu zgrade anagrafske oznake Hektorovićeve 11a i 11b (čest.zem. 4768/10 Z.U.6368, K.O.Solin, označeno kao 40. Suvlasnički dio : 11/1918 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom i to baš garažnim mjestom GM-17 površine 11,50m2 procijenjen od Jure Malenice na 26.220,00 kn. Nekretnina je opterećena fiducijarnim prijenosom vlasništva na odvjetnika Gorana Katuru.
 4. Garažno mjesto koje se nalazi u podrumskom dijelu zgrade anagrafske oznake Hektorovićeve 11 i 13 (čest.zem. 4768/1 Z.U.6177, K.O.Solin, označeno kao 1. Suvlasnički dio : 12/2410 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom jednog garažnog mjesta u podrumu, oznake GM-1 površine 11,75m2, procijenjen od Jure Malenice na 26.790,00 kn. Nekretnina je opterećena založnim pravom Rofix d.o.o. Donja Pušća na 36.774,29 kn.

S poštovanjem

Vedran Šeparović, stečajni upravitelj

Prilog: Procjembeni elaborat Jure Malenice od 11.06.2019. godine

PRAKTIKA d.o.o.
Split
U STEČAJU



1249
MALENICA JURE

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **IVO ČULIĆ**

Predmet: **12. ST – 32/2012**

Stečajna upraviteljica: **VEDRAN ŠEPAROVIĆ**

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

PROCJEMBENI ELABORAT KOJE SADRŽI PROCJENU
VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA, GRAĐEVINSKOG
ZEMLJIŠTA I RAVNE TERASE



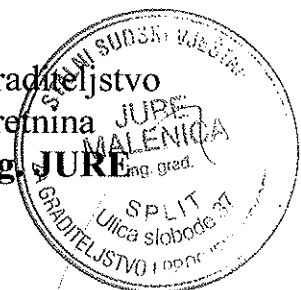
Očevid od 07.05.2019.godine

Ulica: **Petra Hektorovića 11a i 27c**

Mjesto: **SOLIN**

Split, 11.06.2019.godine

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



1230

NEKRETNINA:

- A) Poslovni lociran u podrumu stambeno poslovne građevine sagrađene na čest.zem. 4768/10 z.u. 6368 K.O. Solin u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 11a
- B) Građevinsko zemljište
 - a) 48/54 dijela čest.zem. 4768/2 z.u. 5583 K.O. Solin
 - b) 48/54 dijela čest.zem. 4768/17 z.u. 5583 K.O. Solin
 - c) čest.zem. 4769/36 z.u. 6365 K.O. Solin
- C) Ravna prohodna terasa na 03 katu stambenog objekta sagrađenog na čest.zem. 4769/29 z.u. 5731 K.O. Solin u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 27c

S A D R Ž A J :

A) NALAZ

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

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta
- B.3. Procjena prometne (tržne) vrijednosti ravne prohodne terase sa pripadajućim građevinskim zemljištem

1257

U V O D :

Na traženje stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića, dana 07.05.2019.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 11a i 27c, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora, građevinskog zemljišta i ravne prohodne terase.

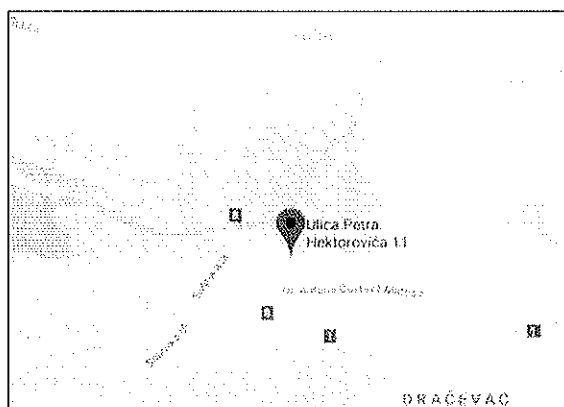
Nakon pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka, u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

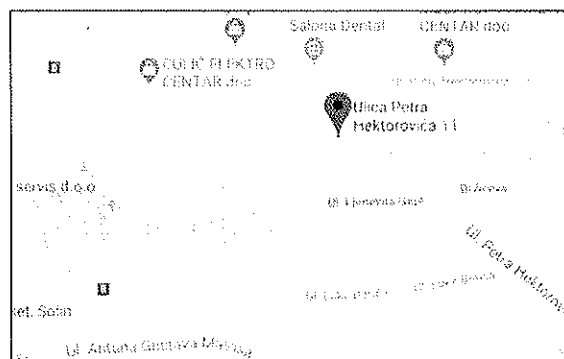
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida je vidljivo da su predmet procjene ovog elaborata poslovni prostor lociran u podrumu stambeno poslovne građevine sagrađene na čest.zem. 4768/10 z.u. 6368 K.O. Solin, građevinsko zemljište oznake 48/54 dijela čest.zem. 4768/2 i 48/54 dijela čest.zem 4768/17, obe z.u. 5583 K.O. Solin, čest.zem 4769/36 z.u. 6365 K.O. Solin, locirano u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 11a, te ravna prohodna terasa na 03 katu stambenog objekta sagrađenog na čest.zem. 4769/29 z.u. 5731 K.O. Solin, locirana u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 27c.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



