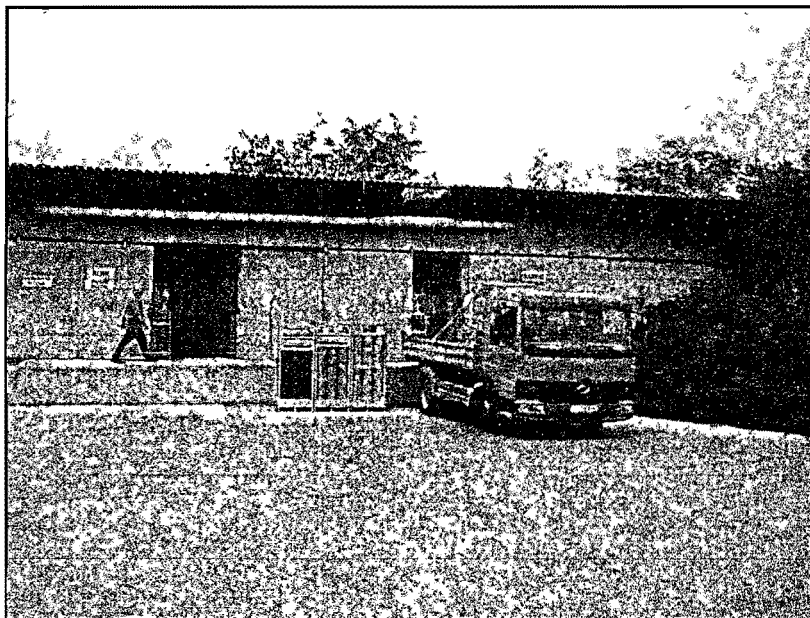


MALENICA JURE
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Slobode 37
21000 S P L I T

OPĆINSKI SUD U SPLITU
- primljeno -
neposredno - poštom
21. 12. 2017
obično-preporučeno na posli _____
dana _____ R _____
u primj. _____ sa _____ priloga _____
pristojbe _____ kuna.

OPĆINSKI SUD U SPLITU

Sudac: **JERMINA DUJMOVIĆ – ŽIVKOVIĆ**
Predmet: **OVR – 300/14**
Ovrhovoditelj: **CREDO BANKA d.d. U STEČAJU**
Ovršenik: **PRIVREDNIK STANOGRADNJA d.o.o.**



Očevid od 10.07.2017.godine

Mjesto: **SPLIT, Ulica Put Supavla**

Split, 15.12.2017.godine

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



NEKRETNINA :

A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- a) ČEST.ZEM. 6070/1 Z.U. 6162 K.O. SPLIT
- b) ČEST.ZGR. 4910 Z.U. 13170 K.O. SPLIT
- c) ČEST.ZEM. 6071/6 Z.U. 20837 K.O. SPLIT

B) OBJEKTI

- a) STAMBENI OBJEKT, GARAŽA I POMOĆNI OBJEKT
SAGRAĐENI NA ČEST.ZEM. 6070/1 Z.U. 6162 K.O. SPLIT
- b) DIO SKLADIŠNOG OBJEKTA SAGRAĐEN NA
ČEST.ZEM. 6071/6 Z.U. 20837 K.O. SPLIT

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 neto korisnih površina objekata
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta
- B.2. Procjena građevinske vrijednosti objekata
- B.3. Zaključak
- B.4. Izjava procjenitelja

U V O D:

Na traženje Općinskog suda u Splitu pod poslovnim brojem OVR. – 300/14 dana 10.07.2017.godine, u sastavu sudske komisije, a u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Put Supavla, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta i građevinsku vrijednost objekata.

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

A) NALAZ

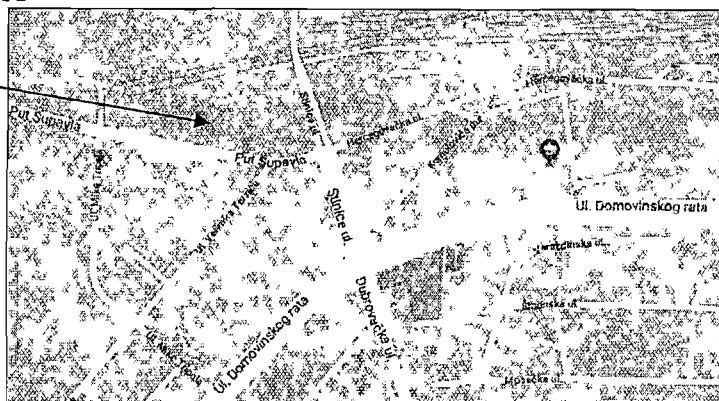
LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vještak za geodeziju Dušan Borović vrši identifikaciju predmetnih nekretnina i to građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 6070/1 z.u. 6162 K.O. Split, čest.zgr. 4910 z.u. 13170 K.O. Split i čest.zem. 6071/6 z.u. 20837 K.O. Split, te stambenog objekta, garaže i pomoćnog objekta sagrađenih na čest.zem. 6070/1 z.u. 6162 K.O. Split, i dijela skladišnog objekta sagrađenog na čest.zem. 6071/6 z.u. 20837 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Put Supavla.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDSIJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-726/2016
Split, 04. studenog 2016. godina

