

Nadnevak izrade: 26. srpnja 2018.

Oznaka elaborata: OE: 63/2018 – VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: Brentos d.o.o. u stečaju
OIB: 87086361794
Ratac 2, 21410 Supetar

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Nekretnina: Kuća koja se sastoji od Po + Priz + 1, ukupne bruto površine 99,62 m² (NKP = 80,83 m²), odnosno tlocrtne površine 48,96 m² sa dvorištem površine 113,04 m², sagrađena na čest.zem. 735/1, ZU 575 K.O. Dračevica (k.č.z. 735/1 K.O. Dračevica), adresi Dračevica 108, Nerežišća. Na dijelu dvorišta (uz zapadno pročelje kuće) nalazi se bazen.
Čest.zem. 735/1 u Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 575 K.O. Dračevica, od 24.07.2018. g. i u Posjedovnom listu, PL 225 K.O. Dračevica, od 24.07.2018. g. označena je kao pašnjak, površine 162 m².

Nadnevak očevida: 20. srpnja 2018. god.

Vrijedi do nadnevka: 31. prosinca 2019. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

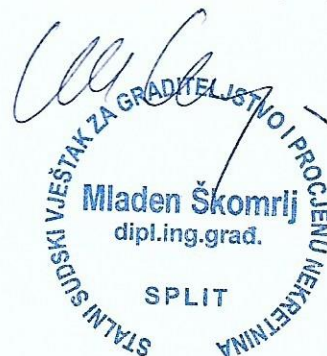
Tereti: Sukladno Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 575 K.O. Dračevica, stanje na dan 24.07.2018. g.

Sadašnja uporaba: Za stanovanje.

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


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

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



1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	str. 3
2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA	str. 6
3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 8
4. PROCJENA	str. 9
5. ZAKLJUČAK	str. 18
6. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 19
7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 20
8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA	str. 21
9. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (k.č.z. 735/1 K.O. Dračevica)	str. 23
10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 575 K.O. Dračevica)	str. 24

RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj



REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-350/2015
Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.grad., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

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.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, 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. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik
Katija Giljanović



2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti stambenog objekta i zemljišta na otoku Braču (K.O. Dračevica), radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku, s nadnevkom od 25. srpnja 2018. godine.

Dan kakvoće: 25. srpnja 2018. godine.

Dan vrednovanja: 25. srpnja 2018. godine.

2.1. Opis predmetne nekretnine:

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja poluugrađenu stambenu zgradu na dvije etaže – prizemlje i jedan kat sa podrumom (Po + Priz + 1), sa dvorištem. U dvorištu uz zapadno pročelje zgrade nalazi se bazen koji još nije osposobljen za stalnu upotrebu. Krov je izveden kao armiranobetonske kose ploče sa svim potrebnim hidro i termo izolacijama, a pokrov je crijep. Stolarija je izrađena od drveta.

Objekt ima netto korisnu površinu 80,83 m², a sastoji se od podruma, prizemlja i 1 kata (Po + Priz + 1). Vertikalna komunikacija između etaža odvija se unutarnjim dvokrakim drvenim stubištem. Namjena zgrade isključivo je stambena, sa jednom stambenom jedinicom. U podrumu se nalazi konoba (P_{neto}=17,64 m²), u prizemlju dnevni boravak, kuhinja, WC/kupaonica i soba (P_{neto}=40,70 m²), a na 1. katu predsoblje, dvije sobe i WC/kupaonica (P_{neto}=22,49 m²).

2.2. Prostorna identifikacija prema položaju

Predmet ove procjene čini stambeni objekt sa dvorištem na adresi Dračevica 108, Nerežišća. Predmet procjene nalazi se na čest.zem. 735/1, ZU 575 K.O. Dračevica (k.č.z. 735/1 K.O. Dračevica). Parcela je sa sjeverne (k.č.z. 735/4 K.O. Dračevica – kuća koja je predmet procjene ima pravo služnosti na ovu parcelu) i zapadne strane omeđena putem, gdje je osiguran kolni pristup i infrastrukturni priključci. Dvorište sa sjeverne strane služi uglavnom za parkiranje vozila i pristupe ka ulazima, dok se sa zapadne strane nalazi bazen. Mikro okolicu čine slične nekretnine. Teren je ravan. Zemljišnik i katastar su usklađeni.



