



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
roko.mijanovic@st.t-com.hr

**ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI**

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

**NARUČITELJ :** DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B.  
SPLIT



**NEKRETNOST :** POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE  
ZGRADE  
ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT

**Datum procjene :** 17.09.2019.

**Izradio:**  
Roko Mijanović



## SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	Zadatak
A. 2.	Status procjenitelja i sukob interesa
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	Dan kakvoće
E. 2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3.	Geometrijski podaci
E. 4.	Metoda procjene
E. 5.	Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1.	Usporedne nekretnine
E. 5.2.	Izračun vrijednosti nekretnine
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G.	PRILOZI
G. 1.	Fotozapis
G. 2.	Dokumentacija
G. 3.	Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-111/19.  
Split, 19. ožujka 2019.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1., članka 34. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05 i 88/08), dana 19. ožujka 2019. godine

riješio je

I. **ROKO MIJANOVIĆ**, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik Obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski procjenitelj se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. tehničar iz Splita, Sukoišanska 11, je podnio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije bio imenovan rješenjem broj: 4 Su-49/15 od 19. ožujka 2015. godine.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 6. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima - izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/19-03/39402, Urbr: 514-06-02-01-19-02 od 19. ožujka 2019. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznjetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**1. ZADATAK**

Naručitelj : DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B. SPLIT

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE  
ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno , zakonima i propisima.

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

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

**DIREKTOR :**  
ROKO MIJANOVIĆ  
Stalni sudski procjenitelj



U Splitu 17.09.2019.



## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE  
Lokacija : ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT  
Naručitelj: DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B. SPLIT  
Dan očevida 11.09.2019.  
Dan kakvoće 11.09.2019.  
Dan vrednovanja 17.09.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Usporedna metoda  
Namjena procjene : Za potrebe stečajnog postupka

Z.K. izvadak: e-izvadak od 17.09.2019.

Općinski sud: Split

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	Split	15985	326	ZEM 220/13	-

katastar:	K.O.	kčbr
	Split	7644/13

Opis nekretnine: 326. Suvlasnički dio: 41/19490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-326)  
1. dijela č. zem. 220/13, povezanih s poslovnim prostorom oznake PP 13, površine 40,91 m2, na istočnom dijelu prizemlja, ulaz IV. orijentacije jugoistok, pristupa kroz zaseban ulaz

Vlasnik: DAL- REVIZOR D.O.O. SPLIT

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i ucrтана u katastar  
Uporabna dozvola Klasa: UP/I 361-05/06-01/00009 od 06.06.2006.g.  
Zgrada ima direktni pristup na JPP  
Etažno vlasništvo s određenim omjerima  
Energо certifikat - nije predоčen  
Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2004

Zadnja rekonstrukcija/obnova

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća bez većih ulaganja

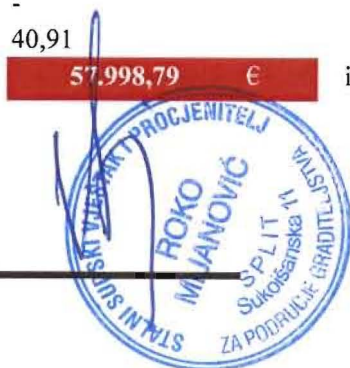
Razvoj (dozvole) -

Napomene : -

NKP : (m2) 40,91

**Tržišna vrijednost :** 57.998,79 € ili 428.611,07 Kn

Roko Mijanović



### MAKRO



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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevne europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

### MIKRO



Poslovni se nalazi unutar stambeno poslovnog objekta Žrnjanski blizanci, orijentacija prostora je jug. U neposrednoj blizini se nalaze svi potrebni sadržaji. Promet u mirovanje je osiguran u garažnom prostoru.

Stanje; potrebna adaptacija.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4%, a od početka godine čak 2,66%.