Predsjednik županijskog suda u Splitu, obilježivši povodom zahtjeva Jure Matenice iz Splita, Ulica slobode 37, za povremeno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sucovima (Narodne novine br. 28/13, 33/13, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Jure Matenica, ingračar, iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sucovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokazu iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH. Učelom kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je stoga izvedenog odlučeno kao u breket.

PREDSIJEDNIK SUDA
Miroslav Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranicu suda

Za točnu ispisatku rješenja službenica



A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (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

Do predmetne nekretnine oznake čest.zem. 6070/1 K.O. Split se može pristupiti sa sjeverne strane kolnim makadamskim putem, te su na istoj izgrađeni stambeni objekt, garaža i pomoćni objekt drvena baraka.

Stambeni objekt je u naravi izveden kao prizemnica, i to od betonskih zidova, dok je krovna konstrukcija izvedena kao drvena na dvije vode sa pokrovom od crijepa.

Objekt se sastoji od hodnika, kuhinje sa blagavaonicom, tri spavaće sobe i kupatila, s tim što je istočno uz objekt izvedena još jedna sprema sa zasebnim ulazom iz dvorišta.

Podovi u dvije spavaće sobe, te kuhinji sa blagavaonicom su izvedeni kao drveni daščani sa podnim tapisonom, s tim što je u jednoj spavaćoj sobi na podu postavljen laminat, dok je dio zidova u kuhinji obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

Pod u hodniku je izveden kao terazzo, dok je u kupatilu postavljen topli pod, s tim što je dio zidova u kupatilu bojan na ulje, a ostatak zidova i plafoni su bojani na jupol.

U kupatilu je ugrađena ležeća kada, umivaonik, wc školjka sa vodokotlićem i bojler.

Svijetla visina od poda do plafona je 2,40m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrila puna drvena, dok su prozori izvedeni kao drveni ostakljeni sa zaštitom od drvenih škura.

U predmetnom objektu je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Predmetni objekt je spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku elektro i kanalizacijsku mrežu.

Pregledom stambenog objekta vidljivo je da se u istom ne provodi redovito tekuće i investicijsko održavanje, te da se u istom već duže vremena nisu vršili značajniji popravci.

Sjeverno od stambenog objekta lociran je pomoćni objekt – drvena baraka, i to od drvenih stupova i obloge od lesonita, sa izvedenim drvenim krovom na jednu vodu i pokrovom od valovitog salonita.

Svijetla visina od poda do plafona barake je od 1,60m do 2,20m.

U sjeverozapadnom dijelu predmetne čest.zem. 6070/1 K.O. Split locirana je garaža, i to uz kolni makadamski put, te je ista izvedena od zidova od betona i pune opeke, dok je krov izveden kao drveni sa pokrovom od valovitog salonita, s tim što su na istoj ugrađena višekrilna metalna vrata, a visina od poda do plafona je 2,50m.

Nekretnina oznake čest.zem. 6071/6 K.O. Split u naravi u svom južnom i središnjem dijelu predstavlja asfaltiranu površinu, dok sjeverno predstavlja dio skladišnog objekta, a koji objekt je lociran sjeverno od ex upravne – poslovne zgrade Privrednika.

Zidovi skladišnog objekta su izvedeni kao betonski debljine 25cm, dok je iznad na metalnoj rešetkastoj podkonstrukciji izveden krov na jednu vodu sa završnim pokrovom od valovitog salonita.

Pod u skladišnom objektu je izveden kao betonska podloga, dok zidovi nisu završno obrađeni, a svijetla visina od poda do plafona se kreće od 3,05m do 3,75m.

Predmetna nekretnina oznake čest.zgr. 4910 K.O. Split u naravi predstavlja dio asfaltirane površine, i ista sa svoje sjeverne, istočne i južne strane graniči sa predmetnom česticom oznake čest.zem. 6071/6 K.O. Split.

