



AGENCIJA MIJANOVIĆ

Sukošanska 11.
21000 Split
tel/fax. 021 48 48 48
mob: 098 447 000
info@agencijamijanovic.com

ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA

U Splitu, veljača 2022. godine

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **CALLUNA D.O.O. U STEČAJU, TOLSTOJEVA 49, 21000 SPLIT,**
OIB: 18059846821



NEKRETNINA: **POSLOVNI OBJEKT**
LOKACIJA : **č.z. 6712, k.o. Kaštel Sućurac**
BROJ ELABORATA: **36/2022**
Datum procjene : **26.02.2022.**

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-763/2018
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

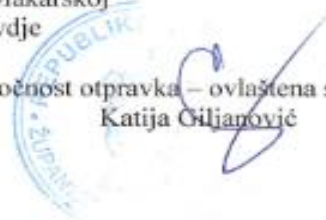
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : CALLUNA D.O.O. U STEČAJU, TOLSTOJEVA 49, 21000 SPLIT, OIB: 18059846821
Nekretnina POSLOVNI OBJEKT
č.z. 6712, k.o. Kaštel Sućurac

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno nalogu Naručitelja. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, sukladno Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 26.2.2022

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI OBJEKT
Lokacija : č.z. 6712, k.o. Kaštel Sućurac
Dan kakvoće 23.02.2022.
Dan vrednovanja 26.2.2022.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metoda izračuna Prihodovna metoda
Svrha procjene: Procjena vrijednosti nekretnine za osobne potrebe.
Z.K. izvadak: E-izvadak od 23.02.2022.
Općinski sud: Split, Zemljišno knjižni odjel Kaštel Lukšić

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Kaštel Sućurac	8586	6712		Kaštel Sućurac	6712	8586	1.260

Opis nekretnine: NADSTREŠNICA P=14,0 m2, HALA P=1246m2

Ukupna površina čest (ZK): **1.260 m2**

Vlasnik: 1. Vlasnički dio: 1/1
CALLUNA D.O.O. U STEČAJU, SPLIT, TOLSTOJEVA 49

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet / stvarno stanje: Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. Uvidom u javno dostupni sustav ispu mgipu vildljivo je da je nekretnina izgrađena prije 15.02.1968. godine, dok za nadstrešnicu prema stanju u ZK ulošku upisana negativna zabilježba.

Zgrada nema direktni pristup na JPP. Do nekretnine je moguć pristup preko k.č.z. 6733/1, k.o. Kaštel Sućurac, koja se nalzi u privatnom vlasništu.

Energo certifikat - nije dostavljen

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1960
Zadnja rekonstrukcija -
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba Nije razmatrano
Razvoj (dozvole) -
Napomene :

Procjenitelj u elaboratu razmatra isključivo legalni dio objekta, dok se nadstrešnica te nadograđeni zapadni dio objekta ne uzimaju u izračun obzirom da za iste nije dostavljen dokaz legalnosti.

Tržišna vrijednost : **358.894,55** € ili 2.706.064,90 Kn

DIREKTOR :
Ivan Mijanović

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Indetifikacija je izvršena prema podacima iz katastra. Nekretnina predstavlja poslovni objekt u izrazito lošem, zapuštenom stanju. Potrebna kompletna rekonstrukcija objekta, upitna stabilnost istog.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

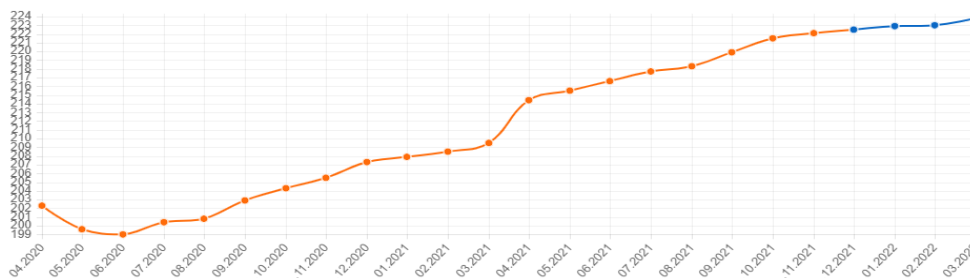
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sredeom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

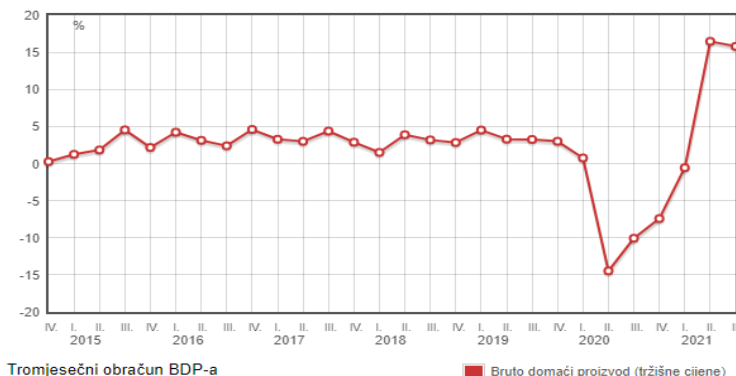
U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 23.2.2022 te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	nije priključen
Kanalizacija	nije priključena
Toplovod	-
Telefon	nije priključen
El. struja	nije priključena
Plin	nije priključen