Slika 1: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)



Slika 2: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa www.nekretnine.mgipu.hr)

3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

4. PROCJENA

POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Za ovu je procjenu korištena troškovna metoda. Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po tekućim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda u prvome je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Cijena zemljišta za prihodovnu metodu izračunata je poredbenom metodom. Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i ugrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim izjavama vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

U usporednim podacima došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

4.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.1.1. Značajke zemljišta na dan kakvoće

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Nerežišća („Službeni glasnik Općine Nerežišća“, broj 3/11).

Prema odredbama navedenog Prostornog plana predmetna se čestica nalazi unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio.

Zemljište je privedeno stambenom korištenju.

Zemljište nije javne namjene.

Zemljište nije u području zaštićenom temeljem propisa kojim se uređuje zaštita prirode.

Zemljište nije unutar prostornih međa kulturnog dobra temeljem posebnih propisa.

Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

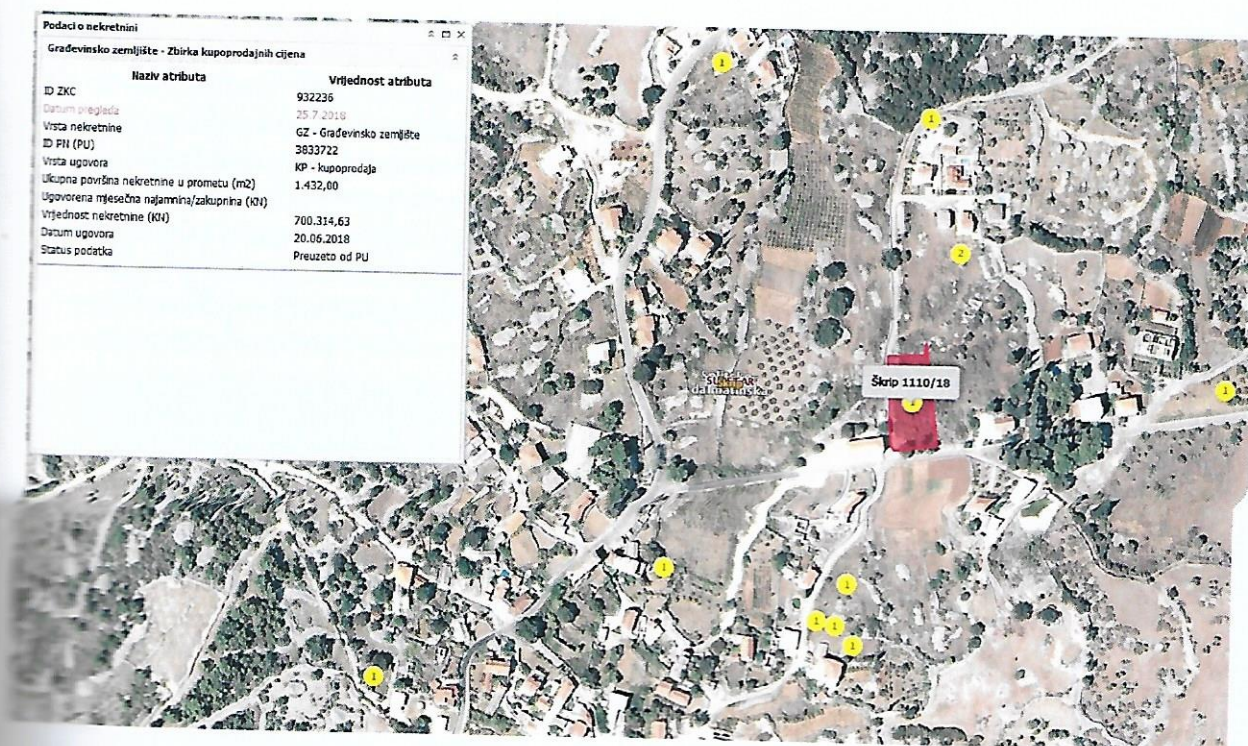
Zemljište ima pravilan oblik.

Na predmetnom zemljištu moguće je upotrijebiti strojeve za obradu tla.

Mikro okolicu čine slična zemljišta. Katastar i zemljišnik su usklađeni.

