

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA – MATE TONKOVIĆ D.I.A.

Smiljanićeva 2/1, 21000 SPLIT

tel/fax: 021 / 539-048

Matični broj: 80465811

Žiro račun: 2500009-1101382149



VRIJEDNOST NEKRETNINE PROCIJENJENA NA DAN 09.11.2020. IZNOSI: **295.386,80** kn ili **39.070,00** €ur

NEKRETNINA: **GARAŽNI PROSTOR U STAMBENOJ ZGRADI**
- ETAŽNO VLASNIŠTVO E1 (ZK uložak 3381)

LOKACIJA : **MAKARSKA, Splitska 55**
- k.č.z. 502/11 (zk 1800/47) KO Makarska-Makar

NARUČITELJ : **STEČAJNA MASA IZA RADALJ d.o.o. u stečaju**
Ruđera Boškovića 7/125, 21000 Split
OIB: 20282828476

PREDMET: **ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE**
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- **dopuna procjene u predmetu St-66/2017**
Trgovačkog suda u Splitu

IZRADIO: ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

SPLIT, studeni 2020.god.



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanjeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
--	--	--

SAŽETAK PROCJENE:

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka

Naručitelj procjene: Stečajna masa iza Radalj d.o.o.

Adresa nekretnine: Makarska, Splitska 55

Tip nekretnine: Garaža u stambenoj zgradi

Katastarska općina: Makarska-Makar

Z.K. uložak: 3381; ZK odjel Makarska

Kat /ZK čestica: 502/11 (1800/47) K.O. Makarska-Makar

Površina za procjenu: **61,90 m²**

Datum vrednovanja: 09.11.2020.

Tržišna vrijednost po m²: 4.772,00 kn ili 631,00 €

Ukupna tržišna vrijednost: 295.386,90 kn

Prilaz javno-prometnoj površini: Postoji, sa južne strane

Procjenitelj: Mate Tonković d.i.a.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-638/2018-1
Split, 21. siječnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mate Tonkovića, iz Splita, Sukoišanska 18, za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

I. Utvrđuje se da je rješenjem ovog suda broj 4 Su-638/2018 od 18. prosinca 2018. Mate Tonković, dipl.ing., iz Splita, Sukoišanska 18, OIB: 50105469302, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

II. Stalnom sudskom vještaku Mati Tonkoviću, dipl.ing. odobrava se proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4 Su-638/2018 od 18. prosinca 2018. Mate Tonković, dipl.ing., iz Splita, Sukoišanska 18, ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo na vrijeme od četiri godine.

Sudski vještak je 30. listopada 2018. podnio ovom sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je pozitivno mišljenje o zahtjevu vještaka za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

U postupku je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

1. OPĆENITO:

Predmetna nekretnina nalazi se u Makarskoj, na k.č.z. 502/11 (zk 1800/47) KO Makarska-Makar, anagrafske oznake Splitska 55. Radi se o stambenoj zgradi novijeg datuma gradnje, visine Po+Pr+2 sa ukupno 6 stanova i 4 garažna prostora.

Predmet ove procjene jest dopuna procjemenog elaborata u predmetu broj Ovr-8877/15 (općinski sud u Makarskoj) jer je ista pogrešno valorizirana u smislu utvrđivanja sadašnje tržišne vrijednosti. Razlog tome je što na dan očevida sudu nije omogućen adekvatan pregled građevine tako da predmetna nekretnina nije odgovarajuće identificirana – što je bilo navedeno u dostavljenom vještvu. Slijedom navedenog pogrešno je utvrđen predmet procjene te je utvrđena vrijednost dvosobnog stana umjesto garaže.

Svrha izrade ovog Elaborata je utvrđivanje sadašnje **tržišne vrijednosti koja se odnosi na etažno vlasništvo E1** predmetne nekretnine, koju ona može postići u vrijeme procjene. Ponovljeni očevid na licu mjesta sa uzimanjem podataka koji su potrebni za izvršenje dopune ove procjene, izvršen je dana 19. listopada 2020. godine uz prisustvo stečajnog upravitelja i predstavnika stanara.