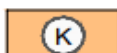
ZGRADA

Katnost	Pr + 01Kt
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	AB montažni elementi
Ispuna	Opeka
Međukatna konstr.	AB ploča
Krovna k. + pokrov	AB ravni krov
Limarija	ugrađena
Pročelje	Žbuka - dotrajala i oštećena

Stanje: **Nekretnina je stara 62 godine, neodržavana te u izrazito lošem stanju. Pregledom iste utvrđena su značajna oštećenja kako konstruktivnih tako i nekonstruktivnih dijelova objekta. Vidljive su pukotine na fasadi, puknuća AB ploče te korozija armature. Objekt nije priključen na el. energiju. Potrebna kompletna adaptacija/rekonstrukcija. Upitna stabilnost dijela objekta.**

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno Urbanističkom planu uređenja turističke zone Kaštel Sućurac - Sustipan (UPU 18) ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 3/18), kartografski prikaz br. 1 - Korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina se nalazi u zoni gospodarske namjene - poslovna i servisno-zanatska (K).



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA I SERVISNO-ZANATSKA



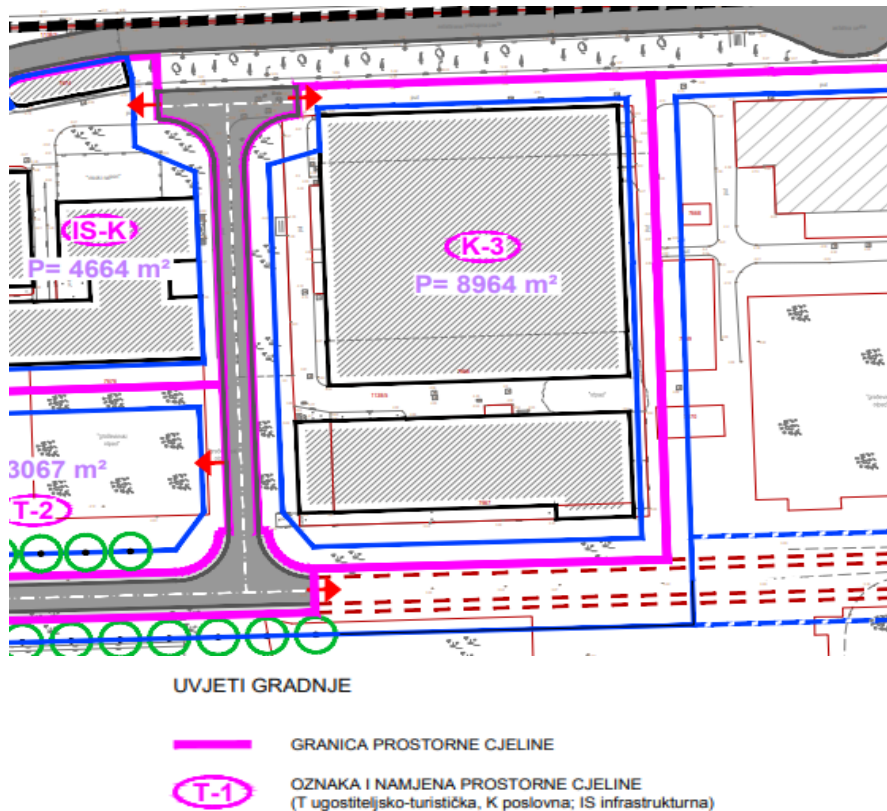
geoprojekt

Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukošćanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277 110
Fax: 021 277 144
OIB: 25623460485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPB2200000000
IBAN 1: HR17425030071148000183
IBAN 2: HR1532900011100329960

Županija splitsko - dalmatinska		Grad Kaštela	
Naziv prostornog plana:		Urbanistički plan uređenja turističke zone Kaštel Sućurac - Sustipan (UPU-18)	
Naziv kartografskog prikaza:		Korištenje i namjena površina	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1000
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 3/18		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 14/19	
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 07.06.2018.; mrežna stranica MGiPU-a; web stranica Grada		Javni uvid održan: od 15.06. do 17.07.2018.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.ing.građ. Pročelnik UO za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša	

Sukladno Urbanističkom planu uređenja turističke zone Kaštel Sućurac - Sustipan (UPU 18) ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 3/18), kartografski prikaz br. 4 - Uvjeti gradnje, predmetna nekretnina se nalazi u poslovnoj zoni (K).



