

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

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **St – 159/14**

Stečajna upraviteljica: **MERI ŠITIĆ**

Stečajni dužnik: **ATRIUM SPALATUM d.o.o. U STEČAJU**



Očevid od 26.01.2022.godine

Ulica: **Spinčičeva – Poljička cesta**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 27.01.2022.godine

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

## NEKRETNINA :

- A) Stan br. 3 – etažno vlasništvo (E-3) i lociran na II. (drugom) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split
- B) Stan br. 14 – etažno vlasništvo (E-14) i lociran na II. (drugom) i III. (trećem) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split
- C) Stan br. 35 – etažno vlasništvo (E-35) i lociran na IV. (četvrtom) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 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 netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stanova
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D:

Na traženje Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem St – 159/14 dana 26.01.2022.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti stanova sa pripadajućim građevinskim zemljištem

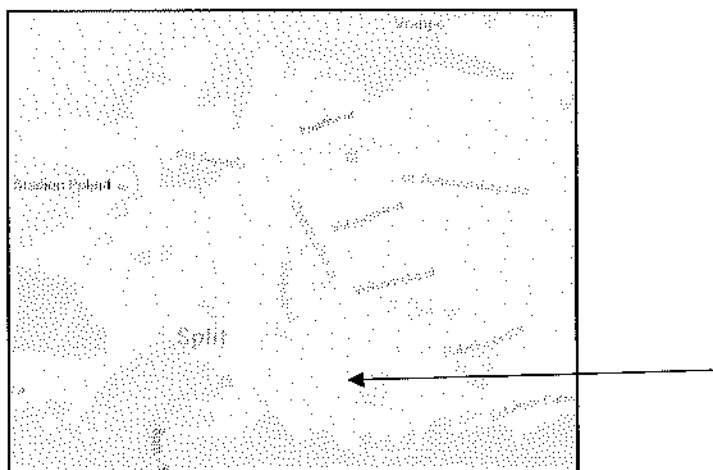
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

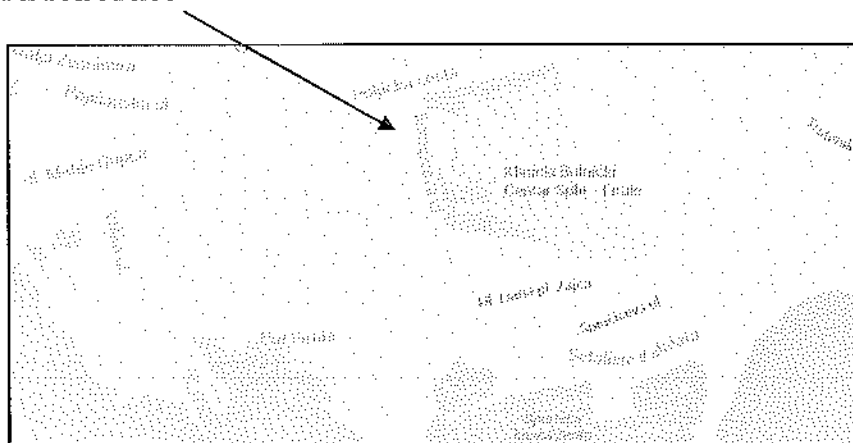
### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da su predmet vještačenja stanovi, i to stan br. 3. – etažno vlasništvo (E-3) lociran na na II. (drugom) katu, stan broj 14. – etažno vlasništvo (E-14) lociran na na II. (drugom) i III. (trećem) katu, te stan br. 35 – etažno vlasništvo (E-35) lociran na IV. (četvrtom) katu, sve locirano u stambeno poslovnom objektu sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta, u predjelu Firule.

### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4 Su-499/2020-4  
Split, 4. studenog 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Jure Malenice, iz Splita, Ulica slobode 37, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građiteljstvo i procjenu nekretnosti, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 83/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje:

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

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu u dva istovjetna primjeka.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. Općinskom sudu u Makarskoj  
5. web stranice suda

Dokument je elektronički potpisan:  
BRUNO KLEIN  
Vrijeme potpisivanja:  
04.11.2020  
10:51:03

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

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

Predmetni stanovi i to stan broj 3. lociran na 02 katu i orijentiran prema istoku, stan broj 14. lociran na 02 i 03 katu i orijentiran prema zapadu, te stan broj 35. lociran na 04 katu i orijentiran sjeveroistočno, su locirani u stambeno poslovnoj zgradi u Splitu u ulici Spinčićeva – Poljička cesta u predjelu Firule, na križanju istih.

Predmetni stan broj 3. je lociran na II. (drugom) katu, te se u isti pristupa sa prostora zajedničkog hodnika, i isti se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa blagavaonicom, predsoblja, dvije spavaće sobe, wc-a, kupatila i lođe.

Na podu kuhinje su postavljene podne keramičke pločice vel. 33 x 33cm, a na dijelu zidova su postavljene keramičke pločice vel. 10 x 33cm u visini od 140 cm, dok je ostatak zidova i plafon bojan na jupol.

U prostorima wc-a i kupatila na podovima su postavljene podne keramičke pločice vel. 33 x 33cm, dok su zidovi dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama vel. 25 x 33cm, a plafoni su bojeni na jupol, s tim što je u kupatilu ugrađena ležeća kada, wc školjka sa ugradbenim vodokotlićem, bide, umivaonik i bojler od 50l, dok je u wc-u ugrađena wc školjka sa ugradbenim vodokotlićem i umivaonik.

U spavaćim sobama, hodniku, predsoblju, te dnevnom boravku sa blagavaonicom na podovima je postavljen parket, a zidovi i plafoni su bojeni na jupol.

Na podu lođe su postavljene podne keramičke pločice vel. 33 x 33cm, s time što je lođa zatvorena ostakljenom szijenom od al profila i roletama.

Sobna vrata su izvedena kao jednokrlna puna drvena, dok je vanjska stolarija izvedena kao aluminijska ostakljena sa zaštitom od roleta.

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

Stan je preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i elektro mrežu.

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

Stan je preko glavne instalacije zgrade spojen na vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

Stambeno poslovna zgrada je stara preko 18 godina.

Na licu mjesta mi nije bio moguć pristup u stan broj 14. lociran na 02 katu koji je orjentiran prema zapadu i stan broj 35. koji je lociran na 04 katu i orjentiran prema sjeveru i istoku, s time što stečajna upraviteljica navodi na licu mjesta da je nivo uređenosti istih kao i stana broj 3. lociranog na 02 katu u koji je bio moguć pristup na licu mjesta.

#### A.4. Obračun netto korisnih površina predmetne nekretnine

Na osnovu uvida u elaborat etažiranja i zemljišne knjige, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) Stan br. 3 – etažno vlasništvo (E-3) i lociran na II. (drugom) katu stambeno poslovnog objekta "Firule – Lazarica" sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

1. Ulaz	3,62m <sup>2</sup>
2. Predprostor	5,78m <sup>2</sup>
3. Soba	14,15m <sup>2</sup>
4. Kupaonica	5,43m <sup>2</sup>
5. Wc	1,50m <sup>2</sup>
6. Radna soba	9,00m <sup>2</sup>
7. Blagavaonica i dnevni boravak	22,28m <sup>2</sup>
8. Kuhinja	6,52m <sup>2</sup>
9. Lođa 4,82 x 0,75 =	3,62m <sup>2</sup>
10. Drvarnica br. 3 locirana u podrumu 5    5,48 x 0,50 =	2,74m <sup>2</sup>