4.1.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

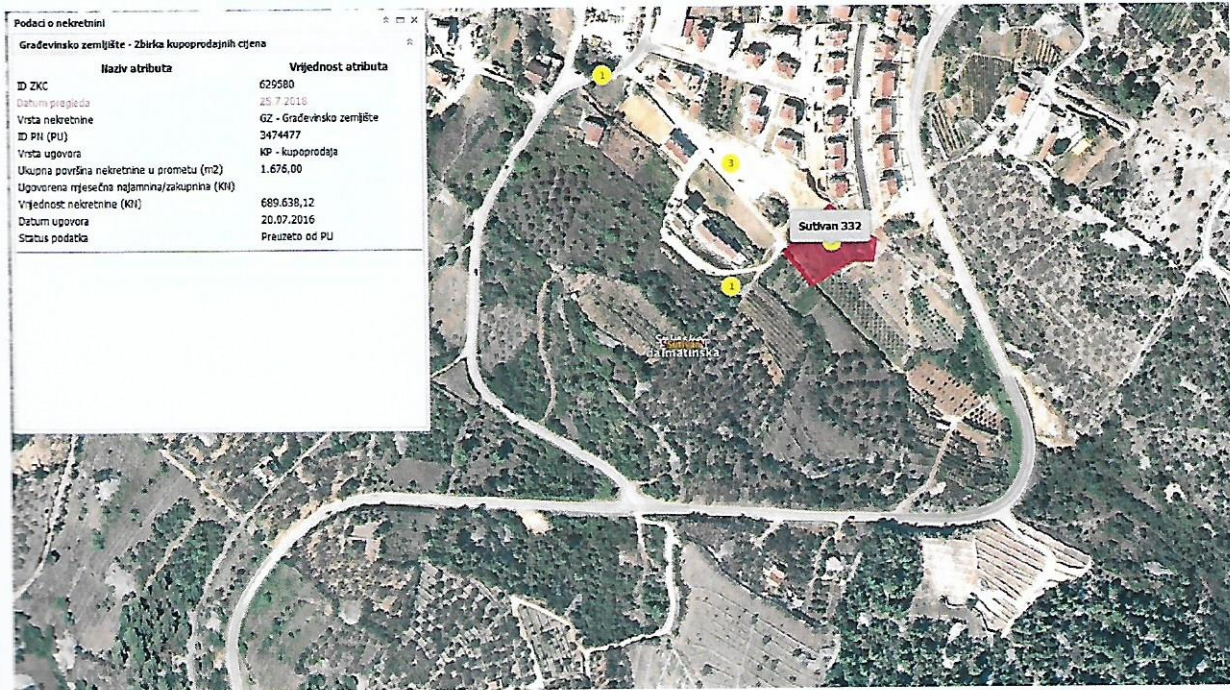
1.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 20.06.2015. godine, za k.č.z. 1110/18 K.O. Škrip. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine u prometu 1.432,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 700.314,63 kn, prosječna vrijednost iznosi 489,05 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 6,5 km sjeveroistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 489,05 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod

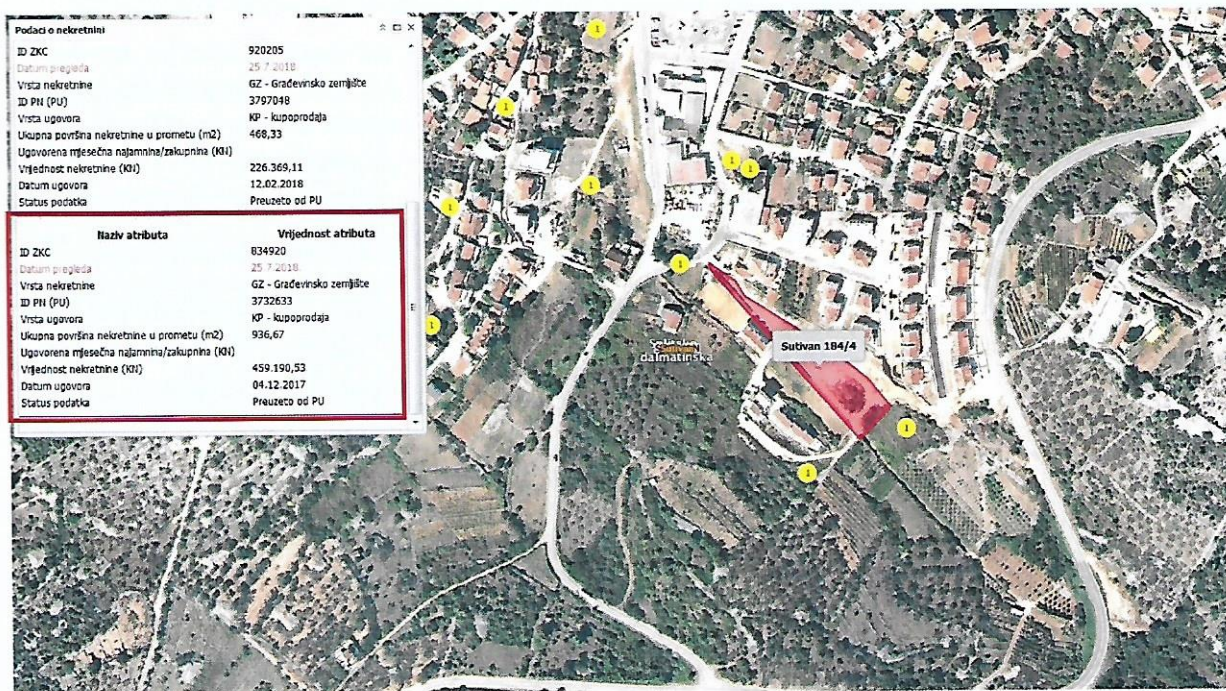
točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **489,05 kn/m²**.