 geoprojekt Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor Sukoiańska 43, 21000 Split, Hrvatska		Centrala: 021 277 110 Fax: 021 277 144 OIB: 25623466485 E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr Web: www.geoprojekt.hr BIC: HPSB214922X IBAN 1: HR7425030071148000183 IBAN 2: HR3323900011100329960	
Županija splitsko - dalmatinska		Grad Kaštela	
Naziv prostornog plana:		Urbanistički plan uređenja turističke zone Kaštel Sućurac - Sustipan (UPU-18)	
Naziv kartografskog prikaza:		Uvjeti gradnje	
Broj kartografskog prikaza: 4.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000	
Odluka o izradi plana: "Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 3/18		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 14/19	
Javna rasprava (datum objave): "Slobodna Dalmacija", 07.06.2018.; mrežna stranica MGIPU-a; web stranica Grada		Javni uvid održan: od 15.06. do 17.07.2018.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Boris Škara, dipl.ing.građ. Pročelnik UO za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša	
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18)			
Klasa: 350-02/19-13/22 Ur.broj: 531-06-1-19-6		Datum: Zagreb, 22. svibnja 2019.	

Članak 7.

(3) Prostorne cjeline K-1 i K-2 su planom određene za novu gradnju, s prethodnim uklanjanjem postojećih građevina nekadašnjeg industrijskog kompleksa. U obuhvatu prostornih cjelina K-3 i K-4 se omogućava zadržavanje postojećih građevina uz mogućnost rekonstrukcije i prenamjene, zamjenska gradnja ili gradnja novih građevina prema uvjetima ovog Plana.

(4) Sukladno uvjetima GUP-a za gospodarsku namjenu u obuhvatu gradskog projekta M9 (prostor bivše tvornice Jugovinil), prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina se određuju različiti za sadržaje poslovne namjene i za sadržaje servisno zanatske namjene:

b) uvjeti za sadržaje servisno zanatske namjene:

- maksimalni kign 0,4,
- maksimalni kig podzemni 0,5
- maksimalni kis nadzemni 2,0;

- maksimalna nadzemna katnost P+4,
- maksimalna visina 22 m,
- minimalno 25% kao upojne zelene površine, uključujući više zelenilo na način da formira vizualnu barijeru prema granici parcela sa drugim namjenama i javnim površinama,
- parkirališne/garažne površine riješiti u obuhvatu pojedinih zahvata ili kao zajedničke površine sukladno uvjetima GUP-a i ovog Plana.

3. GEOMETRIJSKI PODACI IZGRAĐENIH OBJEKATA

POSLOVNA GRADEVINA

Brutto površine preuzeta iz vlasničkog lista te pomnožena s koeficijentima površina sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina.

	Brutto površina
Prizemlje	= 1.246,00 m ²
Kat 01	= 1.246,00 m ²

NETO KORISNA POVRŠINA :	BRP	X	0,8	=	1.993,60 m²
BRUTO KORISNA POVRŠINA				=	2.492,00 m²
BRUTO VOLUMEN				=	12.460,00 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglasenih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za $TV = NOP/EY$. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

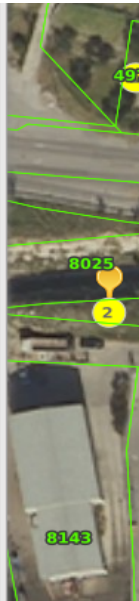
5.1. Usporedne nekretnine - zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Za usporedna zemljišta uzete su nekretnine s istih/sličnih lokacija.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Kaštel Sućurcu. Zemljište je površine 928,00 m². Kupoprodaja je obavljena 26.02.2018. za iznos od 116.922,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	852021
Datum pregleda	25.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3749264
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	928,00
Vrijednost nekretnine (KN)	869.901,23
Datum ugovora	26.02.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KAŠTEL SUĆURAC - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	KI2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNO PROIZVODNA (ZANATSKA)



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Kaštel Sućurcu. Zemljište je površine 2.726,00 m². Kupoprodaja je obavljena 29.03.2019. za iznos od 300.023,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

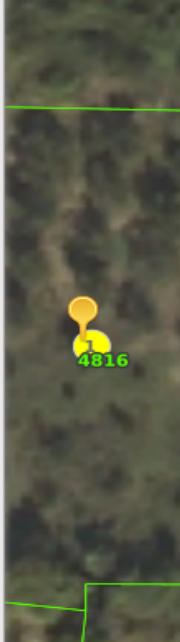
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1141221
Datum pregleda	25.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4041811
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.726,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.226.174,30
Datum ugovora	29.03.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA - TRGOVAČKA I USLUŽNA



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Kaštel Sućurcu. Zemljište je površine 13.554,00 m². Kupoprodaja je obavljena 15.06.2021. za iznos od 1.897.525,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1461073
Datum pregleda	25.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4508812
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.06.2021
Površina u prometu	13.554,00
Vrijednost nekretnine (KN)	14.212.462,53
Datum ugovora	15.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAŠTEL SUĆURAC - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA - TRGOVAČKA I USLUŽNA