Od strane sudskog vještaka za geodeziju Dušana Borovića dostavljena mi je skica lica mjesta, a u kojoj skici je vidljivo da se na predmetnoj čestici oznake zk.č.z. 6071/6 na sjevernom dijelu nalazi skladišni prostor površine 60,00m² i označen u skici slovima C,D,E,F,C, dok predmetna čestica oznake zk.čest.zgr. 4910 označena slovima G,H,I,J,G predstavlja asfaltiranu površinu, a na predmetnoj čestici oznake zk. čest.zem. 6070/1 postoje objekti i to "A" stambena zgrada površine 68,00m², "B" ostava površine 6,00m², "C" garaža površine 32,00m² i "D" ruševna drvena baraka površine 34,00m².

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnih objekata

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) Stambeni objekt sagrađen na čest.zem. 6070/1 K.O. Split

1. Hodnik	5,04m ²
2. Kupatilo	3,97m ²
3. Kuhinja sa blagavaonicom	12,17m ²
4. Spavaća soba	14,26m ²
5. Spavaća soba	15,45m ²
6. Spavaća soba	8,01m ²
7. Sprema	6,24m ²

UKUPNO A:

65,14m²

BRUTO VOLUMEN

$$74,00 \times 2,80 = 207,20\text{m}^3$$

B) Garaža sagrađena na čest.zem. 6070/1 K.O. Split 32,00 x 0,85 =	27,20m ²
UKUPNO B:	27,20m ²
C) Drvena baraka sagrađena na čest.zem. 6070/1 K.O. Split 34,00 x 0,95 =	32,30m ²
UKUPNO C:	32,30m ²
D) Dio skladišnog objekta sagrađen na čest.zem. <u>6071/6</u> K.O. Split 60,00 x 0,85 =	51,00m ²
UKUPNO D:	51,00m ²

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 6070/1 z.u. 6162 K.O. Split, u naravi neplodno površine 476,00m², čest.zem. 6071/6 z.u. 20837 K.O. Split, u naravi vrt površine 251,00m², te čest.zgr. 4910 z.u.13170 K.O. Split, u naravi zgrada površine 26,00m², s tim što je upisano pravo vlasništva svih nekretnina u korist Privrednik stanogradnja d.o.o Split za cijelo.

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 objekta sa građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti objekta i građevinskog zemljišta prema Zakonu 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 koeficijenata 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 umanjeње 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 drugim 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 locirano 1,25m jugoistočno od predmetne nekretnine, oznake k.čest.zem. 3981/17 K.O. Split u površini od 97,80m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 09.05.2014.godine na iznos od 223.000,41Kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 1,95m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3843/4 K.O. Split u površini od 221,00m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 24.07.2014.godine na iznos od 464.100,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 950m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 4018/2 K.O. Split u površini od 4,33m².

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 27.07.2015.godine na iznos od 15.191,79Kn.

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	Trimestar	Indeks	Indeks stambenih objekata	Indeks stambenih objekata	Grad Zagreb	Ljubljana	Osijek
Year	Quarter	Total	Non-stambeni objekti	Stambeni objekti	City of Zagreb	Ljubljana	Osijek
2013.	Q1	105,28	110,72	102,09	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,83	108,07	103,19	103,14	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,03	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,04	105,29	101,98	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,27	104,71	103,47
	Q3	103,80	107,84	100,87	102,29	102,80	105,04
	Q4	102,34	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,03	100,87	101,42	101,82	101,05	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	93,85	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,60	99,48	100,10	98,82	100,51	100,10
2016.	Q1	100,24	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,38	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,87	102,30	101,96	101,60	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,59	99,29
2017.	Q1	100,85	92,66	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,56	96,71	108,17	102,89	106,58	100,93

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č.z. 3981/18	k.č.z. 3843/4	dio k.č.z. 4018/2
Datum transakcije	09.05.2014	24.07.2014	27.07.2015
Površina m ²	97,80	221,00	4,33
Prodajna vrijednost Kn	223.000,41	464.100,00	15.191,79
Prodajna vrijednost Eur	29.419,58	61.065,79	2.006,84
Cijena Eur/m ²	300,81	276,31	463,47
Cijena Kn/m ²	2.280,17	2.100,00	3.508,50
Indeks/dan transakcije	104,71	102,69	100,01
Indeks/dan vrednovanja	106,58	106,58	106,58
Korekcijski faktor	1,018	1,038	1,066
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	306,22	286,81	494,06