Ovaj Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje izračuna **vrijednosti nekretnina** i to osobito:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina** (NN-RH broj 78/15)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** (NN-RH broj: 105/15)
- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (NN broj: 91/96, 70/97, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08)
- **Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata** (NN broj: 52/84)
- **Uputstvo o utvrđivanju vrijednosti ekspropiriranih objekata** (NN broj: 52/89)
- **Zakon o gradnji** („Narodne novine“ broj: 153/13).
- **Zakon o prostornom uređenju** („Narodne novine“ broj: 153/13).
- **Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade** („Narodne novine“ broj: 74/14).
- Podaci o tržišnim cijenama istih ili sličnih nekretnina na promatranjoj lokaciji

Nakon uzimanja svih podataka koji su potrebni za pravilnu procjenu vrijednosti predmetne nekretnine, fotografiranja i izmjere iste, daje se slijedeći **nalaz i mišljenje**:

2. TEHNIČKI OPIS:

2.1. OPIS LOKACIJE:

Predmetna nekretnina nalazi se u sjeverozapadnom dijelu grada Makarske, (predio Veliko Brdo) oko 250 metara sjeverno od magistrale (Vukovarska ulica) i oko 1,5 km zračne linije od centra grada. Nekretnina ima neposredan kolni pristup, a parking je riješen na samoj parceli (vanjsko parkiralište iza objekta). Predmetna lokacija je u potpunosti komunalno opremljena, budući da se radi o uređenom naselju sa svom potrebitom infrastrukturom te blizinom različitih sadržaja. Pristup predmetnoj nekretnini je moguć osobnim automobilom kao i javnim prijevozom (udaljenost od autobusne stanice cca. 250m).

- ORTO-FOTO SNIMAK (Portal eNekretnine)



2.2. OPIS NEKRETNINE:

Predmetna stambena zgrada ima visinu Po+Pr+2 i nalazi se na kat.čest.zem. 502/11 (zk 1800/47 KO Makarska – Makar, na uređenoj građevinskoj parceli površine 400 m².

Zgrada je stara 10-ak godina, te je izgrađena u poluotvorenom načinu gradnje. U pitanju je klasični, zidani sistem sa upotrebom horizontalnih i vertikalnih serklaža, te završnom stiropor fasadom. Zatvori su izvedeni od pvc-profila, srednje kvalitete. Na parceli je omogućen uredan pristup i parking.

Objekt je podijeljen na deset uporabnih cjelina (šest stanova i četiri garaže) a predmet ove procjene jest **etažno vlasništvo (E1) – garažni prostor u podrumu zgrade** ukupne korisne površine 61,90m² u vlasnosti tvrtke Radalj d.o.o. Makarska, I.G.Kovačića 11.

