

Spr. 5/11-2009

**MIJANOVIĆ  
GENCIJA**

OPĆINSKI SUD  
U STAROM GRADU  
09.09.2009

Sukoišanska 11, 21000 SPLIT  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob. 098 447 000  
roko.mijanovic@st.htnet.hr

ZA VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIJEBE NEKRETNINA

U Splitu, rujan 2009.

OPĆINSKOM SUDU U STAROM GRADU  
OVR - 104/06

## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Ovrhovoditelj: **Anka Kokalj**  
Ovršenik: **TOURIMPEX d.o.o. Solin**  
Sudac: **Željko Paršić**

U Splitu, 01.09.2009.g.

IZRADIO: **ROKO MIJANOVIĆ**  
SUDSKI VJEŠTAČ I PROCJENJENJE NEKRETNINA  
SPLIT, SUKOIŠANSKA 11  
TEL/FAX 021/48 48 48

## 1. OPĆENITO

Sudski spis: OVR - 104/06

Datum očevida: 15.07.2009.g.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52 / 84 )
- U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje na okolnost tržišne vrijednosti nekretnine.

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: 2324 od 21.01.2009.g.  
Katastarska općina: Stari Grad  
Čestica: čest.zem.br. 7383/21  
Uložak broj: 2324  
Poduložak broj:  
Opis nekretnine: Stambeni objekt apartmanskog tipa koji se sastoji od poslovnog prostora, garaže i 14 apartmana, visine suteran+međuetaža+visoko prizemlje+02 kata+potkrovlje  
Površina: 612 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: TOURIMPEX d.o.o. za 11/12 i Nalić Mujo za 1/12  
Teret: upisani su tereti  
Legalitet: Za predmetnu nekretninu nije dostavljena građevinska dozvola, a po saznanju vještaka ista je ishodovana te naknadno poništena.

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### Brutto građevinska površina (BGP)

Stambeni objekt apartmanskog tipa = 800.00 m<sup>2</sup>

800.00 m<sup>2</sup>

**Brutto građevinska površina (BGP) = 800.00 m<sup>2</sup>**

**Netto građevinska površina (NGP) = BGP : 1.2 = 666.67 m<sup>2</sup>**

**Volumen objekta (V) = BGP × 2.6 m = 2080.00 m<sup>3</sup>**

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

#### Priključci

vodovod - priključen  
kanalizacija - priključena  
telefon - nije priključen  
el. struja - priključen  
plin - nema

#### Nekretnina - Stambena građevina apartmanskog tipa

Objekt: Godina gradnje-prosjek 2005  
Katnost suteran + međuetaja + visoko prizemlje + 02 kata + potkrovlje  
Svjetla visina etaže 2.6 m  
Položaj u Starom Gradu, predio Priko  
Temelji beton  
Nosiva konstr. arm. beton+blok opeka  
Međukatna konstr. arm. betonska  
Krovnna k. + pokrov dvostrešna + kupa kanalica  
Limarija ugrađena  
Pročelje žbuka + boja  
Vanjska stolarija PVC profili  
Prostorije poslovni prostor, garaža i 14 apartmana  
Pregradni zidovi opeka  
Obrada zidova žbuka+boja+keramika  
Obrada podova keramika+parket  
Unutarnja stolarija drvo  
Grijanje el. energija  
Dodatne instalacije klima  
Stanje: vidljivo vlaženje poslovnog prostora

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Vrijednost zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju analognih cijena propisanih od poglavarstva Grada Starog Grada.

$$Pz = 612.00 \text{ m}^2$$

$$Pz = 612.00 \text{ m}^2$$

Cijena građ. zemlj. za lokaciju iznosi : 150 €/m<sup>2</sup> Pgz

$$\begin{aligned} \text{Cijena građ. zemljišta (Cgz)} &= 612.00 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 \text{ Pgz} = && \mathbf{91,800 \text{ €}} \\ &&& \hline &&& \mathbf{91,800 \text{ €}} \end{aligned}$$

### 5.2. Priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 6 €/m<sup>3</sup> BV

$$K1 = 2080.00 \text{ m}^3 \times 6 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 12,480 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 3 €/m<sup>3</sup> BV

$$K2 = 2080.00 \text{ m}^3 \times 3 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 6,240 \text{ €}$$

