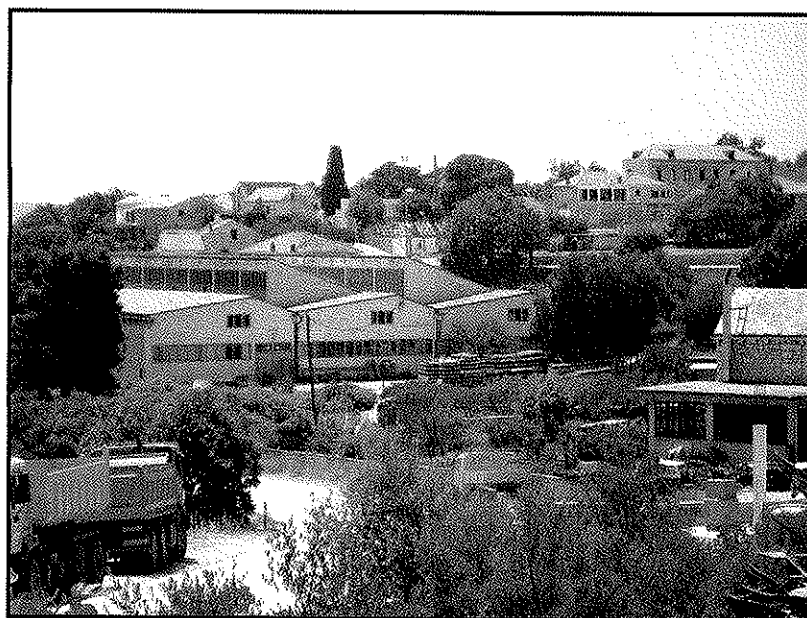


MALENICA JURE
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Slobode 37
21000 S P L I T

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T
Priloženo pošto
05-06-2018
Predano za poštu obično-prop. drži. 20
POŠTA _____ R _____
Broj primjerka _____ priloga _____
Telefonski _____ KM _____ POŠTOM _____

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: **KATARINA MIKULIĆ**
Predmet: **4St. – 54/2004 – 20**
Stečajni upravitelj: **BERISLAV BUŠELIĆ**
Stečajni dužnik: **“INTERIJER - BRAČ d.d. U STEČAJU”, SELCA**



Očevid od 24.05.2018.godine

Ulica: Tolstojeva 4

Mjesto: SELCA – OTOK BRAČ

Split, 05.06.2018.godine

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



NEKRETNINA :

- A) Proizvodno skladišni objekt – stolarija sagrađen na
čest.zem. 421 z.u. 1529 K.O. Selca
- B) Skladišni objekt sagrađen na čest.zem. 421
z.u. 1529 K.O. Selca
- C) Građevinsko zemljište
 - a) Čest.zem. 421 z.u. 1529 K.O. Selca

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 proizvodno skladišnog objekta – stolarija i
skladišnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem 4St – 54/2004 – 20 dana 24.05.2018.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Selcima na otoku Braču, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti proizvodno skladišnog objekta – stolarija i manjeg skladišnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

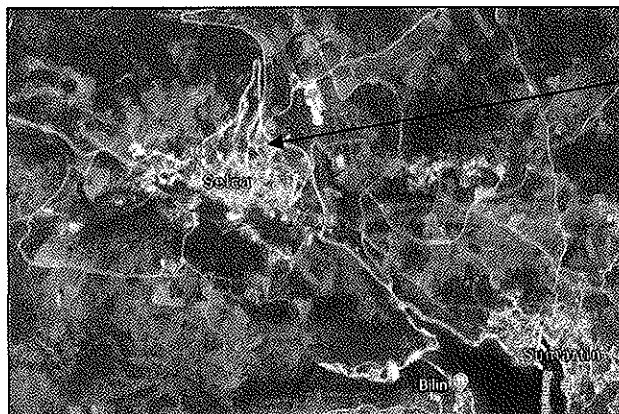
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