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. 6070/1 K.O. SPLIT – površine 476,00m²

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Split predio Stinice	Usporedna 1 Split predio Sućidar 1,25km jugoistočno od predmete nekretnine	Usporedna 2 Split predio Pujanke 1,95km jugoistočno od predmete nekretnine	Usporedna 3 Split predio Sućidar 950m jugoistočno od predmete nekretnine
Nekretnina	zemljište	zemljište	zemljište	zemljište
Izvor podatka	nalog	vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo
Vrsta podatka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	12/2017	05/2014	07/2014	07/2015
Međuvremensko izjednačanje Eur/m ²	-	306,22	286,81	494,06

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Dobra -	Dobra +10%	Dobra +10%	Dobra +5%
Veličina (-20% do + 20%)	476,00 -	97,80 -5%	221,00 -5%	4,33 -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%)	Poslovna i stambena -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	dostupna -	dostupna 0%	dostupna 0%	dostupna 0%

Ukupno korekcija	-	+5%	+5%	-5%
Korigirana vrijednost po m ²	364,01	321,53	301,15	469,36

STATISTIKA				
Prosjek:	364,01			
Odstupanja od prosjeka:		-57,79	-77,20	130,05
Kvadrat odstupanja:		3.339,68	5.959,84	16.913,00
Suma:	26.212,52			
Standardno odstupanje:	93,47	25,68%		
Pravilo dva-sigma ($\pm$)	186,94			
Odstupanja od prosjeka:		-11,77%	-17,27%	+28,94%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 15.12.2017.godine 1EUR iznosi 7,55Kn.

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

a) ČEST.ZEM. 6070/1 Z.U. 6162
K.O. SPLIT

476,00 x 2.748,28 = 1.308.181,28

476,00 x 364,01 = 173.268,76Eur

UKUPNO a:

1.308.181,28Kn

173.268,76Eur

b) ČEST.ZGR. 4910 Z.U. 13170
K.O. SPLIT

26,00 x 2.748,28 = 71.455,28

26,00 x 364,01 = 9.464,26Eur

UKUPNO b:

71.455,28Kn

9.464,26Eur

c) ČEST.ZEM. 6071/6 Z.U. 20837
K.O. SPLIT

251,00 x 2.748,28 = 689.818,28

251,00 x 364,01 = 91.366,51Eur

UKUPNO c:

689.818,28Kn

91.366,51Eur

UKUPNO a + b + c:

2.069.454,84Kn

274.099,53Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA

A) STAMBENI OBJEKT

1. Nova građevinska vrijednost	
- Netto korisna površina	65,14m ²
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi:	5.400,00Kn/m ²

Nova građevinska vrijednost objekta:
 $65,14\text{m}^2 \times 5.400,00 = 351.756,00\text{Kn}$

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 15.12.2017.god.
- Godina izgradnje 1961.god.
- Starost zgrade 56
- Preostali vijek korištenja 64 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 56/70 = 0,466$ (46,60%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 39god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $120 - 39 = 81$ god.
- Linearni otpis = $81/120 = 0,675 = 67,50\%$

Preostala vrijednost
 $351.756,00 \times 0,325 = 114.262,20\text{Kn}$

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):	114.262,20Kn
--	--------------

Dodaju se:

B.2. Troškovi vezano za izradu objekata	
- Troškovi izrade projektne dokumentacije	7.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	3.500,00Kn

B.3. Procjena vrijednosti izvedenih priključaka	
a) Vodovodni priključak	6.000,00Kn
b) Kanalizacijski priključak (septička jama)	8.000,00Kn
c) Elektroenergetski priključak	7.000,00Kn

Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	30.500,00Kn
---	-------------

Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV)
sa pratećim troškovima za izgradnju objekta: 144.762,20Kn

A izraženo u Eur-ima iznosi: $144.762,20\text{Kn} : 7,55 = 19.173,80\text{Eur}$

B) GARAŽA

1. Nova građevinska vrijednost

- | | |
|--|---------------------------|
| - Netto korisna površina garaže | 27,20m ² |
| - Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi: | 2.500,00Kn/m ² |

Nova građevinska vrijednost garaže: 27,20m ² x 2.500,00 =	68.000,00Kn
---	-------------

Građevinska vrijednost garaže:	68.000,00Kn
--------------------------------	-------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 15.12.2017.god.
- Godina izgradnje 1975.god.
- Starost zgrade 42
- Preostali vijek korištenja 28 god.
- OVK - 70 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 42/70 = 0,60$ (60,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 37god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $70 - 37 = 33$ god.
- Linearni otpis = $33/70 = 0,471 = 47,10\%$