---

**UKUPNO A:**

**74,64m<sup>2</sup>**

---

B) Stan br. 14 – etažno vlasništvo (E-14) i lociran na II. (drugom) i III. (trećem) katu stambeno poslovnog objekta "Firule – Lazarica" sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

a) Dio stana na drugom katu

1. Ulaz	3,65m <sup>2</sup>
2. Wc	2,20m <sup>2</sup>
3. Blagavaonica i dnevni boravak	43,80m <sup>2</sup>
4. Kuhinja	6,25m <sup>2</sup>
5. Izba	6,03m <sup>2</sup>
6. Lođa 11,38 x 0,75 =	8,54m <sup>2</sup>

---

**UKUPNO a:**

**70,47m<sup>2</sup>**

---

b) Dio stana na trećem katu

1. Međupodest	2,00m <sup>2</sup>
2. Hodnik	3,58m <sup>2</sup>
3. Soba 1	10,69m <sup>2</sup>
4. Soba 2	13,41m <sup>2</sup>
5. Soba 3	18,53m <sup>2</sup>
6. Kupaonica 1	5,27m <sup>2</sup>
7. Kupaonica 2	3,63m <sup>2</sup>

8. Balkon 4,50 x 0,50 =	2,25m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO b:</b>	<b>59,36m<sup>2</sup></b>
c) Drvarnica br. 14 locirana u podrumu 5      5,48 x 0,50 =	2,74m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO B (a + b + c):</b>	<b>132,57m<sup>2</sup></b>
C) Stan br. 35 – etažno vlasništvo (E-35) i lociran na IV. (četvrtom) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split	
1. Ulaz	5,23m <sup>2</sup>
2. Hodnik	6,21m <sup>2</sup>
3. Soba 1	14,05m <sup>2</sup>
4. Soba 2	16,83m <sup>2</sup>
5. Soba 3	10,30m <sup>2</sup>
6. Kupaonica 1	6,02m <sup>2</sup>
7. Kupaonica 2	3,63m <sup>2</sup>
8. Wc	2,08m <sup>2</sup>
9. Radna soba	4,50m <sup>2</sup>
10. Blagavaonica i dnevni boravak	32,70m <sup>2</sup>
11. Kuhinja	7,69m <sup>2</sup>
12. Izba	3,92m <sup>2</sup>
13. Lođa 12,52 x 0,75 =	9,39m <sup>2</sup>
14. Drvarnica br. 35 locirana u podrumu 4      5,48 x 0,50 =	2,74m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO C:</b>	<b>125,29m<sup>2</sup></b>

#### A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da je u podulošcima broj 3, 14 i 35 pod A. Prvi odjeljak upisan stambeno poslovni objekt “Firule – Lazarica” sagrađen na pravu građenja na čest.zem. 820/1, površine 3.630,00m<sup>2</sup>, zemljište ispod objekta upisano u z.u. 15816, dok je vlastovnici pod:

- B. upisano 3. udio prava građenja: 80/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 “Firule – Lazarica”, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 3, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, sobe, kupaonice, wc-a, radne sobe, blagavaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 69,12m<sup>2</sup>, te kao pripatka lođe i drvarnice br. 3, u podrumu 5, ukupne površine 10,30m<sup>2</sup>, sveukupne površine 79,42m<sup>2</sup>

- B. upisano 14. udio prava građenja: 141/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 "Firule – Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 14, na II. i III. katu, koji se sastoji od ulaza, wc-a, blagavaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, radne sobe, ukupne površine 119,04m<sup>2</sup>, te kao pripatka lođe i drvarnice br. 14, u podrumu 5, ukupne površine 21,36m<sup>2</sup>, sveukupne površine 140,40m<sup>2</sup>
- B. upisano 35. udio prava građenja: 131/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest.zem. 820/1 "Firule – Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 35, na IV. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, wc-a, radne sobe, blagavaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 113,16m<sup>2</sup>, te kao pripatka lođe i drvarnice br. 35, u podrumu 4, ukupne površine 18,00m<sup>2</sup>, sveukupne površine 131,16m<sup>2</sup>

s tim što je za sve prostore upisano pravo vlasništva u korist ATRIUM SPALATUM 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 stanova, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

### **B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stanova 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 nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnih nekretnina 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 trećim kvartalom 2021.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.





Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 8210/1	k.č. 8253/1	k.č. 8210/1
Datum transakcije	12.03.2021.	21.12.2020.	12.03.2019.
Površina m <sup>2</sup>	80,17	85,74	78,70
Prodajna vrijednost Eur	250.069,13	232.691,53	230.030,73
Prodajna vrijednost Kn	1.895.524,00	1.749.840,33	1.704.527,70
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	3.119,24	2.713,92	2.922,88
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	23.643,81	20.408,68	21.658,55
Indeks/dan transakcije	132,80	127,61	118,67
Indeks/dan vrednovanja	138,18	138,18	138,18
Korekcijski faktor	1,041	1,083	1,164
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	3.247,12	2.939,18	3.402,23

### Izračun vrijednosti stana

$$(3.247,12 + 2.939,18 + 3.402,23)/3 = 3.196,18 \text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjeak:	3.196,18			
Odstupanja od prosjeka:		50,94	-257,00	206,05
Kvadrat odstupanja:		2.594,88	66.049,00	42.456,60
Suma:	111.100,48			
Standardno odstupanje:	192,44	6,005%		
Pravilo dva-sigma (±)	384,88			
Odstupanja od prosjeka:		1,59%	-8,74%	6,45%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

### KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

#### Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	drugi kat
Orijentacija stana:	jednostrano
Geografski položaj:	istok
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj stambenog komfora:	ne

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan m <sup>2</sup> Eur/m <sup>2</sup>		
Ukupno NKP: 74,64		
Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup> 3.196,18		
Ostvariva cijena prodaje stana:		238.562,88
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana:	b	0,09

Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	e	0,14
Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)		1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk-0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orijentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08	0,92
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks-0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: $Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$		1,01
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		240.948,51
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):		1.811.932,80

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 27.01.2022.godine 1 Eur iznosi 7,52Kn.

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržišna vrijednost predmetnih poslovnih prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 27.01.2022.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Stan br.3. – etažno vlasništvo (E-3) i lociran  
na drugom katu u stambeno poslovnom objektu “Firule – Lazarica”  
sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

74,64 x 24.275,61 = 1.811.932,80  
74,64 x 3.228,14 = 240.948,51

<b>UKUPNO A:</b>	<b>1.811.932,80Kn</b>	<b>240.948,51Eur</b>
------------------	-----------------------	----------------------

B) Stan br. 14 – etažno vlasništvo (E-14) i lociran na II. (drugom) i  
III. (trećem) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica”  
sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	drugi i treći kat
Orijentacija stana:	jednostrano
Geografski položaj:	zapad
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj stambenog komfora:	ne

$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan	m <sup>2</sup> Eur/m <sup>2</sup>	
Ukupno NKP:	132,57	
Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup>	3.196,18	
Ostvariva cijena prodaje stana:		423.717,58
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana:	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	e	0,14
Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)		1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk-0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orijentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08	0,92
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks-0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:		1,01
Kp = a x kk + b x ko + c x kgps + d x kuo + e x ksks		
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		427.954,76
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):		3.218.219,78

B) Stan br. 14 – etažno vlasništvo (E-14) i lociran na II. (drugom) i III. (trećem) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

132,57 x 24.275,61 = 3.218.219,78  
132,57 x 3.228,14 = 427.954,76

<b>UKUPNO B:</b>	<b>3.218.219,78Kn</b>	<b>427.954,76Eur</b>
------------------	-----------------------	----------------------

C) Stan br. 35 – etažno vlasništvo (E-35) i lociran na IV. (četvrtom) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

#### KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

Položaj u objektu:	četvrti kat
Orijentacija stana:	ugaono-dvostrano
Geografski položaj:	sjeveroistok
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj stambenog komfora:	ne