Prikaz Procjenjivanih i usporednih nekretnina (građevinsko zemljište)



DZS indeksi cijena nekretnina

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
<i>Users are kindly requested to state the source.</i>							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Interkvalitativno izjednačenje

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac
Lokacija	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac	Kaštel Sućurac
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2021	1Q2018	1Q2019	2Q2021
Površina (m2)	1.260	928	2.726	13.554
Cijena (€)	-	116.922	300.023	1.897.525
Cijena po m2	-	125,99	110,06	140,00

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	1Q2021	1Q2018	1Q2019	2Q2021
DZS indeksi cijena nekretnina	138,18	110,54	118,67	134,34
Vremensko usklađenje	-	25,0%	16,4%	2,9%
Korigirana vrijednost po m2	-	157,5	128,1	144,1
Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		157,49	128,11	144,06
Ki- koeficijent iskoristivosti	2,00	2,0	2,0	2,00
Koef. za preračunavanje KP	1,45	1,45	1,45	1,45
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	157,49	128,11	144,06
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
Veličina	1.260	928	2.726	13.554
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
Namjena	K	KI2	K	K
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
Infrastruktura	djelomično dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	-15%	-15%	-15%
Ukupno korekcija	-	-15%	-15%	-15%
Korigirana vrijednost po m2	121,74	133,9	108,9	122,4

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korigirana cijena	121,7	133,9	108,9	122,4
Odstupanje od prosjeka		12,1	-12,8	0,7
Kvadrat odstupanja	312,6	147,2	165,0	0,5
Standardna devijacija - σ		10,2		
Dvosturuka devijacija - 2σ		20,4		
Odstupanje od prosjeka		10%	-11%	1%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK - ZEMLJIŠTE

Površina zemljišta I. ctg.:	1.260 m2
Vrijednost po m2	121,74 €/m2
Tržišna vrijednost	153.388,39 €

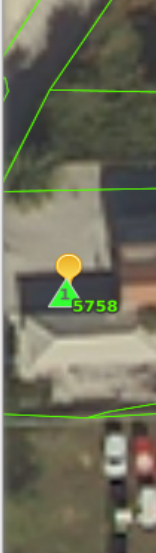
5.3. Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke (Ugovore) dobivene od privatnih korisnika, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora na području Dugopolja. Svi ugovori prikazani su u prilogu elaborata.

Nekretnina 1

Ugovor o zakupu poslovnog prostora preuzte s sustava e nekretnina. Ugovor potpisan dana 01.06.2021. godine. Poslovni prostor u Solinu, k.č. 5758, poslovni prostor površine P=70,00 m², ugovoren za iznos od 266,67 €/mj odnosno 3,81 €/m². Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

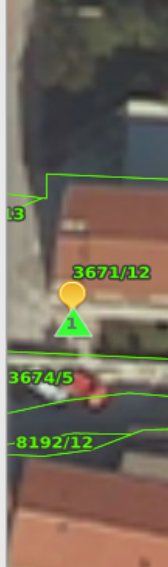
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1452578
Datum pregleda	25.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.06.2021
Površina u prometu	70,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.000,00
Datum ugovora	01.06.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETI KAJO - SOLIN - MJEŠOVITO POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Nekretnina 2

Ugovor o zakupu poslovnog prostora preuzte s sustava e nekretnina. Ugovor potpisan dana 08.04.2021. godine. Poslovni prostor u Solinu, k.č. 3671/12, poslovni prostor površine P=125,60 m², ugovoren za iznos od 400,00 €/mj odnosno 3,18 €/m². Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1440986
Datum pregleda	25.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2021
Površina u prometu	125,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Datum ugovora	08.04.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SVETI KAJO - SOLIN - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