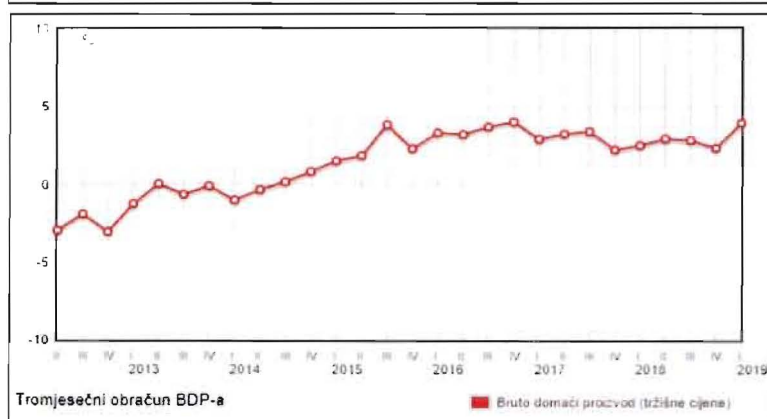
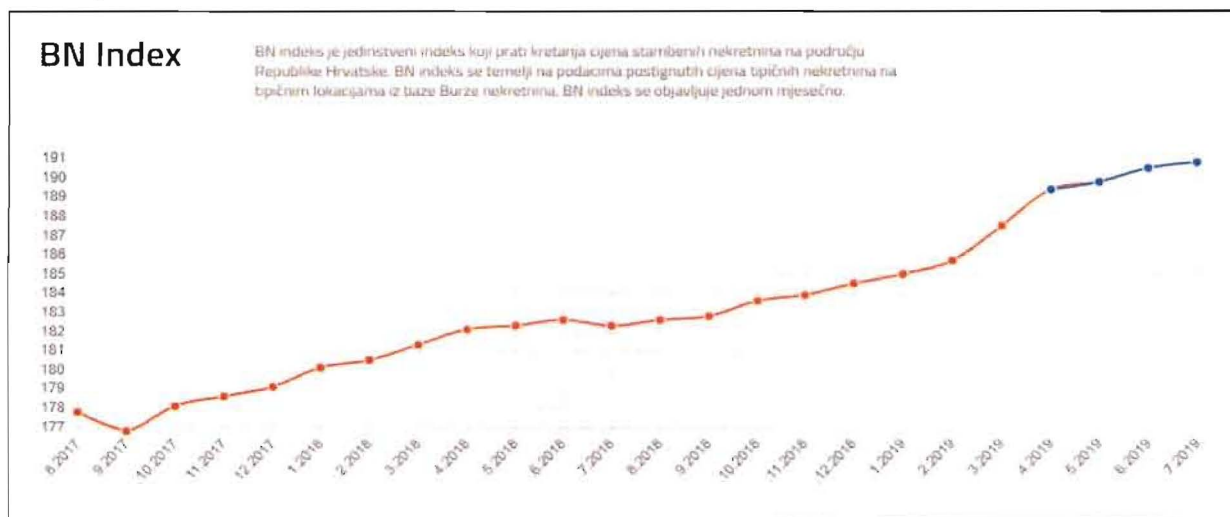
Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira. Još uvijek je velika razlika između tražene cijene i one cijene koja se realizira na tržištu.

Smatramo da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, a u realizaciji još ima prostora za manji rast.

U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine.

Dugoročno gledano doći će do stabilizacije cijena i približavanja traženih i realiziranih vrijednosti.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>



**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 11.09.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

**2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA****PRIKLJUČCI**

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

**ZGRADA**

Godina gradnje	2004
Godina obnove	-
Katnost	Po2+po1+Su+Pr+6+Na
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	AB
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	ravna AB ploča+izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	termo fasada

**POSLOVNI PROSTOR**

Položaj + orijentacija	Prizemlje
Prostorije	
Vanjska stolarija (prozori)	AL profili
Vanjska stolarija (vrata)	AL profili
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	DA
Mrežna instalacija	DA
Alarm / video nadzor	Ne
Ostalo	Ne
<b>Stanje:</b>	<b>Bnekretnina je stara 15 godina.</b>



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### POSLOVNI PROSTOR

$$\begin{aligned} \text{Poslovni prostor PP 13} &= 40,91 \text{ m}^2 \\ &= 40,91 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 40,91 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 49,09 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 4 \text{ m} = 196,37 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Brutto građevinska površina (BKP)} = 49,09 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto građevinska površina (NKP)} = 40,91 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 196,37 \text{ m}^3$$

### 4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost.

#### Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

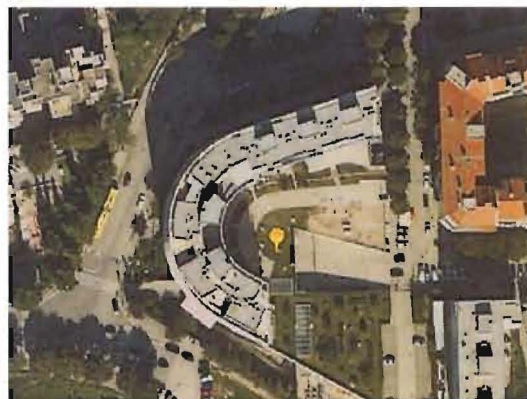
### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupnih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

#### Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, u Žnjanskim blizancima, površine 115,87 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 20.02.2016.g. za iznos od 148.290,77 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima s portala eNekretnine.

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	17.9.2019.
	Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
	ID PN (PU)	3325168
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	115,87
	Vrijednost nekretnine (KN)	1.095.868,77
	Datum ugovora	20.02.2016
	Status podatka	PREUZETO OD PU
	Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



#### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Biogradska 5, površine 35,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 17.11.2018.g. za iznos od 50.203,35 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima s portala eNekretnine.