Preostala vrijednost 68.000,00 x 0,529 =	35.972,00Kn
---	-------------

Sadašnja građevinska vrijednost garaže:	35.972,00Kn
---	-------------

A izraženo u Eur iznosi $35.972,00\text{Kn} : 7,55 = 4.764,50\text{Eur}$

C) DRVENA BARAKA

1. Nova građevinska vrijednost

- | | |
|--|-------------------------|
| - Netto korisna površina drvene barake | 32,30m ² |
| - Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m ² netto korisne površine iznosi: | 750,00Kn/m ² |

Nova građevinska vrijednost pomoćnog objekta – barake:
 $32,30\text{m}^2 \times 750,00 =$ 24.225,00Kn

Građevinska vrijednost pomoćnog objekta – barake: 24.225,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 15.12.2017.god.
- Godina izgradnje 1975.god.
- Starost zgrade 42
- Preostali vijek korištenja 18 god.
- OVK - 60 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 4,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost $G/OVK = 42/60 = 0,70$ (70,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 35god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $60 - 25 = 35$ god.
- Linearni otpis = $35/60 = 0,583 = 58,30\%$

Preostala vrijednost
 $24.225,00 \times 0,417 =$ 10.101,83Kn

Sadašnja građevinska vrijednost drvene barake: 10.101,83Kn

A izraženo u Eur iznosi $10.101,83\text{Kn} : 7,55 = 1.337,99\text{Eur}$

D) DIO SKLADIŠNOG OBJEKTA

1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina dijela skladišnog objekta 51,00m²
 - Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova
- po 1,00m² netto korisne površine iznosi: 3.000,00Kn/m²

Nova građevinska vrijednost dijela skladišnog objekta:
 $51,00\text{m}^2 \times 3.000,00 =$ 153.000,00Kn

Građevinska vrijednost dijela skladišnog objekta: 153.000,00Kn

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 15.12.2017.god.
- Godina izgradnje 1975.god.
- Starost zgrade 42
- Preostali vijek korištenja 28 god.
- OVK - 70 god. (Pravilnik prilog br. 9.)

- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost G/OVK = $42/70 = 0,60$ (60,00%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 37god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = $70 - 37 = 33$ god.
- Linearni otpis = $33/70 = 0,471 = 47,10\%$

Preostala vrijednost

$153.000,00 \times 0,529 =$

80.937,00Kn

Sadašnja građevinska vrijednost dijela skladišnog objekta: 80.937,00Kn

A izraženo u Eur iznosi $80.937,00\text{Kn} : 7,55 = 10.720,13\text{Eur}$

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem ukupnu prometnu (tržnu) vrijednost predmetnih nekretnina, a koja vrijednost se sastoji od tržne vrijednosti građevinskog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekata, a koja vrijednost na dan 15.12.2017.godine izraženo u Kn i Eur iznosi:

	Kn	Eur
A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zem. 6070/1 K.O. Split - površine 476,00m ²	1.308.181,28Kn	173.268,76Eur
b) Čest.zgr. 4910 K.O. Split - površine 26,00m ²	71.455,28Kn	9.464,26Eur
c) Čest.zem. 6071/6 K.O. Split - površine 251,00m ²	689.818,28Kn	91.366,51Eur
UKUPNO A (a + b + c):	2.069.454,84Kn	274.099,53Eur

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA

a) Stambeni objekt sagrađen na čest.zem. 6070/1 K.O. Split - površine 65,14m ²	144.762,20Kn	19.173,80Eur
b) Garaža sagrađena na čest.zem. 6070/1 K.O. Split - površine 27,20m ²	35.972,00Kn	4.764,50Eur

c) Drvena baraka sagrađena na čest.zem. 6070/1 K.O. Split - površine 32,30m ²	10.101,83Kn	1.337,99Eur
--	-------------	-------------

d) Dio skladišnog objekta sagrađen na čest.zem. 6071/6 K.O. Split - površine 51,00m ²	80.937,00Kn	10.720,13Eur
--	-------------	--------------

UKUPNO B (a + b + c):	271.773,03Kn	35.996,42Eur
------------------------------	---------------------	---------------------

