

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-153/20.
Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-289/2020-10, mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 23. ožujka 2021. g.

Oznaka elaborata: OE: 06/2021 – VJ

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

IZ RUKE

Preko pošte

29-03-2021

PROCJEMBENI ELABORAT predano za poštu obično-prep. dne. _____ 20
(NALAZ I MIŠLJENJE) POŠTA _____ R _____

broj primjeraka _____ 3 _____ priloga _____ JPS

taksirano _____ KN _____ POTPIS

Naručitelj: REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac: Ivana Madunić

Predmet: Poslovni broj: P-231/2019-11

Tužitelj: KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. u stečaju, Split, Svačićeva 4, OIB: 81356391287; zastupan po stečajnom upravitelju Frani Krišti, a ovaj po punomoćnici Mariji Jerončić Mandić, odvjetnici u Splitu.

Tuženik: KONSTRUKTOR PLAN d.o.o., Split, Svačićeva 4, OIB: 39834308560; kojeg zastupa punomoćnik Tomislav Krka, odvjetnik iz Splita.

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi pobijanja pravnih radnji (v.p.s. 750.000,00 kn).

Nekretnina: Poslovne prostorije (tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora) koje se nalaze na I. katu poslovno – stambene zgrade, na adresi Svačićeva 2, Split.
Predmetne poslovne prostorije upisane su u ZU 3743 K.O. Split i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, koji se sastoji od uredskih prostorija i nuzprostorija, površine 265,00 m², sa pravom sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade, Svačićeva 2 (čest.zgr. 3421/4), i to tri uredska prostora i sala za sastanke ukupne površine 118,23 m² i dva sanitarna čvora ukupne površine 15,15 m². Dakle, ukupna površina predmetnih poslovnih prostorija sa sanitarnim čvorovima iznosi 133,38 m².

Nadnevak očevida: 12. ožujka 2021. g.

Vrijedi do nadneva: 12. ožujka 2023. g., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvzatku iz zemljišne knjige, ZU 3743 K.O. Split od 11.03.2021. g.

Sadašnja uporaba: Poslovne prostorije.

OBSTINATIO d.o.o.
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Mladen Škomrlj
dipl.ing.građ.
SPLIT

MLADEN ŠKOPRIJ - VJEŠTAK
"OBSTINATIO" d.o.o

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str.
2. SAŽETAK	str. 8
3. ZADATAK	str. 9
4. NALAZ	str. 11
5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	str. 15
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 17
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	str. 18
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	str. 24
9. ZAKLJUČAK	str. 37
10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA	str. 38
11. UPORABA DOKUMENTA	str. 39
12. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 40
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 41
14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 42
15. SKICA PREDMETNIH PROSTORIJA	str. 46
16. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 3743 K.O SPLIT)	str. 47
17. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 6462 K.O SPLIT), 1. i 281. str.	str. 55
18. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA (k.č.z. 10429/1 K.O. Split), MJ 1:1000	str. 57
19. IZVADAK IZ GUP-a GRADA SPLITA (Članak 51. i 52.)	str. 58
20. GRAFIČKI DIO GUP-a GRADA SPLITA (URBANA PRAVILA)	str. 60
21. POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA – 2017 HRVATRSKE KOMORE ARHITEKATA	str. 62
22. PRESLIK RJEŠENJA TRGOVAČKOG SUDA OD 27. LISTOPADA 2020. G.	str. 63
23. PRESLIK ZAPISNIKA SA ROČIŠTA O OČEVIDU OD 12. OŽUJKA 2021. G	str. 66

9. ZAKLJUČAK:

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

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija upisanih su u ZU 3743 K.O. Split i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, Svačićeva 2 (čest.zgr. 3421/4), i to tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora ukupne površine 133,38 m², sa pripadajućim građevinskim zemljištem pod građevinom, uključivo uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosom od:

755.000,00 kn.

Jedinična tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostorija upisanih su u ZU 3743 K.O. Split i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) prvi kat, Svačićeva 2 (čest.zgr. 3421/4), i to tri uredska prostora, sala za sastanke i dva sanitarna čvora ukupne površine 133,38 m², sa pripadajućim građevinskim zemljištem pod građevinom, uključivo uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu, na dan vrednovanja, razumno je predstavljena iznosom od:

5.662,93 kn/m².

Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

U Splitu, 23. ožujka 2021. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