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 20.07.2016. godine, za k.č.z. 332 K.O. Sutivan. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine u prometu 1.676,00 m². Ukupna ugovorena cijena je 689.638,12 kn, prosječna vrijednost iznosi 411,48 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 6,8 km sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2016. godine iznosi 101,80 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 439,25 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **439,25 kn/m²**.

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 04.12.2017. godine, za k.č.z. 184/4 K.O. Sutivan. Radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine u prometu 936,67 m². Ukupna ugovorena cijena je 459.190,53 kn, prosječna vrijednost iznosi 490,24 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 6,8 km sjeverozapadno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 490,24 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 4.3. i 4.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **490,24 kn/m²**.

4.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 1110/18	Škrip	1.432,00	489,05	20.6.2018.	108,67	108,67	1,000	489,05
2.	k.č.z. 332	Sutivan	1.676,00	411,48	20.7.2016.	101,80	108,67	1,067	439,25
3.	k.č.z. 184/4	Sutivan	936,67	490,24	4.12.2017.	108,67	108,67	1,000	490,24

*korišteni su podaci za 4. tromjesečje 2017.

4.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnih građevinskih zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena tri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)*	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)*	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1.	k.č.z. 1110/18	Škrip	1.432,00	489,05	-	-	1,00	489,05
2.	k.č.z. 332	Sutivan	1.676,00	439,25	-	-	1,00	439,25
3.	k.č.z. 184/4	Sutivan	936,67	490,24	-	-	1,00	490,24

4.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m ²)	Kupop. cijena (kn/m ²)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 1110/18	Škrip	1.432,00	489,05	489,05	489,05	3,43	16,20	262,44
2.	k.č.z. 332	Sutivan	1.676,00	411,48	439,25	439,25	-7,11	-33,60	1.128,96
3.	k.č.z. 184/4	Sutivan	936,67	490,24	490,24	490,24	3,68	17,39	302,41
Prosjek:						472,85			
Standardno odstupanje (±):						23,76			
Pravilo dva-sigma (±):						47,52			
Tržišna vrijednost zemljišta $T_{v_{zem.}}$ (kn/m²):									472,85

Prema ovom izračunu, sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta na čest.zem. 735/1, ZU 575 K.O. Dračevica (k.č.z. 735/1 K.O. Dračevica), površine 162,00 m² (uključivo dvorište i zemljište pod gradom) iznosi:

$$472,85 \text{ kn/m}^2 \times 162,00 \text{ m}^2 = 76.601,70 \text{ kn.}$$

4.5. Procjena vrijednosti zgrade

4.5.1. Tehnički opis

INFRASTRUKTURA

LOKACIJA:	Kuća na adresi Dračevica 108, 21 423 Nerežišća
ZEMLIŠNIK/KATASTAR:	čest.zem. 735/1, ZU 575 K.O. Dračevica / k.č.z. 735/1 K.O. Dračevica
NAMJENA:	Stambena
INSTALACIJE VODE:	Ima
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Ima
INSTALACIJA TELEFONA:	Ima
KANALIZACIJA:	Ima
POSEBNOSTI:	-