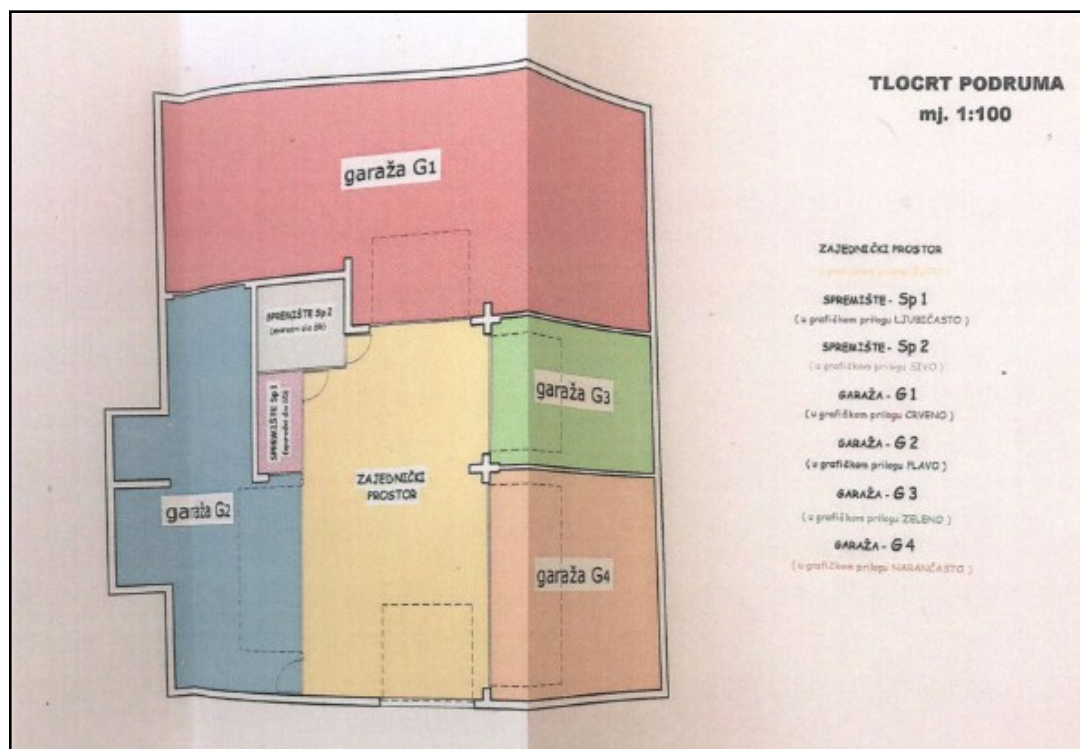
Obavljenim očevidom na terenu utvrđeno je da se navedeni prostor koristi u svrhu za koju je namijenjen, te da je u vrlo dobrome stanju u smislu izvedbe i održavanja zgrade. Nema tragova prenaprezanja nosive konstrukcije, kao ni prodora kapilarne vlage. Izmjerom na licu mjesta utvrđeno je da korisna površina upisana u zemljišniku odgovara stanju na terenu.



2.3. IZVADAK IZ ETAŽNOG ELABORATA:

TABLICA OMJERNIH DIJELOVA

REDNI BROJ	POSEBNI DIO	NETTO KORISNA POVRŠINA	SPOREDNI DIO /pripadak/		OMJERNI DIO	VLASNIK
			POVRŠINA			
1.	garaža - G1	61,90			62/433	"RADALJ" d.o.o.
2.	garaža - G2	35,60			36/433	ZVONKO ŠABIĆ
3.	garaža - G3	13,70			14/433	ZVONKO ŠABIĆ
4.	garaža - G4	21,50			22/433	ZVONKO ŠABIĆ
4.	stan - S1	37,20			37/433	"RADALJ" d.o.o.
5.	stan - S2	46,30			46/433	"RADALJ" d.o.o.
6.	stan - S3	37,20			37/433	ZVONKO ŠABIĆ
7.	stan - S4	46,30			46/433	ZVONKO ŠABIĆ
8.	stan - S5	37,20	SPREMIŠTE Sp1 (podrum)	3,60	37/433	"RADALJ" d.o.o.
8.	stan - S6	95,80	SPREMIŠTE Sp2 (podrum)	5,70	96/433	"RADALJ" d.o.o.
			NENATKRIVENA TERASA	5,70		
UKUPNO:		432,70			433/433	