Kp = a x kk + b x ko + c x kgps + d x kuo + e x ksks

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan	m <sup>2</sup> Eur/m <sup>2</sup>	
Ukupno NKP:	125,29	
Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup>	3.196,18	
Ostvariva cijena prodaje stana:		400.449,39
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana:	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:	e	0,14
Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)		1,00
Koeficijent katnosti stana:	Kk-0,84-0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent orijentacije stana:	Ko-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:	Kgps-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša:	Kuo-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:	Ksks-0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp = a x kk + b x ko + c x kgps + d x kuo + e x ksks		1,02
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):		408.458,38
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):		3.071.607,02

C) Stan br. 35 – etažno vlasništvo (E-35) i lociran na IV. (četvrtom) katu stambeno poslovnog objekta "Firule – Lazarica" sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split

125,29 x 24.515,98 = 3.071.607,02  
125,29 x 3.260,10 = 408.458,38

---

<b>UKUPNO C:</b>	<b>3.071.607,02Kn</b>	<b>408.458,38Eur</b>
------------------	-----------------------	----------------------

---

## B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih stanova, i to stana br. 5. – etažno vlasništvo (E-3) lociranog na II. (drugom) katu, stana broj 14. – etažno vlasništvo (E-14) lociranog na II. (drugom) i III. (trećem) katu i stana br. 35 – etažno vlasništvo (E-35) lociranog na IV. (četvrtom) katu, sve locirano u stambeno poslovnom objektu sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split u Splitu u Ulici Spinčićeva – Poljička cesta, u predjelu Firule, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 27.01.2022.godine iznosi:

**A) Stan br. 3 – etažno vlasništvo (E-3) i lociran na II. (drugom) katu  
stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na  
pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split  
- površine 74,64m<sup>2</sup>**

**1.811.932,80Kn                      240.948,51Eur**

**B) Stan br. 14 – etažno vlasništvo (E-14) i lociran na II. (drugom) i  
III. (trećem) katu stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica”  
sagrađenom na pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split  
- površine 132,57m<sup>2</sup>**

**3.218.219,78Kn                      427.954,76Eur**

**C) Stan br. 35 – etažno vlasništvo (E-35) i lociran na IV. (četvrtom) katu  
stambeno poslovnog objekta “Firule – Lazarica” sagrađenom na  
pravu građenja na čest.zem. 820/1 z.u. 15817 K.O. Split  
- površine 125,29m<sup>2</sup>**