1252

A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA 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. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno 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. grad. 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, polisu 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, Urb: 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 izveći rješenja.



PREDSEDNICA 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)
- Pokazatelj troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni poslovni prostor je lociran u podrumu stambeno poslovne zgrade u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 11a, i u isti se pristupa sa sjeverne ulične strane.

Poslovni prostor je izveden u grubim građevinskim radovima, s tim što na licu mjesta u istočnom kraju nisu vidljive granice, odnosno pregradni zid koji dijeli poslovni prostor od garaža.

Na sjevernom zidu poslovnog prostora je ugrađena ostakljena stijenka u kojoj su ugrađena ulazna vrata.

Svijetla visina od poda do plafona poslovnog prostora je 3,50m.

Dio čest.zem. 4768/17 K.O. Solin na licu mjesta je u naravi dio trotoara i dio uređenog kolnika, i zemljana površina, i to jugozapadno u odnosu na stambeno poslovnu građevinu sagrađenu na čest.zem. 4768/10 K.O. Solin, dok je čest.zem. 4768/2 K.O. Solin u naravi isto tako asfaltirani put sa trotoarom, locirano sjeverozapadno u odnosu na predmetni objekt, a čest.zem. 4769/36 K.O. Solin je u naravi asfaltirani dio trotoara, južno od Hektorovićeve ulice uz kiosk.

Predmet procjene je isto tako ravna prohodna terasa locirana na zapadnom dijelu 03 kata, stambenog objekta sagrađenog na čest.zem. 4769/29 K.O. Solin u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 27c, i na istom su na podu postavljene podne ploče sa izvedenim parapetnim zidovima visine 1,10m.

A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu pregleda lica mjesta i izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog prostora:

A) Poslovni prostor	288,29m ²
<hr/>	
UKUPNO A:	288,29m ²
<hr/>	
C) Ravna prohodna terasa 1,06 x 2,04 + 11,20 x 3,60 =	42,40m ²
<hr/>	
UKUPNO C: 42,40 x 0,25 =	10,60m ²
<hr/>	

U obračunu netto površina pod C) Ravna prohodna terasa primjenjen je faktor 0,25, a sve prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

1259

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 4768/10 z.u. 6368 K.O. Solin, u naravi stambena zgrada površine 361,00m², zgrada površine 255,00m², podzemna garaža površine 650,00m² i dvorište površine 646,00m², ukupne površine 1.912,00m², s tim što je u podulošku 9 upisan suvlasnički dio 288/1918 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) povezan s cjelinom jednog poslovnog prostora u podrumu, ulaz 1, oznake PP1, površine 288,29m², s tim što je upisano vlasništvo u korist Praktika d.o.o. Split za cijelo.

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 4768/2, u naravi put površine 168,00m², i čest.zem. 4768/17 u naravi cesta površine 158,00m², z.u. 5583 K.O. Solin, s tim što je za obe nekretnine upisano vlasništvo u korist Praktika d.o.o. Split za 48/54 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina, a 6/54 suvlasničkog idealnog dijela nekretnina u korist Društvenog vlasništva.

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 4769/36 z.u. 6365 K.O. Solin, u naravi gradilište površine 14,00m², s tim što je upisano vlasništvo u korist Praktika d.o.o. Split za cijelo.

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 4769/29 z.u. 5731 K.O. Solin, u naravi stambena zgrada površine 161,00m² i dvor površine 291,00m², ukupne površine 452,00m², s tim što je u podulošku 9 upisan suvlasnički dio 42/635 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) dijela č.zem. 4769/29 koji je suvlasnički dio povezan sa terasom površine 42,40m², s tim što je upisano vlasništvo u korist Praktika d.o.o. Split za cijelo.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza i očevida izvršenog na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnih nekretnina, a sve prema važećim cijenama na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

U ovom vještvu za procjenu vrijednosti predmetnih poslovnih prostora i sam odabrao prihodovnu metodu, a sve temeljem članka 24. stavka 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članka 41. stavka 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Temeljni podatak za izračun vrijednosti poslovnog prostora na osnovu prihodovne metode je cijena mjesečnog zakupa poslovnog prostora po 1,00m² na tržištu na području Solina.