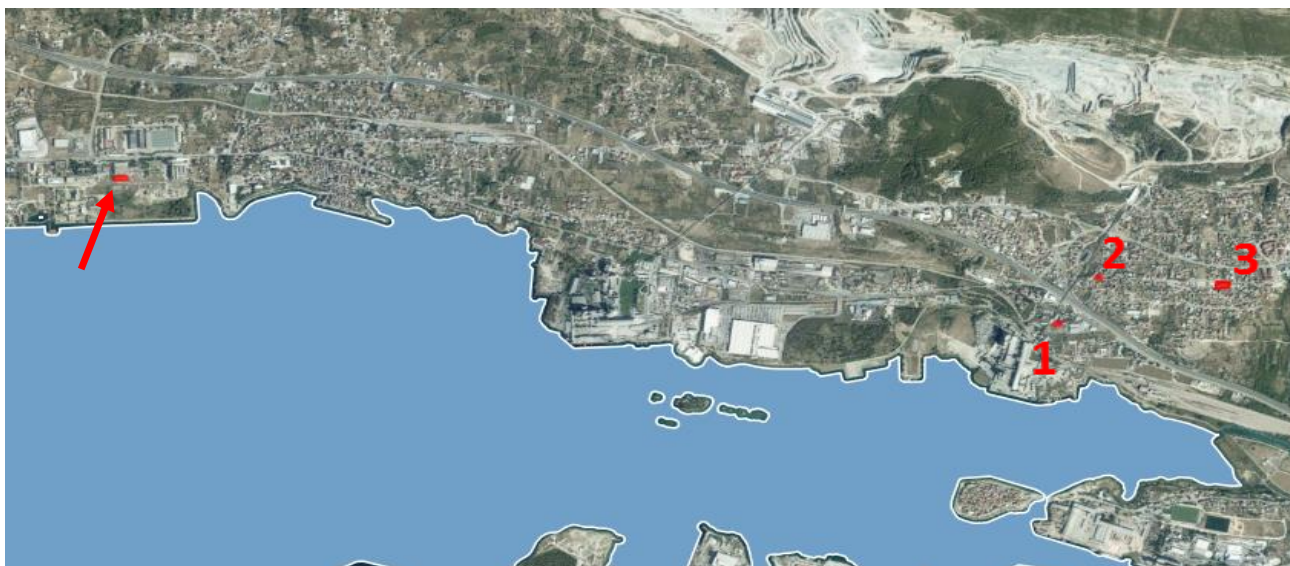
Nekretnina 3

Ugovor o zakupu poslovnog prostora preuzete s sustava e nekretnina. Ugovor potpisan dana 19.02.2020. godine. Poslovni prostor u Solinu, k.č. 3974/2, poslovni prostor površine P=24,93 m², ugovoren za iznos od 86,67 €/mj odnosno 3,48 €/m². Nekretninu nismo procjenjivali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1388240
Datum pregleda	25.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.02.2021
Površina u prometu	24,93
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	650,00
Datum ugovora	19.02.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SVETI KAJO - SOLIN - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina (zakup)



5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Kaštel Sućurac	Solin	Solin	Solin
Lokacija	Kaštel Sućurac	Sv. Kajo	Sv. Kajo	Sv. Kajo
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2021	2Q2021	2Q2021	1Q2020
Površina (m2)	1.994	70	126	25
Cijena (€)	-	265	397	87
Cijena po m2	-	3,78	3,16	3,48

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	1Q2021	2Q2021	2Q2021	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretnina	138,18	134,34	134,34	125,39
Vremensko usklađenje	-	2,9%	2,9%	10,2%
Korigirana vrijednost po m2	-	3,9	3,3	3,8
Lokacija-kategorija	dobra	bolja	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	1.994	70	126	25
(-20% do +20%)	-	-15%	-15%	-15%

Stanje objekta	izrazito loše	dobro	dobro	dobro
(-20% do 20%)	-	-20%	-20%	-20%

Starost	1960	1980	1980	1980
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	K	KI2	K	K
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-45%	-45%	-45%
Korigirana vrijednost po m2	2,01	2,1	1,8	2,1

STATISTIČKA OBRADA

Ukupno korigirana cijena	2,0	2,1	1,8	2,1
Odstupanje od prosjeka		0,1	-0,2	0,1
Kvadrat odstupanja	0,1	0,0	0,0	0,0
Standardna devijacija - σ		0,2		
Dvosturuka devijacija - 2σ		0,3		
Odstupanje od prosjeka		6%	-11%	5%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK - VRIJEDNOST ZAKUPA

objekta u finaliziranom stanju

Površina objekta	1.994	m2
Vrijednost zakupa po m2	2,01	€/m2
Vrijednosts zakupa mjesečno	4.013,26	€
Vrijednost zakupa godišnje	48.159,16	€

ZAKLJUČAK - VRIJEDNOST ZAKUPA

PRIZEMLJA

Površina objekta	997	m2
Vrijednost zakupa po m2	2,01	€/m2
Vrijednosts zakupa mjeseči	2.006,63	€
Vrijednost zakupa godišnj	24.079,58	€

Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

$$PV=(PG-VZ*p/100) \times M+VZ$$

Izračun vrijednosti po općoj prihodovnoj metodi

Održivi vijek korištenja

80 godina

Godina izgradnje

1960 godina

Izračun predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2	3	5	odabrano FK = 5

Starost građevine G	62 god
relativna starost G/OVK	78 %

OVK	80 god
postotak OVK	20 %
OOVK	16 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	Skladišne hale	6,0%	- 7,0%	7 %
prilagodavanje stope kapitalizacije :	položaj			1 %
	kvaliteta građevine - loše			1 %
	rizik naplate			0 %
	gospodarska situacija			0 %
	odabrano			9,0 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =				48.159 €
Troškovi (% EBP)	20,0%			-9.632
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =				38.527 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	9,0	16
Multiplikator				1,09
Faktor kapitalizacije - M				8,31
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)				12,03%
Vrijednost zemljišta				153.388,39
Ukamačivanje vrijednosti zemljišta		0,09		13.804,96
Vrijednost zgrade i zemljišta				358.894,55 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)				358.894,55 €