**3.071.607,02Kn                      408.458,38Eur**

---

**SVEUKUPNO A + B + C:**

**8.101.759,60Kn**

**1.077.361,65Eur**

---

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

Split, 27.01.2022.godine

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

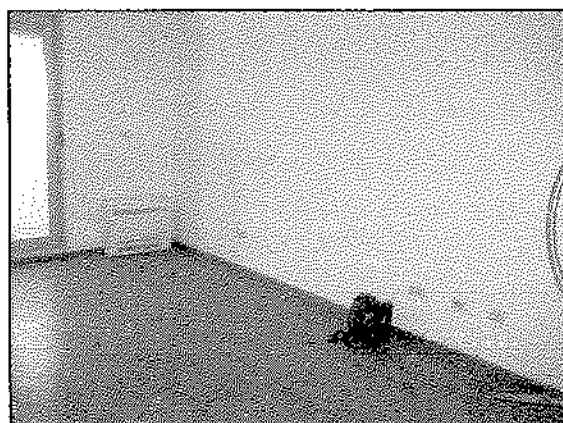
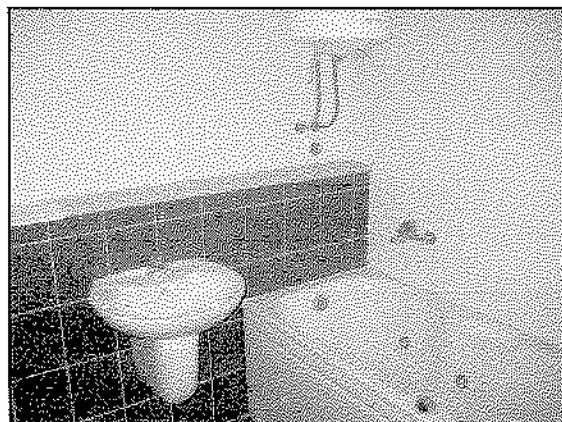
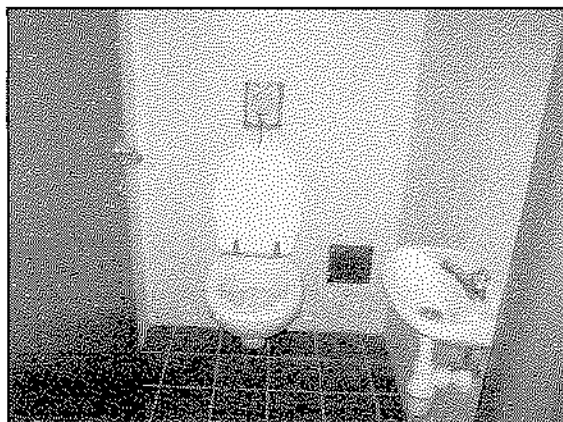
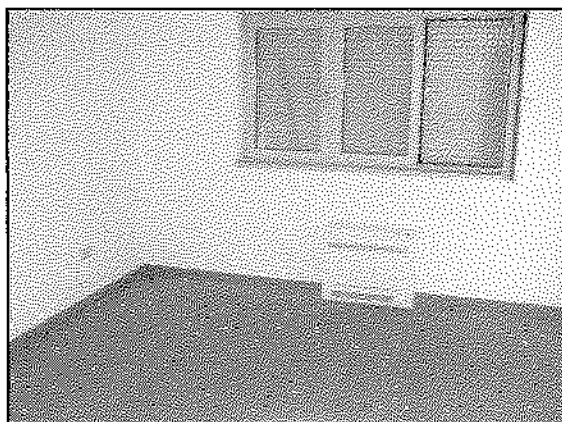
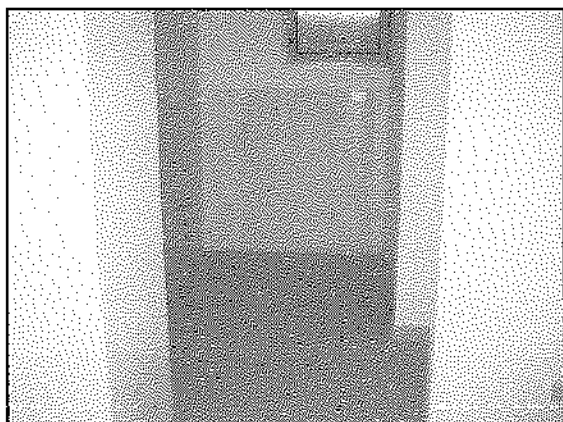
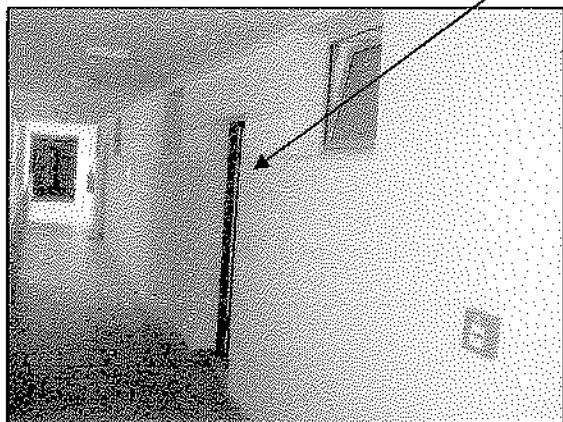


### B.3. Izjava procjenitelja

- 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 za potrebe Trgovačkog suda u Splitu, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