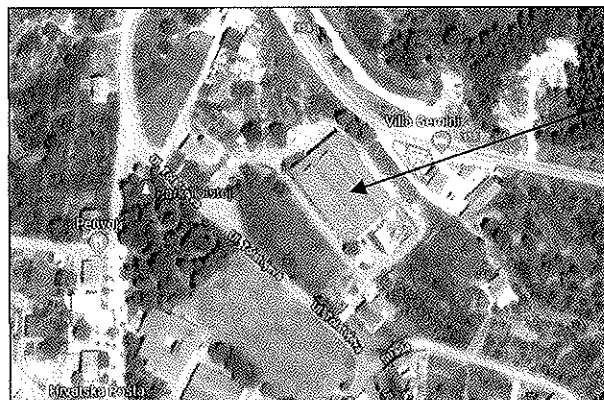
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja proizvodno skladišni objekt – stolarija i manji skladišni objekt sagrađeni na čest.zem. 421 z.u. 1529 K.O. Selca, locirano u Selcima na otoku Braču u središtu mjesta, u blizini stojne crkve i ostalih sadržaja, te na udaljenosti od oko 1,3km od mora.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



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. Svoim zahtjevu je priložio uvjerenje o nakažnjavanju, policu 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 izreci 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)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Osnovni proizvodno skladišni objekt – stolarija izveden je od podrumskog dijela u sjevernom kraju i prizemlja.

Konstruktivni djelovi objekta su izvedeni u podrumu od betona debljine 25cm sa punom ab pločom iznad, dok je prizemlje izvedeno od vertikalnih ab stupova na razmaku od 5,75m, sa betonskim ispunama između i od betonskih bloketa, dok je završna krovna konstrukcija izvedena od čeličnih rešetkastih nosača sa drvenim poprečnim gredama i pokrovom od valovitog salonita.

U zapadnom dijelu prizemlja izvedeni su uredski prostori, te sanitarni čvorovi, garderobe i kuhinja sa manjim prostorom za jelo.

Na podovima zapadnih pomoćnih prostorija su postavljene podne keramičke pločice vel. 10 x 10cm, dok je dio zidova u sanitarnim čvorovima i garderobi obložen zidnim pločicama vel. 15 x 15cm, a u prostoru za jelo drvenom oblogom, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U osnovnom dijelu prizemlja izvedeni su radionički prostori u funkciji stolarije, u kojima je na podovima izvedena betonska podloga, s tim što se jugoistočni dio prizemlja koristi kao prostor za vatrogasce.

Pregradni zidovi su izvedeni od opeke debljine 6,50cm, te dijelom kao drveni kao i plafonska konstrukcija u uredima, i ostalim pratećim prostorijama u zapadnom dijelu prizemlja.

U podrumu su zidovi djelomično ožbukani, dok su plafoni neožbukani.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici i tuš kade.

U zapadnom dijelu prizemlja, i ostalim prostorijama provedena je podžbukna elektroinstalacija, dok je u ostalom dijelu prizemlja i podruma izvedena nadžbukna elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

U objektu je isto tako provedena vodovodna instalacija i odvodna instalacija od sanitarnih uređaja.

Vanjska stolarija je izvedena kao drveni ostakljeni prozori, i ulazna drvena puna i metalna vrata, dok je u podrumu na svakom prostoru su izvedena puna drvena vrata.

Svijetla visina od poda do plafona u podrumu je 2,75m, a u prizemlju se kreće od 3,10m do 9,10m.

Predmetni objekt je građen 1974.godine.

Predmetni objekt se nalazi u potpuno zapuštenom i devastiranom stanju, i od izgradnje u istom nisu vršeni nikakvi zahvati na tekućem i investicijskom održavanju.

Zapadno od osnovnog objekta je izveden manji skladišni objekt od zidova od betonskih bloketa, sa drvenim krovom na jednu vodu i pokrovom od valovitog salonita.

Objekt je spojen na vodovodnu mrežu, elektro mrežu, dok je kanalizacija spojena na septičku jamu.

Dvorišni prostor oko objekta je dijelom betoniran, a većim dijelom je izveden kao neuređeni prostor.

A.4. Obračun netto površina predmetnog objekta

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog objekta

A) PROIZVODNO SKLADIŠNI OBJEKT - STOLARIJA

a) Podrum

1. Skladište $5,75 \times 8,12 =$	46,69m ²
2. Skladište $5,75 \times 8,12 =$	46,69m ²
3. Skladište $5,75 \times 8,12 =$	46,69m ²
4. Skladište $5,75 \times 8,12 =$	46,69m ²
5. Skladište $5,75 \times 8,12 =$	46,69m ²
6. Skladište $5,75 \times 8,12 + 2,75 \times 8,12 =$	69,02m ²

UKUPNO a:

302,47m²

b) Prizemlje

1. Radionica $47,90 \times 11,80 =$	565,22m ²
2. Radionica $30,70 \times 11,80 =$	78,70m ²
3. Hodnik $3,26 \times 30,00 + 3,26 \times 18,00 =$	156,48m ²
4. Radionica $8,10 \times 11,80 =$	95,58m ²
5. Radionica $5,75 \times 11,80 =$	46,56m ²
6. Vatrogasci $18,90 \times 11,80 =$	223,02m ²
7. Radionica $5,75 \times 11,80 =$	46,56m ²
8. Radionica $5,75 \times 11,80 =$	46,56m ²
9. Radionica $5,75 \times 11,80 =$	46,56m ²
10. Radionica $8,10 \times 11,80 =$	95,58m ²
11. Kancelarija $4,10 \times 4,23 =$	17,35m ²
12. Wc $(2,10 + 0,84) \times 1,40 =$	4,12m ²
13. Hodnik $1,40 \times 5,00 =$	7,00m ²
14. Kancelarija $4,10 \times 4,23 =$	17,35m ²
15. Restoran $7,42 \times 5,70 + 1,40 \times 1,10 =$	43,83m ²
16. Kuhinja $4,20 \times 2,10 =$	8,82m ²
17. Wc $2,12 \times 4,23 =$	8,97m ²

18. Predulaz $1,40 \times 2,45 =$	$3,43\text{m}^2$
19. Wc $4,23 \times 3,06 =$	$4,12\text{m}^2$
20. Garderoba $4,23 \times 5,00 =$	$21,15\text{m}^2$
21. Garderoba $4,25 \times 1,83 =$	$7,78\text{m}^2$
22. Hodnik $1,40 \times 12,90 + 5,56 \times 3,14 =$	$35,52\text{m}^2$

UKUPNO b:	$1.872,64\text{m}^2$
-----------	----------------------

UKUPNO A (a + b):	$2.175,11\text{m}^2$
-------------------	----------------------

B) SKLADIŠNI OBJEKT

1. Skladište $4,10 \times 6,10 =$	$25,01\text{m}^2$
-----------------------------------	-------------------

UKUPNO B:	$25,01\text{m}^2$
-----------	-------------------

SVEUKUPNO A + B:	$2.200,12\text{m}^2$
------------------	----------------------

BRUTO VOLUMEN

A) PROIZVODNO SKLADIŠNI OBJEKT – STOLARIJA

$302,47 \times 1,15 \times 3,00 + (565,22 + 362,26 + 223,02) \times 1,15 \times (5,50 + 9,10)/2 +$ $+ 156,48 \times 1,15 (5,50 + 6,30)/2 + 45,56 \times 1,15 \times 8 \times (5,50 + 6,30)/2 +$ $+ 201,18 \times 1,15 \times (5,00 + 6,00)/2 =$	$16.518,96\text{m}^3$
---	-----------------------

B) SKLADIŠNI OBJEKT

$6,50 \times 4,50 \times 3,40 =$	$99,45\text{m}^3$
----------------------------------	-------------------

SVEUKUPNO A + B:	$16.618,41\text{m}^3$
------------------	-----------------------

Potrebno je napomenuti da je u zemljišnim knjigama uknjižena bruto površina stolarije od $2.657,00\text{m}^2$, međutim na licu mjesta je izvedena bruto površina proizvodno skladišnog objekta – stolarija u bruto približnoj površini od $54,50 \times 36,60 = 1.994,70\text{m}^2$.

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema zemljišnoknjižnom stanju skinutom sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 421 z.u. 1529 K.O. Selca, u naravi dvor površine 500,00m², PŠ. površine 7.413,00m², stolarija površine 2.657,00m² i skladište površine 29,00m², sveukupne površine 10.599,00m² i da je uknjiženo pravo vlasništvo u korist Društvenog vlasništva, sa organom korištenja i upravljanja u korist Interijer-Brač S.P.O., Selca.

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 proizvodno skladišnog objekta – stolarija i manjeg skladišnog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti proizvodno skladišnog objekta – stolarija i manjeg skladišnog objekta 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 umanjenje 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 Selcima, 200m južno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 66/2 K.O. Selca u površini od 218,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 23.05.2017.godine na iznos od 55.000,00Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Sumartinu, 1,9km jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 1185/1 K.O. Sumartin u površini od 700,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 23.07.2015.godine na iznos od 300.000,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište u Sumartinu, 1,8km jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 1853 i 1855 K.O. Sumartin u površini od 338,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 15.09.2015.godine na iznos od 145.000,00Kn.

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.

