

JERKO MALADA dipl.ing.građ.
sudski vještak za procjenu nekretnina
Split, A. Mihanovića 48

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI OBJEKATA

“KONSTRUKTOR-INŽENJERING” d.d. SPLIT

na dan 27.05.1992.god.

Postupak procjene vrijednosti nekretnina-objekata, vrši se prema stavovima i upustvima Agencije Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj od 15.10.1991.god. koje je razradio Mr. Vladimir Krtalić dipl. ing.građ. kao i prema Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća (NN br. 19/91).

Procjena vrijednosti nekretnina odnosi se na sljedeće objekte u vlasništvu “Konstruktor-Inženjering” d.d. Split:

1. Upravna zgrada - Ujevićeva 4/I,II i IV kat - Split
2. Poslovni prostor - Rendićeva 26/XI kat - Split
3. Objekti građ.pogona “Sirobuja” kod Stobreća
4. Pom. objekat u krugu pod. “Remont” - K. Sućurac
5. Pom. objekti u Kamenolomu - Srinjine
6. Pom. montažni objekti - Radničko naselje “Mordin”
7. Pom. objekti - Kontejner kućice na gradilištu “Mravince”
8. Pom. objekti - Kontejner kućice na gradilištu “Zaobilaznica”
9. Pom. mont.objekti u pogonu i kamenolomu - “Dugobabe”
10. Pom. objekti - kontejner kućice na gradilištu O.Š. “Stobreč”

Split, srpanj 1997.god.

SADRŽAJ ELABORAT

O procjeni vrijednosti objekata "Konstruktor-Inženjering" d.d. Split

TEKSTULANI DIO:

I. UVODNE NAPOMENE

II. GLOBALNA STRUKTURA VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA - OBJEKATA

A) Građevinsko zemljište za objekte 1 do 10

B) Građevinski objekti 1. do 10

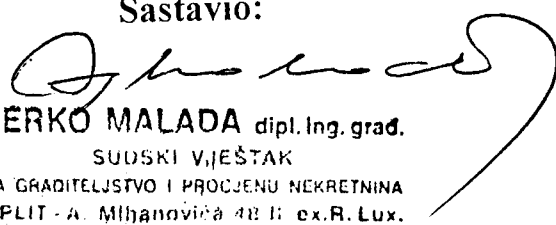
- 1) - Nalaz - tehnički opis svakog objekta
s obračunom površina
- 2) - Obračun građ. vrijednosti novog objekta
- 3) - Obračun sadašnje ili tržišne vrijednosti objekata
- 4) - Rekapitulacija nove i sadašnje vrijednosti nekretnina tabela I

III. PRILOZI - Situacije i nacrti objekata

1. Položaj objekata 1-10 na području Spl.dalma. županije
2. Položaj posl. prostora 1 i 2 na području Grada Split
3. Poslovne prostorije . Ujevićeva br. 4.-I kat - Split
4. Poslovne prostorije- Ujevićeva br 4. - III i IV kat (NDG) Split
5. Poslovni prostor (ex.dj.vrtić), Rendićeva 26/XI Split
6. Pogon "Sirobuja" tlocrt objekata
7. Pogon "Sirobuja" tlocrt pogona Armiraći
8. Pogon "Remont" K. Sućurac sa skladištem "Konst.inženj." d.d. Split
9. Kamenolom "Srinjine" s obližnjim naseljem-oštećene zgrade
10. Kamenolom "Srinjine" situacija s položajem objekata
11. Kamenolom "Srinjine" pomoćni objekat
12. Rad. naselje "Mordin" - sanitarni čvor
13. Nalaz pod. Pomgrad u NGV m2 objekta Ujevićeva 4 Split
14. Amortizacijske stope objekata
15. Podaci o cijenama zemljišta na području Općine Split
16. Podaci o visini kom. učešća na području Općine Split
17. Podaci o troškovima pripreme i kom.
18. Fotosi objekata

Split, 18.07.1997.god.

Sastavio:


JERKO MALADA dipl. Ing. građ.
SUDSKI VIJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
SPLIT - A. Mihanovića 4B II. ex.R. Lux.
telefon (021) 358-240

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ZA OBJEKTE
OZNAKE 1 DO 10

Kod objekata oznake br. **1. UPRAVNA ZGRADA** - Ujevićeva 4 Split i br. **2. Poslovni prostor**, Rendićeva 26 Split, gdje se radi samo o poslovnim prostorima u većim stambeno poslovnim zgradama, gdje se zemljište nalazi u uređenom gradskom području, kod procjene vrijednosti zemljišta i priključaka uzete su u obzir i vrijednosti PRIPREME, RENTE, KIP-a i KZP-a, što u ovom slučaju iznosi:

1. UPRAVNA ZGRADA-NA LOKACIJI UJEVIĆEVA 4 Split

Podaci se uzimaju iz elaborata procjene vrijednosti nekretnina u postupku pretvorbe "PROJEKTANT" Split u istoj zgradi na III katu iste zgrade, Ujevićeva 4 Split:

N.G.P. - netto građ.površina - I kat	=	698,52 m ²
- III kat	=	194,22 m ²
- IV kat	=	<u>166,80 m²</u>

N.G.P. ukupno: 1.059,54 m²

Objekat je sagrađen 1933.god., a dograđen IV kat 1952.god.