KONSTRUKCIJA I MATERIJALI

KATNOST:	Po + Priz + 1
GODINA IZGRADNJE:	2015. godine
TEMELJI:	Ab trakasti temelji
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	AB zidovi debljine 25 cm (podrum) i blok opeka debljine 25 i 20 cm (prizemlje i 1. kat)
MEĐUKATNE KONSTRUKCIJE:	Puna ab ploča debljine 14 cm
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
KROV I POKROV:	AB kose ploče pokrivene glinenim crijepom
FASADA:	Dijelom kamena, a dijelom ožbukana
OBRADA PODOVA:	Keramičke pločice, parket, laminat, ovisno o namjeni prostorija, obrada podova nije u potpunosti završena
OBRADA UNUTRAŠNJIH ZIDOVA	Ožbukani vapneno-cementnom žbukom, obrada unutarnjih zidova nije u potpunosti završena
STOLARIJA:	Drvena
GRIJANJE:	Nije izvedeno
KLIMA UREĐAJ:	Nema
STUPANJ ZAVRŠENOSTI:	Visoki roh bau

4.5.2. Iskaz mjera neto površine zgrade

PODRUM

	$P_{\text{neto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$P_{\text{bruto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$V_{\text{bruto}} \text{ (m}^3\text{)}$
Konoba:	17,64		
Ukupno podrum:	17,64	22,44	62,83

PRIZEMLJE

	$P_{\text{neto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$P_{\text{bruto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$V_{\text{bruto}} \text{ (m}^3\text{)}$
Dnevni boravak i kuhinja:	23,30		
Stubište:	4,80		
WC/kupaonica:	4,48		
Soba:	8,12		
Ukupno prizemlje:	40,70	48,96	157,82

1. KAT

	$P_{\text{neto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$P_{\text{bruto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$V_{\text{bruto}} \text{ (m}^3\text{)}$
Predsooblje:	1,05		
Soba 1:	10,73		
Soba 2:	7,59		
WC/kupaonica:	3,12		
Ukupno 1. kat:	22,49	28,22	69,53

UKUPNO

	$P_{\text{neto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$P_{\text{bruto}} \text{ (m}^2\text{)}$	$V_{\text{bruto}} \text{ (m}^3\text{)}$
Ukupno:	80,83	99,62	290,18

Ukupna neto površina zgrade: 80,83 m².

Ukupna bruto površina zgrade: $P_{\text{bruto}} = 99,62 \text{ m}^2$.

Ukupni bruto volumen zgrade: $V_{\text{bruto}} = 290,18 \text{ m}^3$.

4.5.3. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA IZGRADNJE

A DOPRINOSI	kn/m ³	€/m ³	OG	
komunalni doprinos (nisam pronašao podatke za Općinu Nerežišća, pa sam koristio podatke za Općinu Sutivan: "Službeni glasnik Općine Sutivan" broj 9/09)	180,00	24,37	290,18	7.072,77 EUR
vodni doprinos	9,86	1,34	290,18	387,43 EUR
				7.460,20 EUR
B PRIKLJUČCI		€/m ²	BP	
Paušalno		15,00	99,62	1.494,30 EUR

C GRAĐENJE - VRIJEDNOST NOVOG OBJEKTA		€/m ²	BP (m ²)	
(iz etalonske cijene građenja)		812,46	99,62	80.937,03 EUR

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I STANJA GRAĐEVINE

OVK - održ. vijek korištenja (Pravilnik, Prilog 9)	120		
Godina procjene	2018		
Godina izgradnje	2015		
G - starost građevine	3		
Rs - relativna starost G/OVK	0,03		
Fk (Pravilnik, Prilog 10)	1,50		
OOVK - predvidivi ostatak održ. korištenja	105,6	0,88	
Zamjenska starost zgrade	14		
Linearni otpis vrijednosti zbog starosti i stanja	0,1200		9.712,44 EUR
Preostala vrijednost	0,8800		71.224,59 EUR
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE			71.224,59 EUR

UKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

A DOPRINOSI	7.460,20 EUR
B PRIKLJUČCI	1.494,30 EUR
C GRAĐENJE (SVG)	71.224,59 EUR
	80.179,09 EUR

Srednji tecaj: KN za 1 € na dan: 25.07.2018.:

7,3850

Sveukupna vrijednost zgrade, preračunato u kune, iznosi:

80.179,09 € * 7,3850 kn/€ = 592.122,58 kn.