SVEUKUPNO A + B:	2.341.227,87Kn	310.095,95Eur
-------------------------	-----------------------	----------------------

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 6070/1 z.u. 6162 K.O. Split, čest.zgr. 4910 z.u. 13170 K.O. Split i čest.zem. 6071/6 z.u. 20837 K.O. Split, te građevinske vrijednosti stambenog objekta, garaže i pomoćnog objekta sagrađenih na čest.zem. 6070/1 z.u. 6162 K.O. Split, i građevinske vrijednosti dijela skladišnog objekta sagrađenog na čest.zem. 6071/6 z.u. 20837 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Put Supavla, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 15.12.2017.godine iznosi:

A) a) Stambeni objekt sagrađen na čest.zem. 6070/1 K.O. Split
- površine 65,14m² **144.762,20Kn** **19.173,80Eur**

b) Garaža sagrađena na čest.zem. 6070/1 K.O. Split
- površine 27,20m² **35.972,00Kn** **4.764,50Eur**

c) Drvena baraka sagrađena na čest.zem. 6070/1 K.O. Split
- površine 32,30m² **10.101,83Kn** **1.337,99Eur**

d) Čest.zem. 6070/1 K.O. Split
- površine 476,00m² **1.308.181,28Kn** **173.268,76Eur**

UKUPNO A:

1.499.017,31Kn

198.545,05Eur

B) a) Dio skladišnog objekta sagrađen na čest.zem. 6071/6 K.O. Split
- površine 51,00m² **80.937,00Kn** **10.720,13Eur**

b) Čest.zem. 6071/6 K.O. Split
- površine 251,00m² **689.818,28Kn** **91.366,51Eur**

UKUPNO B:

770.755,28Kn

102.086,64Eur

C) a) Čest.zgr. 4910 K.O. Split
- površine 26,00m² **71.455,28Kn** **9.464,26Eur**

UKUPNO C:

71.455,28Kn

9.464,26Eur

SVEUKUPNO A + B + C:

2.341.227,87Kn

310.095,95Eur

Tv = 2.341.227,87Kn ili 310.095,95Eur

Iz priloženih izvadaka iz zemljišne knjige je vidljivo da objekti sagrađeni na čest.zem. 6070/1 K.O. Split i čest.zem. 6071/6 K.O. Split nisu uknjiženi u zemljišnim knjigama, te za iste mi nije dostavljena na uvid lokacijska, građevinska i uporabna dozvola, kao što nemam niti podatak da li je podnesen zahtjev za legalizaciju ili je ishođeno rješenje o izvedenom stanju, te sam bez obzira na prethodno iznijete napomene, u ovom vještvu sam tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina procjenio pod pretpostavkom da su iste izgrađene na legalan način, iz razloga što važeći Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, u svom sadržaju obrazlaže procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje su izgrađene na legalan način, dok se nelegalne nekretnine u važećem Zakonu niti ne navode, što znači da procjenu istih nije niti moguće dati.

Prema tome na osnovu prethodno iznijetog Sud u daljnjem tijeku postupka ovrhe treba utvrditi da li postoji ishođena dokumentacija kojom bi se utvrdila legalnost objekata, a što je bitna okolnost o kojoj Sud mora voditi računa i detaljno je razmotriti u daljnjem tijeku postupka provođenja ovrhe, te još jednom napominjem da sam procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina dao pod pretpostavkom da su izgrađene na legalan način.

U ovom vještvu procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina dao sam troškovnom metodom koja sadrži procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i Sadašnju građevinsku vrijednost objekata prema stanju istih na licu mjesta u momentu očevida.

Što se tiče čest.zgr. 4910 K.O. Split, u zemljišnim knjigama je uknjižen objekt u površini od 26,00m², s tim što se isti ne zatiče na licu mjesta, a i vještak za geodeziju Dušan Borović je naveo da se na predmetnoj parceli ne nalazi objekt.