VRIJEDNOST PRIPREME	250 DEM/m ²
VRIJEDNOST RENTE	34 DEM/m ²
VRIJEDNOST KIP-a	100 DEM/m ²
VRIJEDNOST KZP-a	<u>150 DEM/m²</u>

UKUPNO: 534 DEM/m²

Ukupna procjena vrijednosti PRIPREME, RENTE, KIP i KZP
za Upravnu zgradu

$$\text{m}^2 1.059,54 \times 534 \text{ DEM/m}^2 = \underline{\underline{565.794,40 \text{ DEM}}}$$

2. POSLOVNI PROSTOR - Rendićeva 26/XI kat - NADGRAĐE

Ovdje se radi o poslovnom prostoru koji je predviđen za dječji vrtić, a budući da se od strane korisnika i stanara u zgradi nije našao zajednički stav da u tom prostoru obitavaju djeca, isti prostor je privremeno korišten kao projektni biro, da se već duže uopće ne koristi. Objekat je sagrađen 1974. god.

Prema propisima Grada Splita, za prostore koji se nalaze na nadgrađu, troškovi PRIPREME, Rente, KIP-a, KZP.a naplaćuju se sa 50% vrijednosti što u ovom slučaju predstavlja sveukupno 267 DEM/m², odnosno za prostor od 440,92 m² ukupno:

$$\text{m}^2 440,92 \times 267 \text{ DEM/m}^2 = \underline{\underline{117.726,60 \text{ DEM}}}$$

3. OBJEKTI GRAĐ. POGONA "SIROBUJA"

Radi se o objektima privremenog karaktera, koji su sagrađeni na Općinskom zemljištu poslije 1967. godine, radi izgradnje stambenog naselja "SPLIT-3", te se moraju ukloniti bez naknade.

Svi objekti, armirački pogon i dr. 1-7, su sagrađeni i montirani na zemljištu koje nije, niti ikada može biti u vlasništvu "Konstruktor-Inženjering" d.d. Split.

Objekti nemaju građevinsku ni uporabnu dozvolu, te se smatraju privremenog karaktera.

Vrijednost zemljišta se ne obračunava.

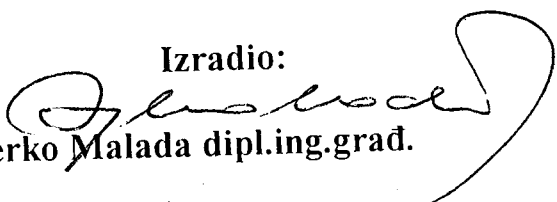
REKAPITULACIJA

SADAŠNJE ILI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKATA NA LOKACIJAMA OZNAČENIM 1 DO 10 U VLASNIŠTVU "KONSTRUKTOR-INŽENJERING" d.d. SPLIT

1. Upravna zgrada - Ujevićeva br. 4. Split =	1.008.747,40 DEM
2. Poslovni prostor - Rendićeva 26/XI -NDG=	320.679,90 DEM
3. Pomoćni objekti građ.pogona "Sirobuja" =	131.134,15 DEM
4. Pomoćni skladišni objekt u krugu poduzeća "Remont" - K. Sućurac =	47.421,10 DEM
5. Pomoćni objekti kamenoloma "Srinjine" =	53.969,85 DEM
6. Montažni objekti - Radničko naselje "Mordin" =	405.539,10 DEM
7. Pomoćni objekti - kontejner kućice na gradilištu "Mravince" =	46.760,50 DEM
8. Pomoćni objekti - kontejner kućice na gradilištu "Zaobilaznica" =	6.713,90 DEM
9. Pomoćni objekti u pogonu AB elemenata i kamenolom "Dugobabe" =	83.596,50 DEM
10. Pom. objekti - kont.kućice-gradilište O.Š. "Stobreč" =	2.685,60 DEM
Objekti 1-10 S.T.V. Sveukupno =	<u>2.107.247,90 DEM</u>

Split, 18. srpnja 1997.god.

Izradio:


Jerko Malada dipl.ing.građ.

JERKO MALADA dipl.ing.građ.
SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
SPLIT - A. Mihanovića 48/II ex.R. Lux.
telefon (021) 358-240