ZAKLJUČAK - VRIJEDNOST POSLOVNOG OBJEKTA

Površina nekretnine	1.993,60 m ²
Vrijednost po m ²	180,02 €/m ²
Tržišna vrijednost	358.894,55 €

G. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : POSLOVNI OBJEKT

na adresi: č.z. 6712, k.o. Kaštel Sućurac

naručitelja: CALLUNA D.O.O. U STEČAJU, TOLSTOJEVA 49, 21000 SPLIT, OIB: 18059846821

Mišljenja smo da je na dan 26.2.2022

Tržišna vrijednost nekretnine:

358.894,55 €

ili

2.706.064,90 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,54 Kn

Predmetna vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine bez PDV-a i poreza na promet nekretnina.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 40

Utvrđena na dan 25.2.2022.

Primjenjuje se od 26.2.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,844100	4,858676	4,873252
Kanada	124	CAD	1	5,251721	5,267524	5,283327
Češka	203	CZK	1	0,303539	0,304452	0,305365
Danska	208	DKK	1	1,010557	1,013598	1,016639
Mađarska	348	HUF	100	2,044939	2,051092	2,057245
Japan	392	JPY	100	5,829818	5,847360	5,864902
Norveška	578	NOK	1	0,750396	0,752654	0,754912
Švedska	752	SEK	1	0,707489	0,709618	0,711747
Švicarska	756	CHF	1	7,264746	7,286606	7,308466
Velika Britanija	826	GBP	1	9,001156	9,028241	9,055326
SAD	840	USD	1	6,727315	6,747558	6,767801
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,845153	3,858723	3,868293
EMU	978	EUR	1	7,520466	7,543095	7,565724
Polska	985	PLN	1	1,618279	1,623148	1,628017

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i

U Splitu,

26.02.2022.

F. METODA POTPORE

Za potrebe izrade predmetnog elaborata korištena je metoda potpore - troškovna vrijednost izgradnje objekta.

a.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Površina zemljišta	1.260,00 m ²
Vrijednost po m ²	121,74 €/m ²
Tržišna vrijednost	153.388,39 €

a.3. Tržišna vrijednost objekta

(troškovna metoda)

FK matrica			A – Lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

Procjenitelj utvrđuje vrijednost izgradnje industrijskog objekta u finaliziranom stanju na iznos od 800,00 €/m². Obzirom da je objekat nedovršen, koeficijent dovršenosti iznosi 0,45.

Vrijednost zemljišta										
PZ =	1.260	m2	Cz=	121,74	€/m2Pz		VZ=	153.388 €		
Komunalni / Vodni doprinos										
BV=	12.460,00	m3	Kd=	6,67	€/m3BV		Kd=	83.067 €		
			Kv=	1	€/m3BV		Kv=	12.460 €		
Priključci										
BGP=	2.492,00	m2	Cp=	1	€/m2BGP		Kp=	2.492 €		
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								251.407 €		
Nova vrijednost objekta										
NGP	1.993,60	m2	Cizg=	800	€/m2NGP		NV=	637.952 €		
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,40	320	€/m2NGP					
Godina procjene	2022	God. Izgr.		1960	Starost (G) =		62	Trajnost OVK= 80		
FK matrica	A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito			C – stanje zgrade			
Opis	dobra lokacija			vrlo dobra infrastruktura			znatna oštećenja			
Faktor korištenja zgrade (FK)	3			4			5			
Relativna starost (G/OVK) =		78%		Odabrani FK=		5		Predvidivi ostatak OVK u %		20%
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							16			
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							64			
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							80,0%			
Ukupno		100%	320	80,0%	256	64				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								127.590 €		
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje (projekt, nadzor, geodezija, takse)										
							% od NV	4,00%	25.518,08 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								404.516 €		
Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. Kp=0,8										
Tržišna vrijednost nekretnina										
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF										
TV=		(SGVn - Vz) x TF + Vz			x	0,8		354.290 €		

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine

1.993,60 m2

Razlika TV i TV metode potpore

1,28% < 10%

Vrijednost po m2

177,71 €/m2

Tržišna vrijednost

354.290,11 €

Metoda potpore potvrđuje izračun osnovnom metodom

G. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : POSLOVNI OBJEKT

na adresi: č.z. 6712, k.o. Kaštel Sućurac

naručitelja: CALLUNA D.O.O. U STEČAJU, TOLSTOJEVA 49, 21000 SPLIT, OIB: 18059846821

Mišljenja smo da je na dan 26.2.2022

Tržišna vrijednost nekretnine:

358.894,55 €

ili

2.706.064,90 Kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,54 Kn

Predmetna vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine bez PDV-a i poreza na promet nekretnina.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 40

Utvrđena na dan 25.2.2022.