$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 15,000 \text{ €}$$

**Ukupna vrijednost priključaka (K) :**

$$K1 + K2 + K3 = 12,480 + 6,240 + 15,000 = 33,720 \text{ €}$$

### 5.3. Objekt – Stambena građevina aparmanskog tipa

$$NGP = 666.67 \text{ m}^2$$

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 700 €/m<sup>2</sup> NGP

$$\text{Nova vrijednost (Nv)} = 666.67 \times 700 = 466,667 \text{ €}$$

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:

$$Jc = 700 \times 1.00 = 700 \text{ €/m}^2 \text{ NGP}$$

Proračun Sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjene zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 2005

n = 4 god

Vjerojatni vijek trajanja

N = 120 god

$$\text{Umanjenje konstrukcije (Uk)} = 0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N = 1.4 \%$$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

| Vrsta radova                | Nova vrijednost |     | Umanjenje |      | Sad.vrij. |
|-----------------------------|-----------------|-----|-----------|------|-----------|
|                             | €/m2            | %   | %         | €/m2 | €/m2      |
| Konstrukcija                | 280             | 40  | 1.4       | 4    | 276       |
| Obrtnički radovi zatvaranja | 140             | 20  | 5         | 7    | 133       |
| Završni radovi              | 140             | 20  | 5         | 7    | 133       |
| Instalacije                 | 140             | 20  | 5         | 7    | 133       |
| UKUPNO                      | 700             | 100 | 3.6%      | 25   | 675       |

$$\text{Sadašnja vrijednost objekta (SV)} = 666.67 \times 675 = 450,095 \text{ €}$$

#### 5.4. Vanjsko uređenje

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u prethodnim točkama.

$$V_u = 0 \text{ €}$$

#### 5.4. Projekti, nadzor i sl.

$$Pr = N_v \times 6\% = 28,000 \text{ €}$$

### REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

|  |                  |
|--|------------------|
| 1. Zemljište                           | 91,800 €         |
| 2. Priključci                          | 33,720 €         |
| 3. Stambena građevina aparmanskog tipa | 450,095 €        |
| 4. Vanjsko uređenje                    | 0 €              |
| 5. Projekti, nadzor i sl.              | 28,000 €         |
| <b>SGV SVEUKUPNO:</b>                  | <b>603,615 €</b> |

$$NGP = 666.67 \text{ m}^2$$

$$SGV / NGP = 905 \text{ €/m}^2$$

## 6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

|    |     |                                   |       |
|----|-----|-----------------------------------|-------|
| a. | Ob  | faktor za stambene                | 0.00  |
| b. | Z   | zona lokacije                     | 0.10  |
| c. | St  | starost objekta                   | 0.10  |
| d. | Pov | ukupna korisna površina           | -0.10 |
| e. | Os  | opće stanje objekta               | 0.00  |
| f. | Pos | posebni elem-vlasništvo i dozvol: | -0.20 |
| g. | Ft  | faktor tržišta                    | 1.50  |

$$\text{Tržišna vrijednost (TV)} = 603,615 \times 0.90 \times 1.50 = 814,880 \text{ €}$$

$$\text{NGP} = 666.67 \text{ m}^2$$

$$\text{TV / NGP} = 1,222 \text{ € / m}^2$$

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja stambeni objekt apartmanskog tipa izgrađen na čest.zem.br. 7383/21 k.o. Stari Grad u Starom Gradu predio Priko, na otoku Hvaru, utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

**814,880 €**

ili

**5,948,624 kuna**

1 € = 7.30 kuna

U Splitu,            rujan            2009

IZRADIO:

Roko Mijanović

SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENU NEKRETNINA  
**ROKO MIJANOVIĆ**  
SPLIT, SUKOIŠANSKA 11  
TEL/FAX:021748 48 48

**FOTODOKUMENTACIJA**





IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPOTREBU)

Katastarska općina: STARI GRAD

Broj zemljišnoknjižnog uloška: 2324

Aktivne plombe: Z-1727/05, Z-160/06, Z-1550/06, Z-1721/06, Z-1849/07, Z-1237/08, Z-1396/08, Z-1644/08, Z-1769/08

A

Popisni list  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta<br>(kat. čestice) | OZNAKA ZEMLJIŠTA | Površina |       | Primjedbe |
|------|----------------------------------|------------------|----------|-------|-----------|
|      |                                  |                  | rali     | hvati |           |
| 1.   | 7383/21                          |                  |          |       | 612       |
|      |                                  | ZGRADA           |          |       | 77        |
|      |                                  | DVORIŠTE         |          |       | 535       |
|      |                                  | UKUPNO:          |          |       | 612       |

B

Vlasnički list

| Rbr. | U P I S I                                 | Primjedbe |
|------|---|-----------|
| 1.   | UDIO: 11/12<br>1. TOURIMPEX D.O.O., SOLIN |           |

2. UDIO: 1/12  
1. NALIĆ MUJO, STROŽANAC

KNJIŽNI UPISI KOJI VRIJEDE ZA SVE UDJELE NA B LISTU

| Rbr. | U P I S I   | Primjedbe |
|------|---|-----------|
| 1.1  | Prik. 22. ožujka 2004. Z.505/04<br>Na temelju tužbe od 22.03.2004. zavedene pod poslovnim borjem P.112/04, upisuje se zabilježba spora na č.zem. 7383/21. |           |

2.1 Prik. 19. svibnja 2004. Z.828/04  
Na temelju tužbe od 12. svibnja 2004.g. zavedene pod poslovnim brojem P.190/04, upisuje se zabilježba spora na č.zem. 7383/21.