1255

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.

Pregledom informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" vidljivo je da je 30m zapadnog od predmetnog objekta, u objektu anagrafske oznake Petra Hektorovića 27, a koji objekt je sagrađen na k.čest.zem. 7365/1 K.O. Solin, dana 24.08.2016.godine sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor lociran u prizemlju površine 90,00m² na iznos od 2.400,00Kn za mjesec dana, a što iznosi $2.400,00\text{Kn}/90,00\text{m}^2 = 26,67\text{kn}/\text{m}^2$ za mjesec dana.

S obzirom na prethodno u ovom vještvu u procjenu vrijednosti predmetnog poslovnog prostora usvajam mjesečnu cijenu zakupa od 26,67Kn/m² ili s obzirom na srednji tečaj Narodne banke Hrvatske na 11.06.2019.godine po kojem 1 Eur iznosi 7,41Kn zakup poslovnog prostora po 1,00m² površine iznosi 3,60Eur/m².

A) Poslovni prostor PP1

Procjena potencijalnog dohotka – brutto prihodi

1. Površina poslovnog prostora za iznajmljivanje	288,29m ²
2. Mjesečna zakupnina	3,60Eur/m ²
3. Godišnja tržišna najamnina	
288,29 x 3,60 x 12 =	12.454,13Eur
Potencijalni brutto prihod:	12.454,13Eur
Odbijaju se:	
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate – 2%	249,08Eur
Efektivni brutto prihod:	12.205,05Eur
Odbijaju se:	
- Troškovi održavanja – 1%	122,05Eur
- Osiguranje – 0,5%	61,02Eur
- Porez	-
- Marketing – 0,5%	61,02Eur
- Ostali operativni troškovi – 0,5%	61,02Eur
Operativni troškovi ukupno:	305,13Eur
Efektivni prihod	11.899,92Eur
Netto operativni prihod:	11.899,92Eur

1256

G – 12 godina
OVK – 120 godina
RS – $12/120 = 0,10$
Fk – 2,50
OOVK = $66\% = 0,65 \times 120 = 78$ godina (zamjenska starost zgrade) > 50 godina
Kapitalizacija 5,00%
Očitani multiplikator – 19,56

Prihodovna vrijednost nekretnine $11.899,92 \times 19,56 =$ 232.762,43Eur

Odbijaju se:

Troškovi uređenja 30.000,00Eur

Gubitak prihoda za vrijeme renoviranja 2.500,00Eur

Prometna (tržna) vrijednost poslovnog prostora: 200.262,44Eur

G – starost objekta
OVK – održivi vijek korištenja (pravilnik prilog broj 9.)
RS – relativna starost G/OVK
OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja (pravilnik prilog broj 10.)
Fk – faktor korištenja (pravilnik prilog broj 10.)
Stopa kapitalizacije (pravilnik prilog broj 13.)
Multiplikator (pravilnik prilog broj 14.)

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 11.06.2019.godine 1 Eur iznosi 7,41Kn iz čega proizlazi da ukupna prometna (tržna) vrijednost predmetnog poslovnog prostora procijenjena temeljem prihodovne metode iznosi:

$200.262,44 \times 7,41 = 1.483.944,68\text{Kn}$

A) Ukupna prometna tržišna vrijednost poslovnog prostora izračunata temeljem prihodovne metode iznosi:

- 200.262,44Eur

- 1.483.944,68Kn

a po $1,00\text{m}^2$ netto korisne površine iznosi

$200.262,44 : 288,29 = 694,65\text{Eur/m}^2$

$1.483.944,68 : 288,29 = 5.147,40\text{Kn/m}^2$

1257

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o 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 2018.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.

a) 48/54 dijela čest.zem. 4768/2 z.u. 5583 K.O. Solin

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 Solinu, 350m istočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 7326/7/14 K.O. Solin u površini od 86,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 04.03.2019.godine na iznos od 50.000,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Solinu, 780m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 6771/1 K.O. Solin u površini od 187,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 20.02.2019.godine na iznos od 123.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Solinu, 780m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 6771/1 K.O. Solin u površini od 187,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 02.01.2019.godine na iznos od 121.000,00Kn.