Graditeljska poboljšica:

AB bazen	Količina (m ³)	Jedinična cijena (kn)	Ukupna vrijednost (kn)
	35,00	1.300,00	45.500,00

Sveukupna vrijednost građevinskog zemljišta i zgrade sa bazenom iznosi:

76.601,70 kn + 592.122,58 kn + 45.500,00 kn = 714.224,28 kn

Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 714.000,00 kn.

5. ZAKLJUČAK:

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost građevinskog zemljišta površine 162 m² (dvorište i zemljište pod zgradom) i zgrade na njemu bruto površine 99,62 m² (NKP = 80,83 m²) sa bazenom kao građevinskom poboljšicom, na čest.zem. 735/1, ZU 575 K.O. Dračevica (k.č.z. 735/1 K.O. Dračevica), na dan 26. srpnja 2018. godine, razumno predstavljena iznosom od:

714.000,00 kn

Napomena:

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

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

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

Procjena je otisnuta u tri (3) istovjetna primjerka od kojih dva (2) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 26. srpnja 2018. godine.

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



6. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- Su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- Su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanim u izvješću;
- Nemam sada, a ni u buduće zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- Naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- Osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- Su moje rasčlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao magistar inženjer graditeljstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u pravitku elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlaštenu inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 5407.

7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju.
- Zakon o gradnji.
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima.
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku.
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA





9. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (k.č.z. 735/1 K.O. Dračevica)



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.07.2018. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **DRAČEVICA** (Mbr. 301582)

Posjedovni list: 225

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BRENTOS D.O.O. SUPETAR, RATAČ 2, SUPETAR (VLASNIK)	87086361794

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
		735/1	BILA NJIVA	162	5		
			PAŠNJAK	162			
		735/2	BILA NJIVA	113	5		
			PAŠNJAK	113			
		735/3	BILA NJIVA	190	5		
			PAŠNJAK	190			
		735/4	BILA NJIVA	44	5		
			PUT	44			
		735/5	BILA NJIVA	40	5		
			PAŠNJAK	40			
Ukupna površina katastarskih čestica				549			

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

10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 575 K.O. Dračevica)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR
Stanje na dan: 24.07.2018. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301582, DRAČEVICA

Broj ZK uložka: 575

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14432/2017
Aktivne plombe: Z-27587/2017, Z-39586/2017, Z-25285/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	735/1	PS.			162	Pripis iz uložka 529
		UKUPNO:			162	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1 BRENTOS D.O.O., SUPETAR, RATAČ 2		
4.1	Zaprimljeno 26.08.2015. broj Z-2234/15 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu Stalna služba u Supetru od 25. kolovoza 2015. godine, posl. broj: Ovr-3826/15, ovrhovoditelja ZAPAD-STAN d.o.o. Zagreb, A.T. Mimare 61B, OIB: 78641299718 i ovršenika BRENTOS d.o.o. Supetar, Ratač 2, OIB: 87086361794, zabilježuje se ovriha na nekretnini lista A), utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom navedenih nekretnina i namiranjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
1.1	Zaprimljeno 17.10.2011. broj Z-3372/11 Na temelju Rješenja ovog suda od dana 18. listopada 2011. god., određuje se zabilježba odbijanja prijedloga HIDROELEKTRA-PROJEKT d.o.o. Zagreb, radi uknjižbe prava zaloga na č.zem.735/1.		
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 301582, DRAČEVICA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 575C
Teretovnica

Ebr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21	Zaprimljeno 12.12.2011. broj Z-4004/11	200.000,00 EUR	
<p>Na temelju Ugovora o zajmu, zaključenog dana 14. listopada 2011. god. između HIDROELEKTRA-PROJEKT d.o.o., Zagreb, Čazmanska 2, OIB: 37154585992, s jedne strane kao zajmodavca i BRENTOS d.o.o., Supetar, Ratac 2, OIB: 87086361794, s druge strane kao založnog dužnika-zalogodavca, javnobilježnički solemniziranog kod Ante Zlokića, javnog bilježnika u Splitu, Velebitaska 26, dana 14. listopada 2011. god. pod br. OV-19994/11, uknjižuje se pravo zaloga na teret nekretnine označene kao čest. zem. 735/1, z.k. vlasništva BRENTOS d.o.o., Supetar, Ratac 2, za cijelo, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR (dvijestotisućaeura) protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB za eur na dan plaćanja, uz ugovorene kamate, naknade i troškove, sve u korist: HIDROELEKTRA-PROJEKT D.O.O., OIB: 37154585992, ZAGREB, ČAZMANSKA 2</p>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.07.2018.