Godina			Indeksi (Q 2015 = 100) Indices (Q 2015 = 100)					
Transakcije			Ukupno	Grad Zagreb	Grad Zagreb	Grad Zagreb	Grad Zagreb	Grad Zagreb
Year			Total	City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb
Quarter								
2014	Q1		102.94	105.29	101.06	102.04	103.26	103.24
			103.82	106.19	102.83	102.23	104.71	103.47
			103.00	107.84	100.07	102.20	102.60	103.01
			102.14	106.89	100.07	102.17	102.60	99.43
2015	Q1		101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
			99.13	98.67	99.33	99.04	98.47	100.60
			99.65	100.98	99.37	99.02	100.01	99.14
			99.96	99.48	100.18	99.02	100.51	100.16
2016	Q1		101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
			100.28	98.80	101.23	99.01	100.33	100.82
			101.31	96.67	102.30	101.06	101.80	97.74
			100.75	94.84	101.97	100.50	101.30	98.26
2017	Q1		100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
			104.55	93.71	106.17	102.69	106.50	100.93
			105.13	97.76	106.55	106.45	105.46	100.20
			108.46	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Selca	Sumartin	Sumartin
Z.K. čestica	k.č. 66/2	k.č. 1185/1	k.č. 1853 i 1855
Datum transakcije	23.05.2017.	23.07.2015.	15.09.2015.
Površina m ²	218,00	700,00	338,00
Prodajna vrijednost Eur	7.392,47	39.525,69	19.230,77
Prodajna vrijednost Kn	55.000,00	300.000,00	145.000,00
Cijena Eur/m ²	33,91	56,46	56,90
Cijena Kn/m ²	252,29	428,57	429,00
Indeks/dan transakcije	106,58	100,01	100,01
Indeks/dan vrednovanja	108,67	108,67	108,67
Korekcijski faktor	1,020	1,086	1,086
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	34,59	61,32	61,79

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) Čest.zem. 421 z.u. 1529 K.O. Selca – površine 10.599,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Selca uz glavnu cestu	Usporedna 1 Selca 200m južno od predmetnog zemljišta	Usporedna 2 Sumartin 1,9km jugoistočno od predmetnog zemljišta i 500m od mora zemljište vlasništvo kupoprodaja 07/2015	Usporedna 3 Sumartin 1,8km jugoistočno od predmetnog zemljišta i 230m od mora zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2015
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	zemljište vlasništvo kupoprodaja 06/2018 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2017 34,59	zemljište vlasništvo kupoprodaja 07/2015 61,32	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2015 61,79

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra -	Dobra +5%	Vrlo dobra -5%	Vrlo dobra -5%
Veličina (-20% do + 20%)	10.599,00 -	218,00 -10%	700,00 -5%	338,00 -10%
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	- 46,85	-5% 32,86	-10% 55,18	-15% 52,52
--	------------	--------------	---------------	---------------

STATISTIKA				
Prosjek:	46,85			
Odstupanja od prosjeka:		-12,26	14,47	14,94
Kvadrat odstupanja:		150,30	209,38	223,20
Suma:	582,88			
Standardno odstupanje:	13,93	29,73%		
Pravilo dva-sigma (±)	27,86			

Odstupanja od prosjeka:		-42,57%	17,78%	12,10%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 05.06.2018.godine 1EUR iznosi 7,38Kn.

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

a) ČEST.ZEM. 4569/6 K.O. SPLIT

10.599,00 x 345,75 =

3.664.636,05

10.599,00 x 46,85 =

496.563,15Eur

UKUPNO a:

3.664.636,05Kn

496.563,15Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA – SGV

A) PROIZVODNO SKLADIŠNI OBJEKT – STOLARIJA

B) SKLADIŠNI OBJEKT

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina

2.200,12m²

- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova

po 1,00m² netto korisne površine iznosi:

2.500,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost objekta:

2.200,12m² x 2.500,00 =

5.500.300,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 05.06.2018.god.

- Godina izgradnje 1974.god.

- Starost zgrade 44 god.

- Preostali vijek korištenja 16 god.

- OVK - 60 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 5,00 (Pravilnik prilog br. 10.)

- RS – relativna starost G/OVK = 44/60 = 0,7333 (73,30%)

- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 20 god. (pravilnik prilog broj 10.)

- Zamjenska starost zgrade = 60 – 20 = 40 god.