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

Split, 15.12.2017.godine

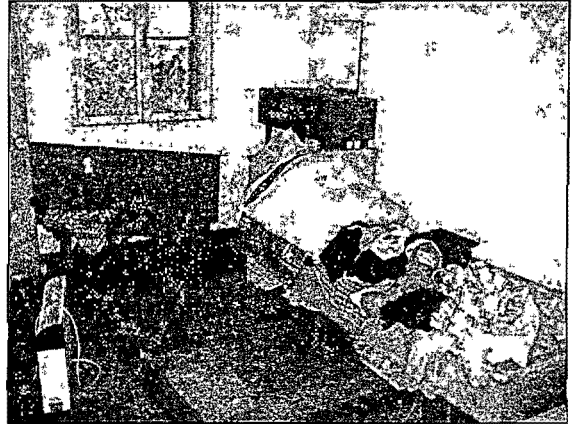
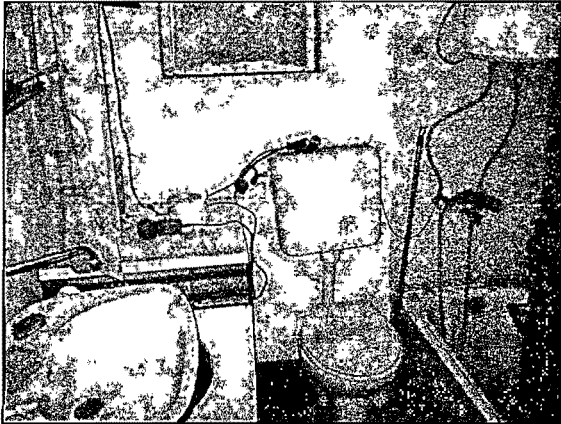
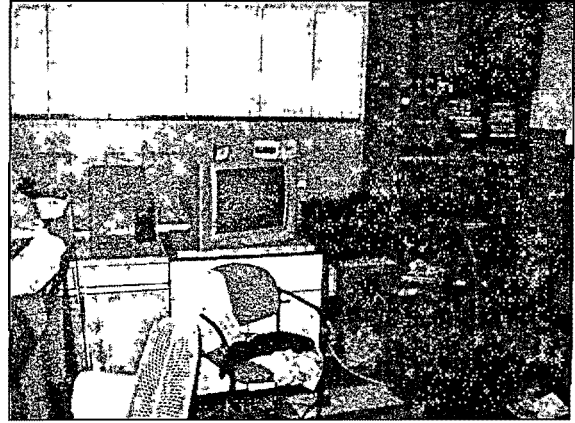
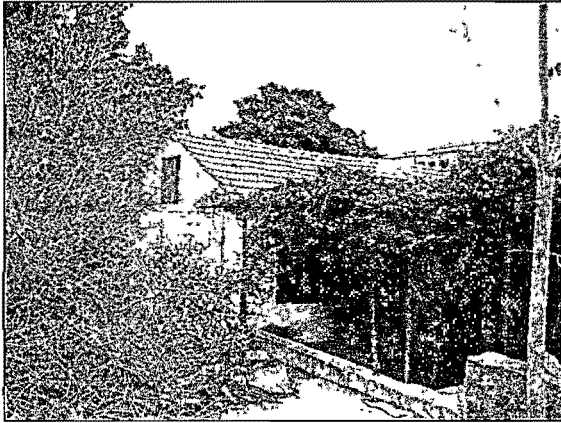


B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni 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 izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene 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 procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu provođenja ovrhe kod Općinskog suda u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



STAMBENI OBJEKT



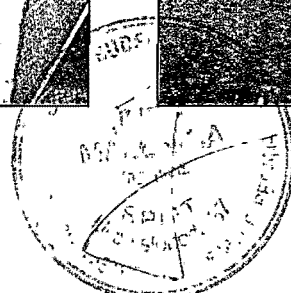
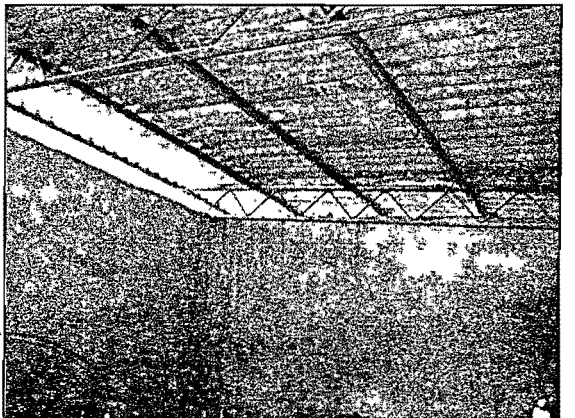
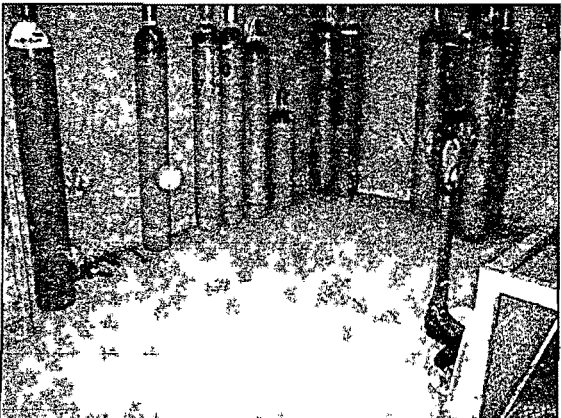
GARAŽA