1258

13.1.3
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Indeks stambenih objekata	Grad Zagreb	Jadran Dalmacija	Osijek
2015.	Q1	101,12	101,62	101,80	100,20
	Q2	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,97	99,92	100,01	99,14
	Q4	100,18	99,82	100,51	100,16
2016.	Q1	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	102,39	101,98	101,80	97,74
	Q4	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	106,17	102,89	106,56	100,93
	Q3	106,65	106,45	106,46	100,20
	Q4	110,46	110,46	106,67	102,26
2018.	Q1	111,59	112,18	110,54	99,57
	Q2	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	114,69	118,99	112,20	100,51
	Q4	116,00	119,62	113,50	102,00

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Solin	Solin	Solin
Z.K. čestica	dio k.č. 7326/7/14	dio k.č. 6771/1	dio k.č. 6771/1
Datum transakcije	04.03.2019.	20.02.2019.	02.01.2019.
Površina m ²	86,00	187,00	187,00
Prodajna vrijednost Eur	6.738,54	16.576,82	16.329,28
Prodajna vrijednost Kn	50.000,00	123.000,00	121.000,00
Cijena Eur/m ²	78,36	88,65	87,32
Cijena Kn/m ²	581,40	657,75	647,06
Indeks/dan transakcije	113,50	113,50	113,50
Indeks/dan vrednovanja	113,50	113,50	113,50
Korekcijski faktor	1,000	1,000	1,000
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	78,36	88,65	87,32

Izračun vrijednosti zemljišta

$$(78,36 + 88,65 + 87,32)/3 = 84,78\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	84,78			
Odstupanja od prosjeka:		-6,42	3,87	2,54
Kvadrat odstupanja:		41,21	14,97	6,45
Suma:	62,63			
Standardno odstupanje:	4,57	5,39%		
Pravilo dva-sigma (±)	9,14			

Odstupanja od prosjeka:		-8,19%	4,56%	3,00%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

1258

a) 48/54 DIJELA ČEST.ZEM. 4468/2

K.O. SOLIN

 $48/54 \times 168,00\text{m}^2 = 149,33\text{m}^2$ $149,33 \times 628,22 =$

93.812,09

 $149,33 \times 84,78 =$

12.660,20Eur

UKUPNO a:**93.812,09Kn****12.660,20Eur**

b) 48/54 DIJELA ČEST.ZEM. 4468/2

K.O. SOLIN

 $48/54 \times 158,00\text{m}^2 = 140,44\text{m}^2$ $140,44 \times 628,22 =$

88.227,22

 $140,44 \times 84,78 =$

11.906,50Eur

UKUPNO b:**88.227,22Kn****11.906,50Eur**

c) ČEST.ZEM. 4769/36 K.O. SOLIN

 $14,00 \times 628,22 =$

8.795,08

 $14,00 \times 84,78 =$

1.186,92Eur

UKUPNO c:**8.795,08Kn****1.186,92Eur****UKUPNO a + b + c:****190.834,39Kn****25.753,62Eur****B.3. Procjena prometne (tržne) vrijednosti ravne prohodne terase prema Zakonu 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 nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine 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.

126

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 2018.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")

Stan netto površine 50,34m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Petra Hektorovića 42 – 52, sagrađena na k.čest.zem. 6427/1 K.O. Solin, 130m istočno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 14.12.2018.godine na iznos od 428.353,95kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 35,19m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Držićeva 56, sagrađena na k.čest.zem. 6441/9 K.O. Solin, 230m istočno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 18.08.2015.godine na iznos od 286.363,13kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 50,99m² lociran u stambenoj zgradi anagrafske oznake Petra Krešimira IV. 18, sagrađene na k.čest.zem. 6514/14 K.O. Solin, 550m istočno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljen dana 23.11.2017.godine na iznos od 418.906,15kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Solin	Solin	Solin
Z.K. čestica	k.č. 6427/1	k.č. 6441/9	k.č. 6514/14
Datum transakcije	14.12.2018.	18.08.2015.	23.11.2017.
Površina m ²	50,34	35,19	50,99
Prodajna vrijednost Eur	58.042,54	38.029,63	55.410,87
Prodajna vrijednost Kn	428.353,95	286.363,13	418.906,15
Cijena Eur/m ²	1.153,01	1.080,69	1.086,70
Cijena Kn/m ²	8.509,22	8.137,63	8.215,46
Indeks/dan transakcije	113,50	100,01	108,67
Indeks/dan vrednovanja	113,50	113,50	113,50
Korekcijski faktor	1,000	1,135	1,044
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	1.153,01	1.226,58	1.134,51