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

2.4. VLASNIČKI LIST:

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA - MAKAR

Broj ZK uložka: 3381

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9809/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-2893/2019 (E-1), Z-2606/2020 (E-1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1800/47	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE			400	
		STAMBENA ZGRADA			256	
		DVORIŠTE			144	
		UKUPNO:			400	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-1159/13	
2.1	Zabilježuje se da je za zgradu izgrađenu na čest. 1800/47 priloženo Pravomoćno rješenje o izvedenom stanju Odjela za gospodarenje prostorom, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Makarske od 11. siječnja 2013 g. Klasa: UP-I-361-03/12-30/116, Ur.br.2147/05-05/1-13-7.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 62/433 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 62/433 s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njegovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu etažiranja označen crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m2 RADALJ D.O.O. , OIB: 34676177790, MAKARSKA, I.G.KOVAČIĆA 11	
1.2	Zaprimljeno 26.11.2015. g. pod brojem Z-3610/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNE SLUŽBE U MAKARSKOJ POSL.BR.OVR-8877/15 26.11.2015, zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom radi namirenja ovrhovoditelja Vojislav Purlija, Vrgorac, Tina Ujevića 13, kao vlasnik obrta za graditeljstvo i usluge, Gradina, Vrgorac, Tina Ujevića 13, iz iznosa dobivenog njihovom prodajom.	
1.3	Zaprimljeno 13.03.2018.g. pod brojem Z-9809/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR.ST-66/2017 09.03.2018, nastavka stečajnog postupka.	

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 1 (62/433)			
2.1	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-72/15 Na temelju ovršnog Rješenja Općinskog suda u Makarskoj oznake OVR-10/15 od 23. siječnja 2015 g uknjižuje se pravo zaloge na na temelju ovršne isprave -zadužnice koju je predlagatelj osiguranja Vojislav Purlija kao vlasnik obrta za graditeljstvo i usluge Gradina Vrgorac dao i potpisao protivnik osiguranja kao glavni dužnik koja zadužnica je pod brojem OV-280/13 potvrđena po j.bilježnici Heleni Dragun iz Splita dana 16.siječnja 2013 g. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.677.323,49 kn sa zakonskim zatezним kamatama 15% godišnje počev od 01.02.2013 g. pa do konačne naplate. Kao i radi naplate troškova postupkaosiguranja uu iznosu od 38.750,00 kn sa zakonskim kamatama pod stopi od 14% godišnje, u slučaju promjene stopeprema eskontnoj stopi HNB-a uvećanoj za 8 postotnih poena koje teku od dana Rješenja pa do namirenja za korist :	2.677.323,49 KN	
2.2	Zaprimljeno 09.01.2015. broj Z-72/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretninama opisanim pod točkom I/1. Ovog rješenja s naznakom da se ovrha smije provesti i prema trećoj osobi koja bi tu nekretninu kasnije stekla.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)

Posjedovni list: 2997

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	62/433	RADALJ D.O.O., STJEPANA RADIĆA 7, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	34676177790
2	36/433	ZVONKO ŠABIĆ, VUKOVARSKA UL. 78, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	49043969252
3	14/433	ZVONKO ŠABIĆ, VUKOVARSKA UL. 78, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	49043969252
4	22/433	ZVONKO ŠABIĆ, VUKOVARSKA UL. 78, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	49043969252
5	37/433	EHRLE GMBH, ILLERTISSEN, SIEMENSTRASSE 9 (VLASNIK)	1/1	78475844376
6	46/433	EHRLE GMBH, ILLERTISSEN, SIEMENSTRASSE 9 (VLASNIK)	1/1	78475844376
7	37/433	ZVONKO ŠABIĆ, VUKOVARSKA UL. 78, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	49043969252
8	46/433	ZVONKO ŠABIĆ, VUKOVARSKA UL. 78, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	49043969252
9	37/433	MARINKO POJAVNIK, ZENICA ARMIJE BIH 2, BOSNA I HERCEGOVINA (VLASNIK)	1/1	38212363052
10	96/433	RADALJ D.O.O., STJEPANA RADIĆA 7, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	34676177790

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

3. ODABIR METODE PROCJENE:

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina sukladno pravnim datostima, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući utjecaje posebnih tržišno nemjerljivih odnosa.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine koristili su se podaci koji su objavljeni kod mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju ili za lokaciju u neposrednoj blizini istih ili sličnih karakteristika.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta, temeljem podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora iz e-Nekretnina te prikupljenih podataka od strane Naručitelja u vidu fotokopirane originalne vlasničke dokumentacije te izvoda iz prostorno planske dokumentacije.