Primjenjuje se od 26.2.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,844100	4,858676	4,873252
Kanada	124	CAD	1	5,251721	5,267524	5,283327
Češka	203	CZK	1	0,303539	0,304452	0,305365
Danska	208	DKK	1	1,010557	1,013598	1,016639
Mađarska	348	HUF	100	2,044939	2,051092	2,057245
Japan	392	JPY	100	5,829818	5,847360	5,864902
Norveška	578	NOK	1	0,750396	0,752654	0,754912
Švedska	752	SEK	1	0,707489	0,709618	0,711747
Švicarska	756	CHF	1	7,264746	7,286606	7,308466
Velika Britanija	826	GBP	1	9,001156	9,028241	9,055326
SAD	840	USD	1	6,727315	6,747558	6,767801
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,845153	3,856723	3,868293
EMU	978	EUR	1	7,520466	7,543095	7,565724
Polska	985	PLN	1	1,618279	1,623148	1,628017

IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu,

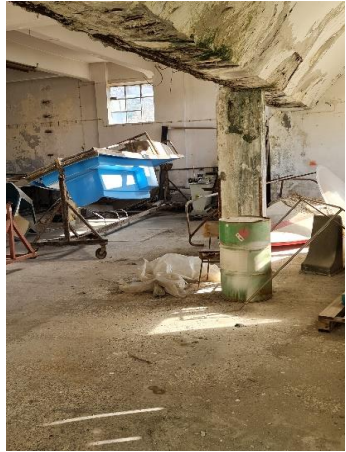
26.02.2022.