1261

Izračun vrijednosti prohodne terase

$$(1.153,01 + 1.226,58 + 1.134,51)/3 = 1.171,37\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjek:	1.171,37			
Odstupanja od prosjeka:		-18,36	55,21	-36,89
Kvadrat odstupanja:		337,08	3.048,14	1.358,65
Suma:	4.743,88			
Standardno odstupanje:	39,76	3,39%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	79,52			
Odstupanja od prosjeka:		-1,59%	4,70%	-3,25%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetne ravne prohodne terase poredbenom metodom po 1m^2 netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost ravne prohodne terase $\text{Eur/m}^2 = 1.171,37\text{Eur/m}^2$
- Vrijednost ravne prohodne terase $\text{Kn/m}^2 = 8.679,85\text{Kn/m}^2$

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetne ravne prohodne terase, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 11.06.2019.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

C) Ravna prohodna terasa na 03 katu stambenog objekta
sagrađenog na čest.zem. 4769/29 z.u. 5731 K.O. Solin
u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 27c
 $42,40 \times 0,25 = 10,60\text{m}^2$

$10,60 \times 8.679,85 =$	92.006,41	
$10,60 \times 1.171,37 =$		12.416,52

UKUPNO A:	92.006,41Kn	12.416,52Eur
------------------	--------------------	---------------------

Izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetne ravne prohodne terase po neto površine $42,40\text{m}^2$ – netto korisne površine $10,60\text{m}^2$, u odnosu na kretanje tržišnih cijena stanova na predmetnom lokaliteta, a koju usvojenu tržišnu vrijednost po $1,00\text{m}^2$ površine stana sam množio sa netto korisnom površinom ravne prohodne terase od $10,60\text{m}^2$.

1762

REKAPITULACIJA

Kn

Eur

A) Poslovni lociran u podrumu oznake PP1 stambeno poslovne građevine
sagrađene na čest.zem. 4768/10 z.u. 6368 K.O. Solin

- površine 288,29m²

1.483.944,68Kn

200.262,44Eur

UKUPNO A:

1.483.944,68Kn

200.262,44Eur

B) Građevinsko zemljište

a) 48/54 dijela čest.zem. 4468/2 K.O. Solin

- površine 48/54 od 158,00 m² = 149,33m²

93.812,09Kn

12.660,20Eur

b) 48/54 dijela čest.zem. 4468/2 K.O. Solin

- površine 48/54 od 158,00 m² = 140,44m²

88.227,22Kn

11.906,50Eur

c) Čest.zem. 4769/36 K.O. Solin

- površine 14,00m²

8.795,08Kn

1.186,92Eur

UKUPNO B (a + b + c):

190.834,39Kn

25.753,62Eur

C) Ravna prohodna terasa na 03 katu stambenog objekta

sagrađenog na čest.zem. 4769/29 z.u. 5731 K.O. Solin

- podne površine 42,40 m² - netto korisne površine 10,60m²

92.006,41

12.416,52

UKUPNO C:

92.006,41Kn

12.416,52Eur

SVEUKUPNO A + B + C:

1.766.785,48Kn

238.432,58Eur

1263

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to poslovnog prostora oznake PP1 lociranog u podrumu stambeno poslovne građevine sagrađene na čest.zem. 4768/10 z.u. 6368 K.O. Solin locirano u Solinu u ulici Petra Hektorovića 11a, građevinskog zemljišta oznake 48/54 dijela čest.zem. 4768/2 i 48/54 dijela čest.zem 4768/17, obe z.u. 5583 K.O. Solin, čest.zem 4769/36 z.u. 6365 K.O. Solin, locirano u Solinu u Ulici Petra Hektorovića , te ravna prohodna terasa na 03 katu stambenog objekta sagrađenog na čest.zem. 4769/29 z.u. 5731 K.O. Solin, locirana u Solinu u Ulici Petra Hektorovića 27c. utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 11.06.2019.godine iznosi:

Tv = 1.766.785,48Kn ili 238.432,58Eur

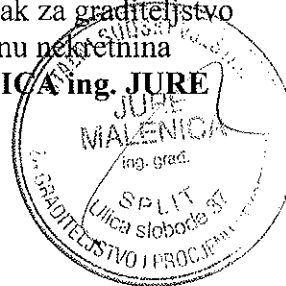
Tv = 1.766.785,48Kn

Tv = 238.432,58Eur

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju prerisa katastarskog plana i kopiju izvadaka iz zemljišne knjige.