- Linearni otpis = 40/60 = 0,6666 = 66,66%

Preostala vrijednost

5.500.300,00 x 0,3334 =

1.833.800,02Kn

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV):

1.833.800,02Kn

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izgradnju objekata

- Troškovi izrade projektne dokumentacije	98.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	49.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	5.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	4.500,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	3.000,00Kn

B.3. Procjena troškova komunalnog doprinosa
 $16.618,41\text{m}^3 \times 60,00\text{Kn/m}^3 = 997.104,60\text{Kn}$

B.4. Procjena troškova vodnog doprinosa
 $16.618,41\text{m}^3 \times 10,05\text{Kn/m}^3 = 167.015,02\text{Kn}$

B.5. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka
a) Vodovodni priključak 12.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak 15.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak 70.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju dijela objekta: 1.420.619,62Kn

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju dijela objekta: 3.002.394,25Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $3.002.394,25\text{Kn} : 7,38 = 406.828,49\text{Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog, u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti proizvodno skladišnog objekta – stolarija i manjeg skladišnog objekta, a što iznosi

	Kn	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zem. 421 K.O. SELCA		
- površine $10.599,00\text{m}^2$	3.664.636,05Kn	496.563,15Eur
B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA SGV		
A) PROIZVODNO SKLADIŠNI OBJEKT		
I MANJI SKLADIŠNI OBJEKT		
- ukupne površine $2.002,12\text{m}^2$	3.002.394,25Kn	406.828,49Eur
SVEUKUPNO:	6.667.030,30Kn	903.391,64Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti proizvodno skladišnog objekta – stolarija i manjeg skladišnog objekta sagrađeni na čest.zem. 421 z.u. 1529 K.O. Selca, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 05.06.2018.godine iznosi:

Tv = 6.667.030,30Kn ili 903.391,64Eur

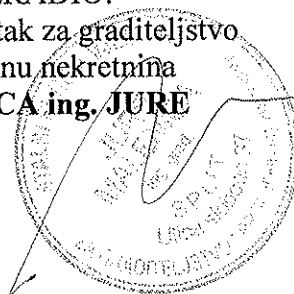
Tv = 6.667.030,30Kn

Tv = 903.391,64Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadka iz zemljišne knjige i fotografije lica mjesta.