3.1 Prik. 03. prosinca 2004. Z.1897/04  
Na temelju rješenja ovog suda br. P.190/04 od 03.12.2004.g. upisuje se zabilježba privremene mjere na č.zem. 7383/21 na vlasništvo "Tourimpex" d.o.o. Solin do okončanja spora.

C

Teretni list

| Rbr. | U P I S I  | Iznos         | Primjedbe |
|------|--|---------------|-----------|
| 1.1  | Prik. 14. siječnja 2004. Z.61/04<br>Na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu br. 01/04 od 12. siječnja 2004. uknjižuje se pravo zaloga na teret č.zem.7383/21 vlasništva "Tourimpex" d.o.o. Solin iznos od sedamdesetjednutisućiosamsto eura u kunsnoj protuvrijednosti na dan plaćanja, na korist:<br>1. ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB | 71.800,00 EUR |           |

\*\*\*

## PLOMBE

| Rbr. | UPISI   | Primjedbe |
|------|---|-----------|
| 1    | Dana 16.11.2005. u 10:05 pod brojem Z-1727/05 zaprimljen je prijedlog GRABEŠA VIOLETA, SPLIT, slijedećeg sadržaja: zabilježba predugovora i upis založnog prava na č.zem. 7383/21 z.ul. 2324 k.o. STARI GRAD, koji nije konačno riješen.  |           |
| 2    | Dana 01.02.2006. u 08:35 pod brojem Z-160/06 zaprimljen je prijedlog MILOŠEVIĆ BRANIMIR, BEOGRAD, MILOŠEVIĆ NADA, BEOGRAD, c/a TOURIMPEX D.O.O., slijedećeg sadržaja: zabilježba spora za č.zem. 7383/21 z.ul. 2324 k.o. STARI GRAD, koji nije konačno riješen.                           |           |
| 3    | Dana 09.08.2006. u 10:22 pod brojem Z-1550/06 zaprimljen je prijedlog PRKIĆ EMIL, SPLIT, c/a TOURIMPEX D.O.O. SPLIT, slijedećeg sadržaja: Ugovor o kupoprodaji od 24.05.2004. i dopunski ugovor o kupoprodaji dijela č.zem.7383/21 Z.Ul. 2324 k.o. Stari Grad, koji nije konačno riješen. |           |
| 4    | Dana 11.09.2006. u 11:38 pod brojem Z-1721/06 (OVR. 104/06) zaprimljen je prijedlog KOKALJ ANKA, c/a TOURIMPEX D.O.O., SOLIN, slijedećeg sadržaja: zabilježba ovrhe na č.zem. 7383/21 z.ul. 2324 k.o. STARI GRAD, koji nije konačno riješen.  |           |
| 5    | Dana 11.10.2007. u 10:21 pod brojem Z-1849/07 zaprimljen je prijedlog CVITANOVIĆ NIKOLA, LISINSKOG 6. SPLIT, c/a "TOURIMPEX D.O.O., DON LOVRE KATIĆA 76. SOLIN, slijedećeg sadržaja: UKNJIŽBA VLASNIŠTVA na č.zem.7383/21 Z.Ul.2324 K.O.Stari Grad, koji nije konačno riješen.            |           |
| 6    | Dana 04.08.2008. u 13:09 pod brojem Z-1237/08 zaprimljen je prijedlog BARBIR DRAGO, STARI GRAD, c/a TOURIMPEXA D.O.O., SPLIT, slijedećeg sadržaja: UKNJIŽBA VLASNIŠTVA na č.zem.7383/21 Z.Ul. 2324 K.O. Stari Grad, koji nije konačno riješen.  |           |
| 7    | Dana 01.09.2008. u 10:11 pod brojem Z-1396/08 zaprimljen je prijedlog NINČEVIĆ KATICA, SOLIN, ŠUBIĆEVA 8, c/a TOURIMPEX D.O.O., SOLIN, slijedećeg sadržaja: UKNJIŽBA VLASNIŠTVA na č.zem.7383/21 Z.Ul. 2324 K.O. Stari Grad, koji nije konačno riješen.                                   |           |
| 8    | Dana 03.10.2008. u 13:20 pod brojem Z-1644/08 zaprimljen je prijedlog NINČEVIĆ KATICA, SOLIN, ŠUBIĆEVA 8, c/a TOURIMPEX D.O.O., SOLIN, slijedećeg sadržaja: UKNJIŽBA VLASNIŠTVA na č.zem.7383/21 Z.Ul. 2324 K.O. Stari Grad, koji nije konačno riješen.                                   |           |
| 9    | Dana 23.10.2008. u 15:29 pod brojem Z-1769/08 zaprimljen je prijedlog CVITANOVIĆ NIKOLA, SPLIT, LISINSKOGA 6, c/a TOURIMPEX D.O.O. SOLIN, DON LOVRE KATIĆA 76, slijedećeg sadržaja: ZABILJEŽBA SPORA na č.zem.7383/21 Z.Ul. 2324 K.O. Stari Grad, koji nije konačno riješen.              |           |

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

ZK referent:  
KSENIJA PETRIĆ