Kod predmetne nekretnine (nekretnine predstavljaju privatnu imovonu) ne bi trebala biti upitna spremnost odnosno mogućnost kupca za kupnju iste.

- Vlasništvo nad predmetnom nekretninom je regulirano i ova činjenica je bitna za mogućnost eventualne kupoprodaje, ali je neutralna kod formiranja cijene same nekretnine.
- Namjena nekretnine bitno utječe na prodajnu cijenu, jer su u datom slučaju radio o nekretnini koja se po važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji nalazi unutar građevnog područja.
- Prometna povezanost je jedan od važnijih utjecaja koji može utjecati na prometnu vrijednost nekretnine, jer se u ovom slučaju radi o blizini interne prometnice preko koje se stvara relativno loša povezanost s urbanim centrom.
- Infrastrukturna razvijenost ovog cijelog područja je takva da su potrebna dodatna ulaganja da bi se inače priključci komunalne infrastrukture, individualne i zajedničke potrošnje doveli na buduće građevinske čestice.
- Opće stanje gospodarstva je ozbiljan faktor koji može utjecati na određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, što bi u ovom trenutku moglo negativno utjecati na tržišnu vrijednost navedene nekretnine.

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

Kod izračina trenutne tržišne vrijednosti raznih vrsta nekretnina mogu se rabiti sljedeće proračunske metode:

Poredbena metoda izračuna vrijednosti nekretnine:

Ovom metodom cijena nekretnine se određuje uspoređivanjem s postignutim cijenama kod kupoprodaje sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci koji su bili dostupni (e-Nekretnine), a koji se odnose na prodaju slične nekretnine u neposrednoj blizini navedene nekretnine te položaja iste u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju i slični podaci.

Troškovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine:

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom baziran je na izračunu troškova gradnje zamjenske građevine, a odnos s tržištem uspostavlja se koeficijentima korekcije. Tako određena sadašnja vrijednost nekretnine pribraja se cijeni koštanja zemljišta i vrijednosti doprinosa (komunalnog, vodnog i sl.) te s ostalim pratećim troškovima i troškovima vanjskog uređenja predstavlja sadašnju tržišnu vrijednost nekretnine.

Dohodovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine:

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja. Uz navedeno tržišna vrijednost nekretnine ovisi od preostalog održivog vijeka korištenja nekretnine kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina.

Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

Obzirom da se u ovom slučaju radi o procjeni nekretnine koja po svojoj naravi ulazi u kategoriju 'stambena nekretnina' za ove potrebe koristit će se koliko je to moguće POREDBENA METODA.

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:

4.1. Poredbene vrijednosti po m2 zemljišta:

Prema dostupnoj dokumentaciji koja mi je bila raspoloživa u trenutku izrade ove procjene, razvidno je da je za određenu vrstu nekretnine (garaža) u razumnom vremenskom periodu bio izvršen promet nekretnina.

Predmetne poredbene nekretnine nalaze se u KO Makarska-Makar, unutar granica građevinskog područja te su u odnosu na promatrano zemljište imaju sličnu komunalnu opremljenost. Poredbene nekretnine su uglavnom sličnih karakteristika kao i nekretnina za koju se vrši procjena tržišne vrijednosti, a obrazloženje prihvaćenih cijena i karakteristika zemljišta opisano je u nastavku. U daljnjem tekstu ovog Procjemenog elaborata dajemo izvode iz zbirke e-Nekretnine:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	737559
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	3253623
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	18,60
Vrijednost nekretnine (KN)	62.840,83
Datum ugovora	07.09.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	1176953
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4134455
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	15,93
Vrijednost nekretnine (KN)	88.623,98
Datum ugovora	19.07.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA

URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

3. Ugovor o kupoprodaji nekretnine

ID ZKC	519704
Datum pregleda	9.11.2020.
Vrsta nekretnine	garaža (G)
ID PN (PU)	3348123
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	16,75
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,00
Datum ugovora	31.03.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA

4.2. Obrada dobivenih podataka:

- prema članaku 4. st. 3. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnine („N. N“ br. 105/15)

R.br.	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	KUPOPRODAJNA CIJENA	POVRŠINA	JEDINIČNA KUPOPROD. CIJENA	NADNEVAK KUPOPROD. UGOVORA	LOKACIJA
	K..O.	ČEST.ZEM.	Kn	m2	Kn/m2	DATUM	PREDIO
1.	Makarska-Makar	594	62.840,83	18,60	3.378,54	07.09.2016.	u naselju
2.	Makarska-Makar	733	88.623,98	15,93	5.563,35	19.07.2019.	u naselju
3.	Makarska-Makar	2623	90.000,00	16,75	5.373,13	31.03.2016.	izvan naselja

Postoje neuobičajene okolnosti (površina) mada se sve uspoređivane nekretnine smatraju relevantnim za procjenu. Kako je iz gore navedenog tabelarnog pregleda razvidno prosječna cijena 1m2 garažnog prostora koje se nalazi unutar granica građevnog područja a za koje su Prodavatelj i Kupac sklopili kupoprodajni ugovor iznosila bi :

$$(3.378,54 \text{ Kn/m}^2 + 5.563,35 \text{ Kn/m}^2 + 5.373,13 \text{ Kn/m}^2) : 3 = 14.315,00 : 3 \dots\dots\dots 4.772,00 \text{ Kn/m}^2$$

NAPOMENA:

Prema naputku HDSVIP, međuvremensko izjednačavanje cijena nije provedeno zbog nemogućnosti pouzdanog utvrđivanja indeksa cijena nekretnina za 2020. godinu (posljedica sveprisutne pandemije)

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK:

- Nakon provedene analize koristeći dostupne poredbene podatke, može se ustvrditi da sadašnja tržišna vrijednost po m² garažnog prostora po iznosi:

$$Tv(m^2) = 4.772,00 \text{ kn ili } 631,00 \text{ €ur}$$

- Ravnajući se prema podacima iz dostavljenog etažnog elaborata, površina etažnog vlasništva E1, koje u naravi predstavlja garažni prostor u suterenu stambene zgrade na adresi Splitska 55, Makarska iznosi ukupno **61,90** m², pa iz toga proizlazi da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine jednaka:

$$Tv\Sigma = 61,90m^2 \times 4.772,00kn$$

VRIJEDNOST UKUPNO (Kn)..... **295.386.80 Kn**

PROJCENU IZRADIO:

Ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK



NAPOMENA: Kod valorizacije predmetne nekretnine vodilo se računa o lokaciji (nije centar grada) kao i činjenici da ista bez obzira na površinu, teško može smjestiti više od jednog automobila (problem zaokreta). Veći dio prostora može poslužiti samo kao spremište. Mogućnost poslovnog prostora je isključena.