Split, 11.06.2019.godine

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



1264

B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni 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 procjenjenu 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 u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



Izradio: **NEVEN MARINKOVIĆ, geod.**

TLOCRT PODRUMA M. 1:100

PLAN POSEBNIH DJELOVA ZGRADE
/ GARAŽNA MJESTA U DIJELU PODRUMSKE ETRAŽE/

OZNAKE NA LICU MJESTA

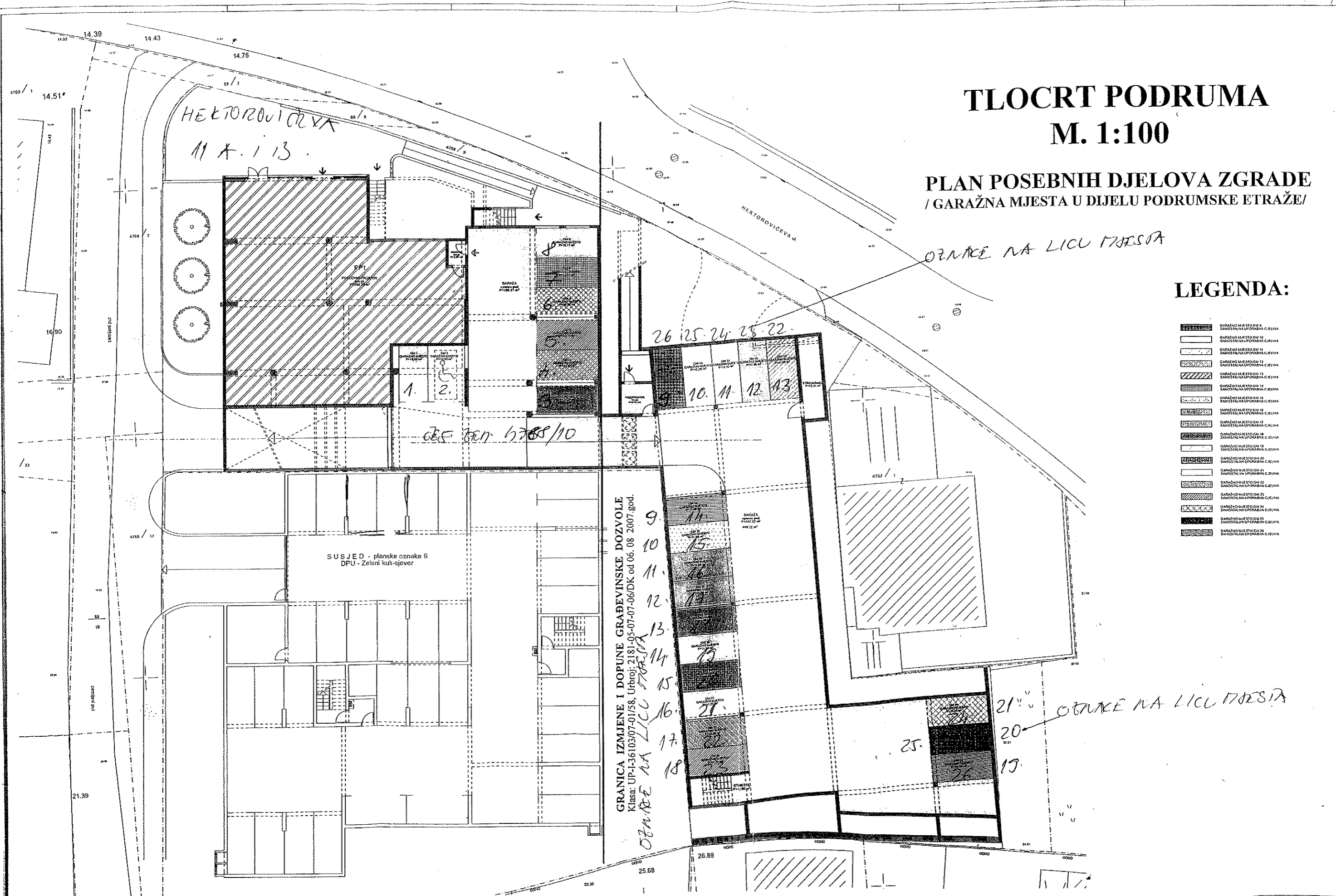
LEGENDA:

- GARAŽNO MJESTO OM 8
- GARAŽNO MJESTO OM 9
- GARAŽNO MJESTO OM 10
- GARAŽNO MJESTO OM 11
- GARAŽNO MJESTO OM 12
- GARAŽNO MJESTO OM 13
- GARAŽNO MJESTO OM 14
- GARAŽNO MJESTO OM 15
- GARAŽNO MJESTO OM 16
- GARAŽNO MJESTO OM 17
- GARAŽNO MJESTO OM 18
- GARAŽNO MJESTO OM 19
- GARAŽNO MJESTO OM 20
- GARAŽNO MJESTO OM 21
- GARAŽNO MJESTO OM 22
- GARAŽNO MJESTO OM 23
- GARAŽNO MJESTO OM 24
- GARAŽNO MJESTO OM 25
- GARAŽNO MJESTO OM 26