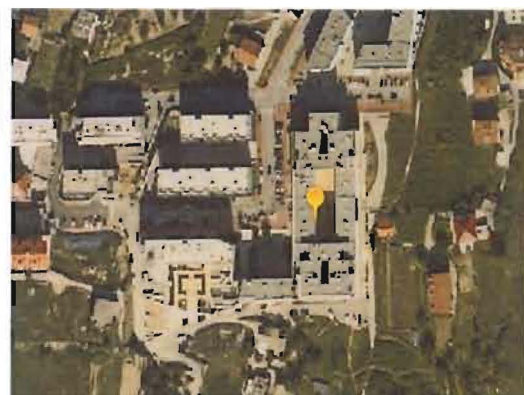
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	17.9.2019.
	Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
	ID PN (PU)	3983910
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	35,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	371.002,75
	Datum ugovora	17.11.2018
	Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
	Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



#### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Makarska 30, površine 31,15 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 04.02.2019. g. za iznos od 43.805,45 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima s portala eNekretnine.

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	17.9.2019.
	Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
	ID PN (PU)	3975828
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	31,15
	Vrijednost nekretnine (KN)	323.722,26
	Datum ugovora	04.02.2019
	Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
	Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 4
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA





13.1.3.

# INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59



## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 40,91 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Žnjan	Žnjan	Žnjan	Žnjan
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2019	1Q2016	4Q2018	1Q2019
Površina (m2)	40,91	115,87	35,00	31,15
Cijena (€)	-	148.291	50.203	43.805
Cijena po m2	-	1.279,8	1.434,4	1.406,3

<b>Protok vremena</b>	3Q2019	1Q2016	4Q2018	1Q2019
HNB hedonistički index	118,67	101,77	113,50	118,67
Vremensko usklađenje	-	16,6%	4,6%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.492,3	1.500,4	1.406,3

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	lošija
(-20% do +20%)	-	0%	0%	5%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	40,91	115,87	35,00	31,15
(-20% do +20%)	-	10%	-5%	-5%

<b>Namjena</b>	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Stanje zgrade</b>	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	vrlo dobro	vrlo dobro	vrlo dobro
(-20% do +20%)	-	-5%	-5%	-5%

<b>Ukupno korekcija</b>	-	5%	-10%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	1.417,7	1.566,9	1.350,3	1.336,0

## ZAKLJUČAK

<b>Površina nekretnine</b>	<b>40,91 m2</b>
<b>Vrijednost po m2</b>	<b>1.417,72 €/m2</b>
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>57.998,79 €</b>

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE  
na adresi: ŽNJANSKA 4, 21000 SPLIT  
naručitelja: DAL- REVIZOR d.o.o. SPLIT, PUT SJEVERNE LUKE B.B. SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 17.09.2019.

### - Tržišna vrijednost (TV) :

57.998,79	€
-----------	---

ili

428.611,07	Kn
------------	----

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,39 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**  
Stalni sudski procjenitelj



U Splitu, 17.09.2019.

## **G. PRILOZI**



# **FOTOGRAFIJE**









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 17.09.2019. 00:15

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15985

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5185/2016  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 326 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 220/13	DVOR, STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA, STAMBENA ZGRADA, GARAŽA DVOR STAMBENA ZGRADA STAMBENA ZGRADA STAMBENA ZGRADA GARAŽA			7088 1059 748 750 553 3978	
		UKUPNO:			7088	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 3. studenog 2011. Z-11560/11	
1.1	Zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest. zem. 220/13 priložena Uporabna dozvola Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo i obnovu klasa: UP/I 361-05/06-01/00009 od 06. lipnja 2006. godine koja se nalazi u zbirci isprava ovog suda pod posl. br. Z-8994/06.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	326. Suvlasnički dio: 41/19490 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-326)	
	1. dijela č. zem. 220/13, povezanih s poslovnim prostorom oznake PP 13, površine 40,91 m2, na istočnom dijelu prizemlja, ulaz IV. orijentacije jugoistok, pristupa kroz zaseban ulaz	PODULOŽAK BR. 6226
	DAL - REVIZOR D.O.O. SPLIT, M.B.0368512, PUT SJEVERNE LUKE B.B. SPLIT	
2.1	Pred. 11. svibnja 2015. Z-5880/15  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 12. St-128/2014 od 8. svibnja 2015. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DAL-REVIZOR d.o.o. (OIB:17669069838) na 41/19490 dijela čest. zem. 220/13 povezanih s poslovnim prostorom oznake PP 13, vlasništva DAL-REVOZIR d.o.o. za cijelo.	ZABILJEŽBA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Pred. 10. travnja 2006. Z-5143/06</p> <p>Na temelju kupoprodajnog ugovora br. 49/06 od 8. veljače 2006. godine, uknjižuje se pravo služnosti pristupnog puta za prolaz vozila i pješačkog prolaza na kolnim pristupnim putevima i to preko ulazne rampe kao poslužnog dobra u korist parking mjesta od broja "PM-1 do PM-70", kao povlasnih dobara.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2019.

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- \* civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- \* samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15