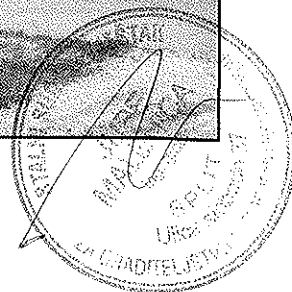
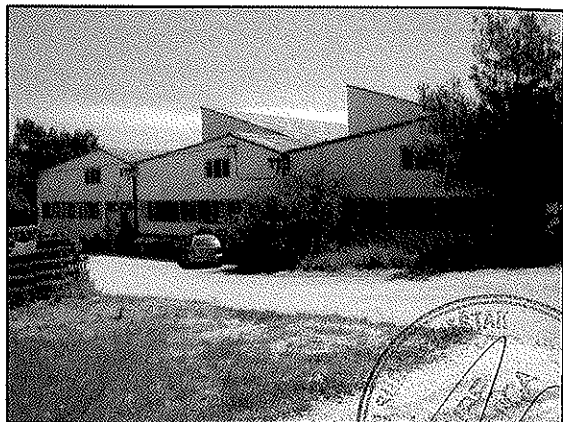
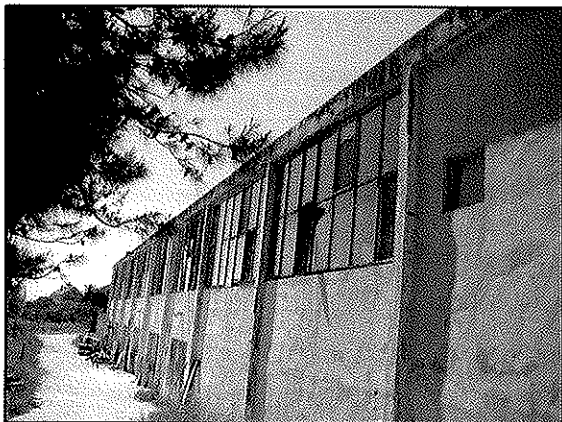
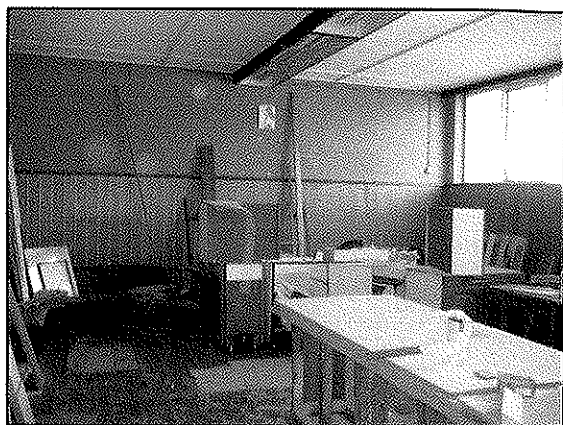
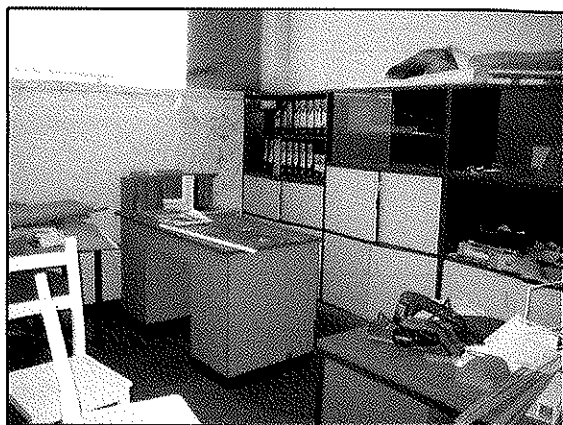
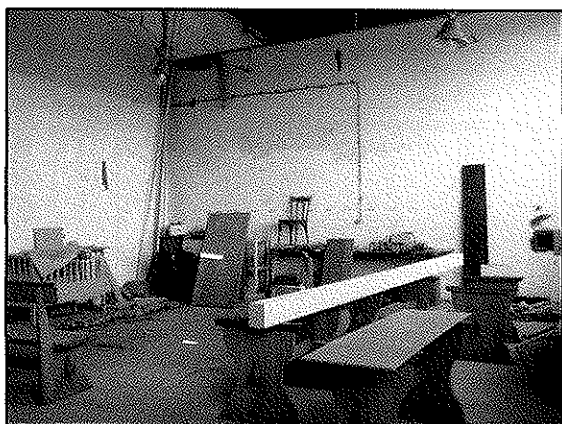
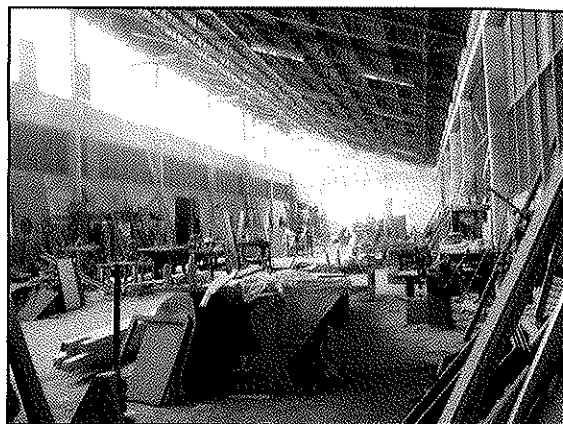
Split, 05.06.2018.godine

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 izveštaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj 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 procjenjene 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: 04.06.2018. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301701, SELCA

Broj ZK uložka: 1529

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6881/2017

Aktivne plombe: Z-13395/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	421	DVOR, PŠ., STOLARIJA, SKLADIŠTE DVOR PŠ. STOLARIJA SKLADIŠTE			10599 500 7413 2657 29	
		UKUPNO:			10599	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	sa organom korištenja i upravljanja: INTERIJER-BRAČ S.P.O., SELCA	
3.1	Zaprimljeno 03.09.2009. broj Z-2627/09 Zabilježuje se da se odbija brisanje zabilježbe ovrhe na nekretnine Interijer-Brač d.d. Selce temeljem pravomoćnog Rješenja Trgovačkog suda u Splitu br.OVR-303/03 od 16.02.2009.g.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
3.1	Pred. 14. prosinca 2004. Z-2972/04 Temeljem Rješenja ovog suda od 25. siječnja 2005. god. zabilježuje se odbačaj zemljišnoknjižnog prijedloga predlagatelja Interijer-Brač d.d. Selca, radi uknjižbe prava vlasništva glede čest. zem. 421.	
11.1	Zaprimljeno 20.10.2016.g. pod brojem Z-26270/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Na temelju Rješenja ovog suda od dana 09. siječnja 2017. god., određuje se zabilježba odbijanja prijedloga INTERIJER- BRAČ d.d. u stečaju, Selca, radi brisanja zabilježbe ovrhe pod Z-1542/03.	na 2. l