ČEST.ZGR. 4910

ČEST.ZEM. 6071/6



SKLADIŠNI OBJEKT





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.12.2017. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 6162

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9571/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6070/1	NEPLODNO			476	
		UKUPNO:			476	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 16. augusta 1938 Dn 1567	
1.1	Na temelju pogodbe o kupnji i prodaji Split 13. augusta 1938. Br. 512/38 bilježnika Katalinića u Splitu, označuje se pravo služnosti prolaska pješice na teret čest.zem. 6068/1, kao služećeg dobra, a na korist čest. zem. 6070/1 kao gospodujućeg dobra, a ovo će pravo automatski prestati netom bude proveden novo projektirani put, koji će ići uzduž sjeverne granice čest.zem. 6070/1. U slučaju pak gradnje na čest.zem. 6070/1 ova će imati pravo služnosti prolaska i kolima preko čest.zem. 6068/1 ali jedino u koliko gradnjom na čest.zem. 6068/1 bude ostalo prostora dovoljnog za izvršavanje tog prava.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1	
	PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O., OIB: 75645613652, SPLIT, PUT SUPAVLA 39	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 05.06.2014. broj Z-5867/14	ZABILJEŽBA
	Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-300/14 od 05. lipnja 2014. godine, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Credo banke d.d. u stečaju, Zrinski-Frankopanska 58, OIB 94141384086, iz iznosa dobivenog prodajom čest. zem. 6070/1, vlasništva Privrednik stanogradnja d.o.o., Split, Put Supavla 39, OIB 75645613652, za cijelo.	
2.1	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-9571/2016	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE REGIONALNI CENTAR ZAGREB, NAGODBENO VIJEĆE HR01 KLASA:UP-I/110/07/15-01/8502, UR. BR. 04-06-16-8502-19 18.05.2016, otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Privrednik stanogradnja d.o.o. za građenje, OIB-75645613652, Split, Put Supavla 39.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.12.2017. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 13170

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9571/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 4910	ZGRADA			26	
		UKUPNO:			26	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O., OIB: 75645613652, SPLIT, PUT SUPAVLA 39		
2.2	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-9571/2016	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE REGIONALNI CENTAR ZAGREB, NAGODBENO VIJEĆE HR01 KLASA:UP-I/110/07/15-01/8502, UR. BR. 04-06-16-8502-19 18.05.2016, otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Privrednik stanogradnja d.o.o. za građenje, OIB-75645613652, Split, Put Supavla 39.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 05.06.2014. broj Z-5867/14	ZABILJEŽBA
	Na temelju rješenja o ovrši ovog suda br. OVR-300/14 od 05. lipnja 2014. godine, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Credo banke d.d. u stečaju, Zrinjsko-Frankopanska 58, OIB 94141384086, iz iznosa dobivenog prodajom čest. zgr. 4910, vlasništva Privrednik stanogradnja d.o.o., Split, Put Supavla 39, OIB 75645613652, za cijelo.	
2.1	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-9571/2016	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE REGIONALNI CENTAR ZAGREB, NAGODBENO VIJEĆE HR01 KLASA:UP-I/110/07/15-01/8502, UR. BR. 04-06-16-8502-19 18.05.2016, otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Privrednik stanogradnja d.o.o. za građenje, OIB-75645613652, Split, Put Supavla 39.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.12.2017. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 20837

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9571/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6071/6	VRT			251	Pripis iz uložka 13170
		UKUPNO:			251	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O., OIB: 75645613652, SPLIT, PUT SUPAVLA 39	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 05.06.2014. broj Z-5867/14 Na temelju rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-300/14 od 05. lipnja 2014. godine, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Credo banke d.d. u stečaju, Zrinjsko-Frankopanska 58, OIB 94141384086, iz iznosa dobivenog prodajom čest. zem. 6071/6, vlasništva Privrednik stanogradnja d.o.o., Split, Put Supavla 39, OIB 75645613652, za cijelo.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-9571/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE REGIONALNI CENTAR ZAGREB, NAGODBENO VIJEĆE HR01 KLASA:UP-I/110/07/15-01/8502, UR. BR. 04-06-16-8502-19 18.05.2016, otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Privrednik stanogradnja d.o.o. za građenje, OIB-75645613652, Split, Put Supavla 39.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.01.2011. broj Z-15/11 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 28. prosinca 2010. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu do milijuntristopedesettisućestočetdeset i 47/100 eura, u kunskoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58	1.353.640,47 EUR	