6. FOTODOKUMENTACIJA:



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA

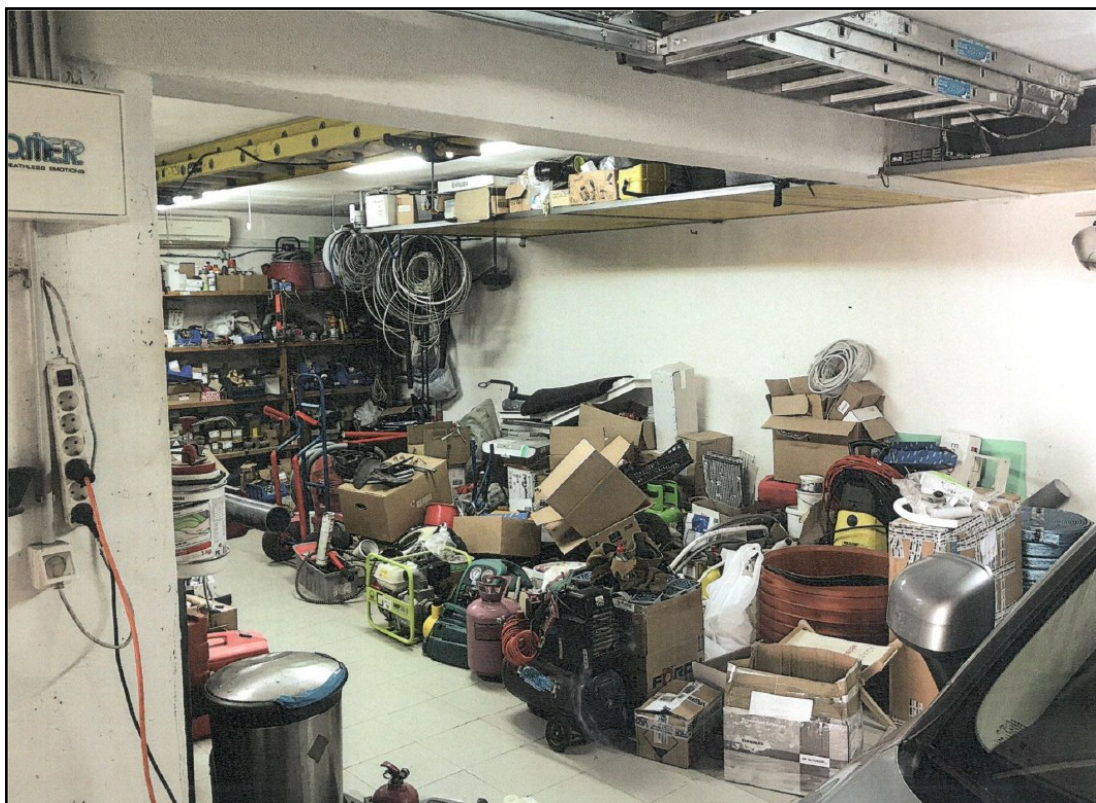
MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2

PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža)

LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska

Faza: procjena tržišne

vrijednosti nekretnine



URED OVLAŠTENOG ARHITEKTA MATE TONKOVIĆ - Split, Smiljanićeva 2	PREDMET: Etažno vlasništvo E1 (garaža) LOKACIJA: Splitska ulica 55, Makarska	Faza: procjena tržišne vrijednosti nekretnine
---	--	--

7. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga izrade ovog Procjemenog elaborata o visini tržišne vrijednosti predmetne nekretnine od strane ovog vještaka – procjenitelja je obavljena je u dobroj vjeri i sukladno priznatim procjemenim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se Zakonom i Pravilnikom kao propisane regulative i svim ostalim dostupnim podacima pri čemu vjerujem u njihovu točnost.
3. Kod izrade ovog Procjemenog elaborata nisam ni u kojem slučaju bio zainteresiran za predmet iste, te nisam pristran prema Naručitelju kojeg se tiče procjena nekretnine.
4. Naknada za izradu ovog Procjemenog elaborata ni na koji način ne ovisi o mišljenju o vrijednosti nekretnine ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti
5. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi dostavljeni, a samu nekretninu sam osobno pregledao i fotografirao.
6. Ovaj Procjembeni elaborat je načinjen u skladu s kodeksom etike struke i važećim standardima.
7. Ispunjavam odgovarajuću stručnu spremu (diplomirani inženjer arhitekture) i imam status i ovlaštenje za stalnog sudskog vještaka za područje arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

IZJAVU DAJE:

ovl.arh. **Mate Tonković**, dipl.ing.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