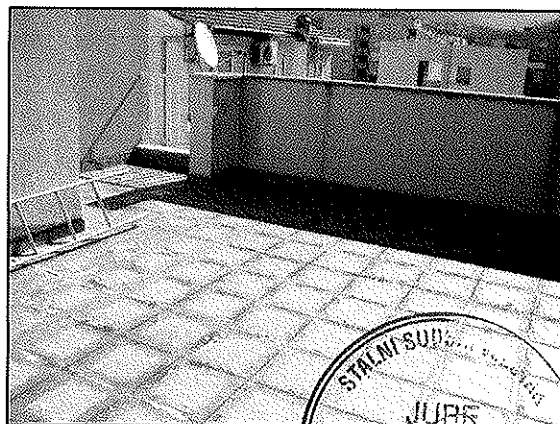
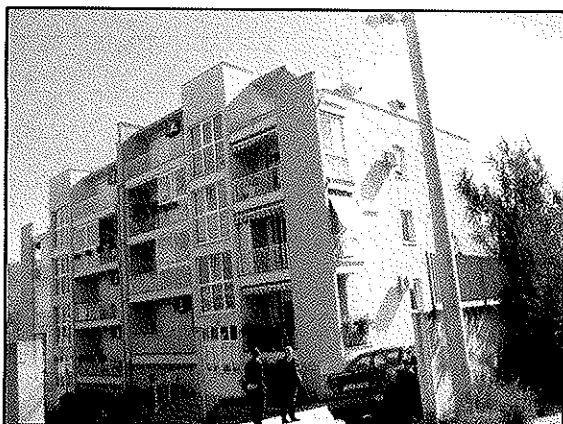
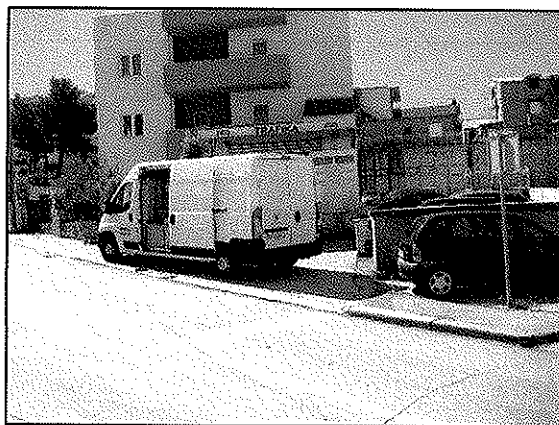
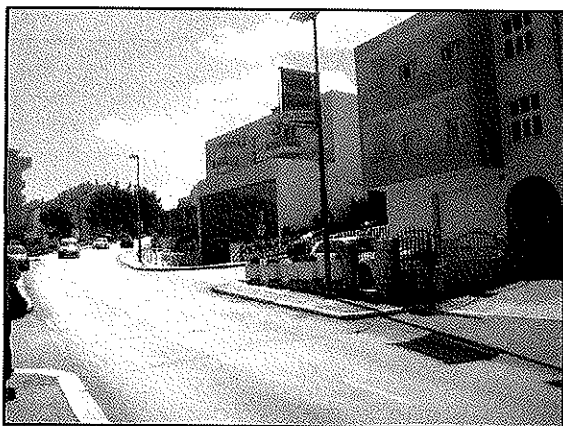
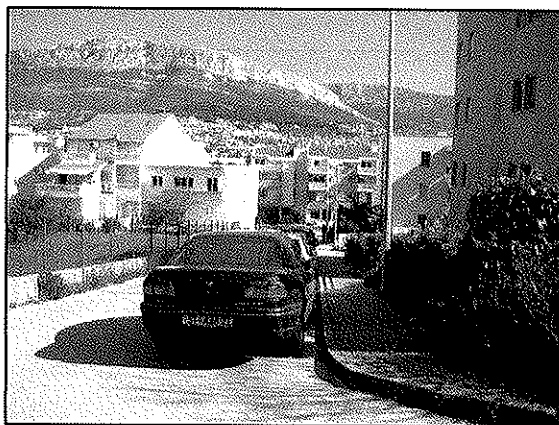
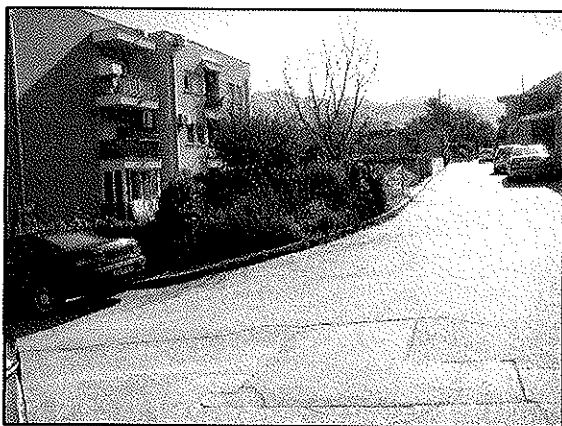
GRANICA IZMJENE I DOPUNE GRAĐEVINSKE DOZVOLE
Klasa: UP-1-36103/07-01/58, Urbroj: 2181-05-07-07-06/DK od 06. 08. 2007. god.