FOTOGRAFIJE



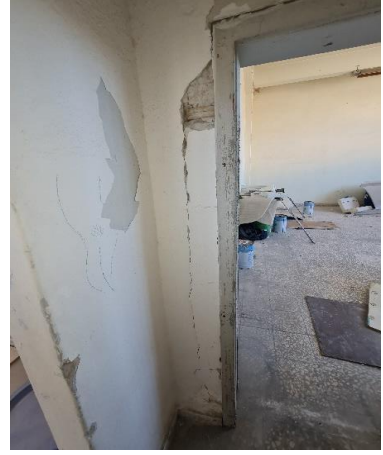




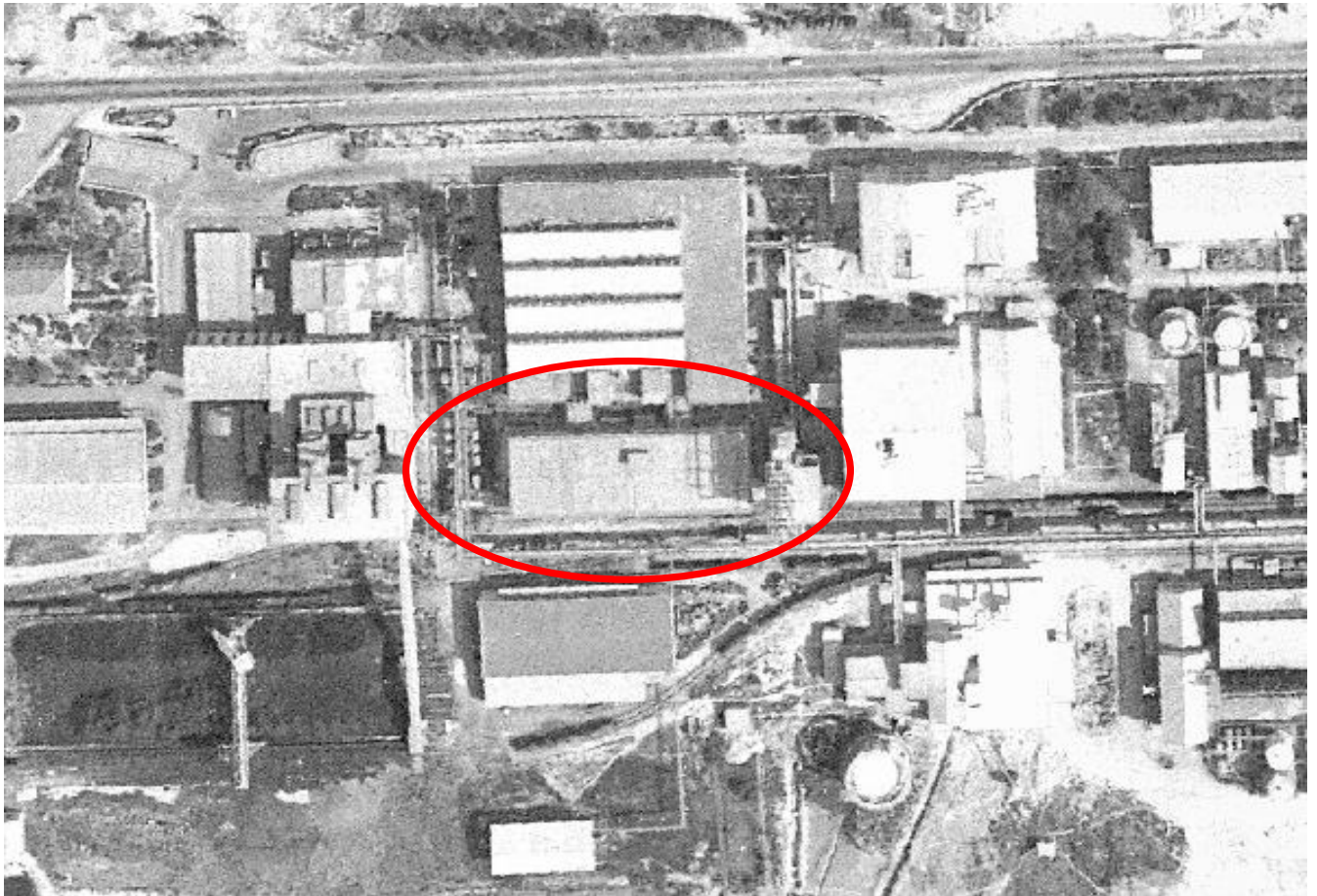








Snimak prije 1968. godine



PRILOG 2

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlje. 27.07.2006. god. ZP-286/06 Na temelju ugovora o okvirnom zaduženju br. 84/58/06 od 19.07.2006. god. sa sporazumom radi osiguranja novčane tražbine solemnizirani po javnom bilježniku Jošku Doniki Stanojeviću, K. Stari, br. OU-329/06 uknjižuje se pravo zaloga na teret kat. čest. 6712, ukupnog iznosa koji ne prelazi trimilijunakuna što na dan zaključenja ugovora predstavlja protuvrijednost od četrstočetmaesttisućatristašezdeseteura i 86/100 uz uvjete iz ugovora za korist: CREDO BANKA D.D. , SPLIT	414.360,86 EUR	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
1.3	Zabilježuje se zabrana otuđenja, opterećenja ili bilo kakvog drugog raspolaganja nekretninom u vlasništvu dužnika za cijelo bez suglasnosti vjerovnika.		
2.			
2.1	Primlj. 06.07.2010. godine Z-1219/10 Na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu od 19.06.2010. god. solemniziranog pred javnim bilježnikom br. OV-4818/10 uknjižuje se na teret nekretnine opisane u A-I ovog uložka vlasništva Calluna d.o.o. Split pravo zaloga u iznosu od četirimilijunadvjestotisućakuna što je na dan zaključenja ugovora predstavljalo protuvrijednost od petstoosamdesetdvijetisućčetristotridesetšesteura i 6/100 obračunato po srednjem tečaju HNB uz kamatu obračunatu po kamatnoj stopi od 11% godišnje, promjenjiva te uz sve ostale naknade i troškove sukladno ugovoru o kreditu a sve za korist: CREDO BANKA D.D. , SPLIT	582.436,06 EUR	
2.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAŠTEL SUĆURAC, 313505
k.č. br.: 6712

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.02.2022



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313505, KAŠTEL SUĆURAC

Broj ZK uložka: 8586

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28039/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6712	SUSTIPAN NADSTREŠNICA HALA			1260 14 1246	
		UKUPNO:			1260	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primlj. 11.12.2015. godine. Z-2565/15	
1.1	Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Calluna d.o.o. Split, Tolstojeva 49, radi uknjižbe prava služnosti prolaza na teret kat. čest. 6733/1 a u korist kat. čest. 6712 i zabilježbe postojanja pravomoćne Presude P-282/09 od 20.05.2009. god.	
2.1	Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine NADSTREŠNICA, površine 14 m2, sagrađene na kat. čestici 6712 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 CALLUNA D.O.O. U STEČAJU, SPLIT, TOLSTOJEVA 49	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Primlj. 13. rujna 2016. godine Z-21273/16 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 09. rujna 2016. godine posl.br. 12 St-2162/2015 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na čest.zem. 6712 u vlasništvu Calluna d.o.o. Split, Tolstojeva 49 OIB: 18059846821	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAŠTEL SUĆURAC (Mbr. 313505)

Posjedovni list: 8586

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CALLUNA D.O.O. U STEČAJU, SPLIT, TOLSTOJEVA 49 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6712	SUSTIPAN	1260	34		
			HALA	1246			
			NADSTREŠNICA	14			
Ukupna površina katastarskih čestica				1260			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

ZAKONI

- * 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, 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju ZAKUP d.o.o. U STEČAJU, OIB: 21539341637; ZRINJSKO - FRANKOPANSKA 68, 21000 SPLIT;
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * 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)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15