STAN BR. 3 LOCIRAN NA II. (DRUGOM) KATU







# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329035, SPLIT

Broj ZK uložka: 15017

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38040/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S  
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-12856/2021 (E-3), Z-12858/2021 (E-14), Z-12858/2021 (E-35)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 14, 35 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		stambeno poslovni objekt "Firule - Lazarica" sagrađen na pravu građenja na čest. zem. 820/1, površine 3630 m2, zemljište ispod objekta upisano u Z.U. 15816				vezano na

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 23. veljače 2004. Z-2012/04 Zabilježuje se da kod upisa stambeno-poslovnog objekta na čest. zem. 820/1 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Udio prava građenja: 80/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 3, na II. katu, koji se sastoji od ulaza, predprostora, sobe, kupaoznice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, ukupne površine 69,12 m2 te kao pripadka tođe i drvarnice br. 3, u podrumu 6, ukupne površine 10,30 m2, sveukupne 79,42 m2.	PODULOŽAK BR. 4903
5.2	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-586/15 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu od 20. siječnja 2015. br. Ovr-4348/14 zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, protiv ovršenika Atrium Spalatum d.o.o., Split, Poljička cesta 20B na nekretnini ovršenika upis. u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.9	Zaprimljeno 15.01.2019.g. pod brojem Z-1549/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-159/2014 08.06.2015, nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o., Split, Poljička cesta 20 b, (OIB:75237018400).	

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.10	Zaprimljeno 10.03.2020.g. pod brojem Z-9472/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GOLD STARS j.d.o. Split, radi zabilježbe spora, glede nekretnine opisane u listu B.	na 3 (1.1)
<b>14. Udio prava građenja: 141/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)</b>		
	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 14, na II. i III. katu, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaoonice, ukupne površine 119,04 m2 te kao pripadka lođe i balkona te drvarnice br. 14, u podrumu 5, ukupne površine 21,36 m2, sveukupne površine 140,40 m2.	PODULOŽAK BR. 4914
<b>ATRIUM SPALATUM D.O.O. SPLIT</b>		
5.2	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-586/15  Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu od 20.siječnja 2015. br. Ovr-4348/14 zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6A, protiv ovršenika Atrium Spalatum d.o.o., Split, Poljička cesta 20B na nekretnini ovršenika upis. u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
14.5	Zaprimljeno 15.01.2019.g. pod brojem Z-1549/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-159/2014 08.06.2015, nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o., Split, Poljička cesta 20 b, (OIB:75237018400).	
14.6	Zaprimljeno 10.03.2020.g. pod brojem Z-9472/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GOLD STARS j.d.o. Split, radi zabilježbe spora, glede nekretnine opisane u listu B.	na 14 (1.1)
<b>35. Udio prava građenja: 131/26946 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35)</b>		
	dijela zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 "Firule - Lazarica", koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana br. 35, na IV. katu, koji se sastoji od ulaza, hodnika, tri sobe, dvije kupaoonice, WC-a, radne sobe, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, ukupne površine 113,16 m2 te kao pripadka lođe te drvarnice br. 35, u podrumu 4, ukupne površine 18,00 m2, sveukupne površine 131,16 m2.	PODULOŽAK BR. 4935
<b>ATRIUM SPALATUM D.O.O. SPLIT</b>		
5.2	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-586/15  Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu od 20.siječnja 2015. br. Ovr-4348/14 zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 6A, protiv ovršenika Atrium Spalatum d.o.o., Split, Poljička cesta 20B na nekretnini ovršenika upis. u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
35.5	Zaprimljeno 15.01.2019.g. pod brojem Z-1549/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. 11. ST-159/2014 08.06.2015, nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o., Split, Poljička cesta 20 b, (OIB:75237018400).	
35.6	Zaprimljeno 10.03.2020.g. pod brojem Z-9472/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GOLD STARS j.d.o. Split, radi zabilježbe spora, glede nekretnine opisane u listu B.	na 35 (1.1)