OZNAKE NA LICU MJESTA

OZNAKE NA LICU MJESTA



1207





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 12.06.2019. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 6368

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2915/2015
Aktivne plombe:

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.	4768/10	STAMBENA ZGRADA, ZGRADA, PODZEMNA GARAŽA, DVORIŠTE			1912	
		STAMBENA ZGRADA			361	
		ZGRADA			255	
		PODZEMNA GARAŽA			650	
		DVORIŠTE			646	
		UKUPNO:			1912	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 288/1918 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	
1.	povezanog s cjelinom jednog poslovnog prostora u podrumu, ulaz 1, oznake PP1, površine 288,29 m2	
	PRAKTIKA D.O.O. SPLIT, OIB: 58531605796, STOCI 8	
3.1	Zaprimljeno 23.08.2013. broj Z-2041/13	
	Na temelju prijedloga od 30. srpnja 2013.godine i Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 15. srpnja 2013. godine, Posl. br. 12.St-32/2012, zabilježuje se otvranje stečajnog postupka nad nekretninama opisanim u listu B st.9, vlasništvo Praktike d.o.o..	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 9 (288/1918)		
2.1	Zaprimljeno 19.05.2009. broj Z-1130/09	1.413.596,17 KN	
	Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 13. svibnja 2009g., uknjižuje se pravo zaloge na teret nekretnine opisane pod st. 9 lista B u iznosu od 1.413.596,17 kn što je na dan zaključenja ugovora iznosilo 189.987,02 EUR s nuzgredicama te ostalim uvjetima iz ugovora za korist:		
	CREDO BANKA D.D. OIB:94141384086, SPLIT ZRINSKO FRANKOPANSKA 58		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN

Stanje na dan: 12.06.2019. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 5583

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2041/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4768/2	PUT			168	
2.	4768/17	CESTA			158	
		UKUPNO:			326	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 48/54 PRAKTIKA D.O.O. , OIB: 58531605796, SPLIT, STOCI 8		
2.1	Zaprimljeno 23.08.2013. broj Z-2041/13 Na temelju prijedloga od 30. srpnja 2013.godine i Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 15. srpnja 2013. godine, Posl. br. 12.St-32/2012, zabilježuje se otvranje stečajnog postupka nad nekretninama opisanim u AI, vlasništvo Praktike d.o.o..	
2. Suvlasnički dio: 6/54 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	s pravom korištenja u korist: OPĆINA SPLIT	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.06.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 12.06.2019. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 6365

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2041/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4769/36	GRADILIŠTE			14	
		UKUPNO:			14	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PRAKTIKA D.O.O., OIB: 58531605796, STOCI 8, SPLIT	
2.1	Zaprimljeno 23.08.2013. broj Z-2041/13 Na temelju prijedloga od 30. srpnja 2013. godine i Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 15. srpnja 2013. godine, Posl. br. 12.St-32/2012, zabilježuje se otvranje stečajnog postupka nad nekretninama opisanim u AI, vlasništvo Praktike d.o.o..	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.06.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: 12.06.2019. 23:34

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj ZK uložka: 5731

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1815/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

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.	4769/29	DVOR, STAMBENA ZGRADA			452	
		STAMBENA ZGRADA			161	
		DVOR			291	
		UKUPNO:			452	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.08.2015. broj Z-1815/15	
2.1	Na temelju čl. 174 st.1 ZG (NN153/2013) zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 4769/29 priloženo Uvjerjenje za uporabu građevine izdano od Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje Ispostava Solin, Klasa:361-05/08-02/76, Urbroj:2181/1-14-06/02-09-4/DK od 16. prosinca 2009. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	9. Suvlasnički dio: 42/635 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	
	1. dijela č. zem.4769/29 koji je suvlasnički dio povezan sa terasom površine 42,40 m2	PODULOŽAK 730
	PRAKTIKA D.O.O., SPLIT	
2.1	Zaprimljeno 23.08.2013. broj Z-2041/13	
	Na temelju prijedloga od 30. srpnja 2013.godine i Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 15. srpnja 2013. godine, Posl. br. 12.St-32/2012, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad nekretninama opisanim u listu B, st.9 vlasništvo Praktike d.o.o..	