

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA** : **STAN 10 NA IV. (ČETVRTOM) KATU**

**LOKACIJA** : **TOLSTOJEVA 4, 21000 SPLIT**

**NARUČITELJ** : **DALMA D.D. U STEČAJU, KOPILICA 5, 21000 SPLIT**  
**OIB: 64479860853**



**VLASNIK** : **DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT**

**ZADATAK** : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

**SVRHA** : **STEČAJNI POSTUPAK - PRODAJA NEKRETNINE**

**ELABORAT BR.** : **62-03/2024**

**PROCJENITELJ** : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

**Split, 25.03.2024.**

## 1. SADRŽAJ

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik .....</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primijenjenih propisa i stručne literature .....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa .....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka.....</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija .....</i>	<i>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Opis nekretnine.....</i>	<i>13.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>16.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje .....</i>	<i>17.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>23.</i>
15.	<i>Prilozi.....</i>	<i>24.</i>
	15.1. <i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>24.</i>
	15.2. <i>Dokumentacija.....</i>	<i>25.</i>

## **2. OPĆI UVJETI PROCJENE**

### **2.1. Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

### **2.2. Suglasje sa standardima procjene**

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

### **2.3. Status procjenitelja**

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

### **2.4. Pretpostavke**

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### **2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

### **2.6. Ograničenja**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

### **2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje**

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

### **2.8. Povjerljivost**

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

### 3. POJMOVNIK

**Gradnja** je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

**Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Korišteni Pojmovi:** *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

**Korišteni pojam:** *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; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

**Korišteni pojam:** *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

#### 4. 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; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- 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; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

## 5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštteni 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.

Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 25.03.2024.





**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/462  
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-06

Zagreb, 11. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Žarka Čuvala, magistra inženjera građevinarstva iz Splita, Domovinskog rata 104 B, OIB: 77389951441, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Žarko Čuvalo, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, Domovinskog rata 104 B, OIB: 77389951441, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Žarko Čuvalo, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinsko - Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Splitu o završenom stručnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku potvrde Sveučilišta u Splitu, Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije u Splitu o završenom diplomskom sveučilišnom studiju građevinarstva smjer opći kojom je stekao akademski naziv magistara inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu u strukovnom području građevinarstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, uvjerenje o radnoj sposobnosti radnika, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



qeu4XAUKaUa1XBUTzKRJYg

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLICA HRVATSKA  
23  
MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Žarko Čuvalo, Split, Domovinskog rata 104 B
2. Pismohrana-ovdje



qeu4XAUKaUa1XBUTzKRJYg



## 7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelji procjene:	DALMA D.D. U STEČAJU, KOPILICA 5, 21000 SPLIT
Svrha procjene:	STEČAJNI POSTUPAK - PRODAJA NEKRETNINE
Zadatak procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
Dan kakvoće:	25.03.2024.
Dan očevida:	25.03.2024.
Dan vrednovanja:	25.03.2024.
Adresa nekretnine:	TOLSTOJEVA 4, 21000 SPLIT
Tip nekretnine:	STAN 10 NA IV. (ČETVRTOM) KATU
katastarska općina:	Split
z.k. uložak:	14273
poduložak:	48 (E-48)
čest.zgr/zem.:	9279/1
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	-
Netto korisna površina stana (m <sup>2</sup> ):	26,00
Brutto razvijena površina stana (m <sup>2</sup> ):	37,22
Legalitet	Legalna nekretnine, temeljem upisane pozitivne zabilježbe
Upisana pozitivna zabilježba	Pozitivna zabilježba je upisana.
Pristup javnoj površini:	Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 13691 k.o. Split, PUT – GRAD SPLIT).
Energetski certifikat	Nije dostavljen
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	118.800,00
Procjenitelj:	SUPERVISION D.O.O., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

## 8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **DALMA D.D. U STEČAJU, KOPILICA 5, 21000 SPLIT**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAN 10 NA IV. (ČETVRTOM) KATU**

na lokaciji: **TOLSTOJEVA 4, 21000 SPLIT**

**Dan kakvoće:** 25.03.2024.

**Dan očevida:** 25.03.2024.

**Dan vrednovanja:** 25.03.2024.

Opis nekretnine: Predmet procjene je stan 10 na IV. (četvrtom) katu koji se nalazi na adresi Tolstojeva 4, u Splitu, predio Lučac-Manuš, u stambenoj zgradi, katnost objekta je Pr + 5K, orijentacija je dvostrana, na jug i zapad. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je izgrađena na zk.č.br. 9279/1, k.o. Split (kat.č.br. 5920, k.o. Split). Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 13691 k.o. Split, PUT – GRAD SPLIT). Zgrada je izgrađena 1958. godine. Predmetni stan je renoviran 2020. godine.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

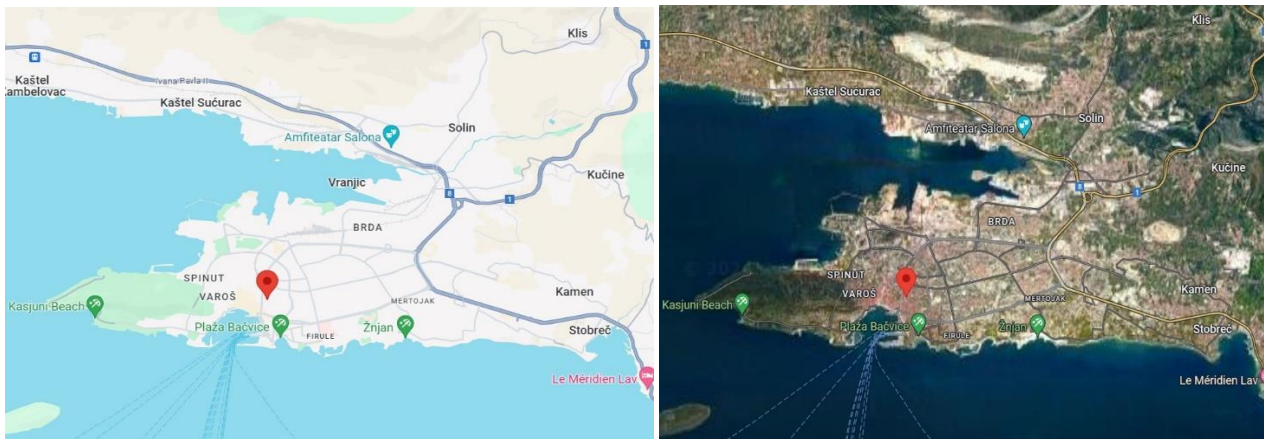
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

## 9. LOKACIJA

### MAKRO

Split je drugi po veličini grad u Hrvatskoj i najveći grad u Dalmaciji. Smješten je na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom poluotoku koja je okružen oticima Braču, Hvaru, Šolti i Čiovu. Predstavlja upravno sjedište Splitsko-dalmatinske županije kojemu gravitiraju tri najužnije hrvatske županije, te Hercegovina i dio Bosne. U Hrvatskoj Grad Split je druga po veličini luka, dok je na sredozemlju na trećem mjestu po broju putnika. Također Split predstavlja gospodarsko i kulturno sjedište Dalmacije. Gradsko sjedište predstavlja starovjekovna Dioklecijanova palača iz 4 stoljeća koja je kao i pojedini dijelovi grada pod UNESCO-om zaštitom od 1979.

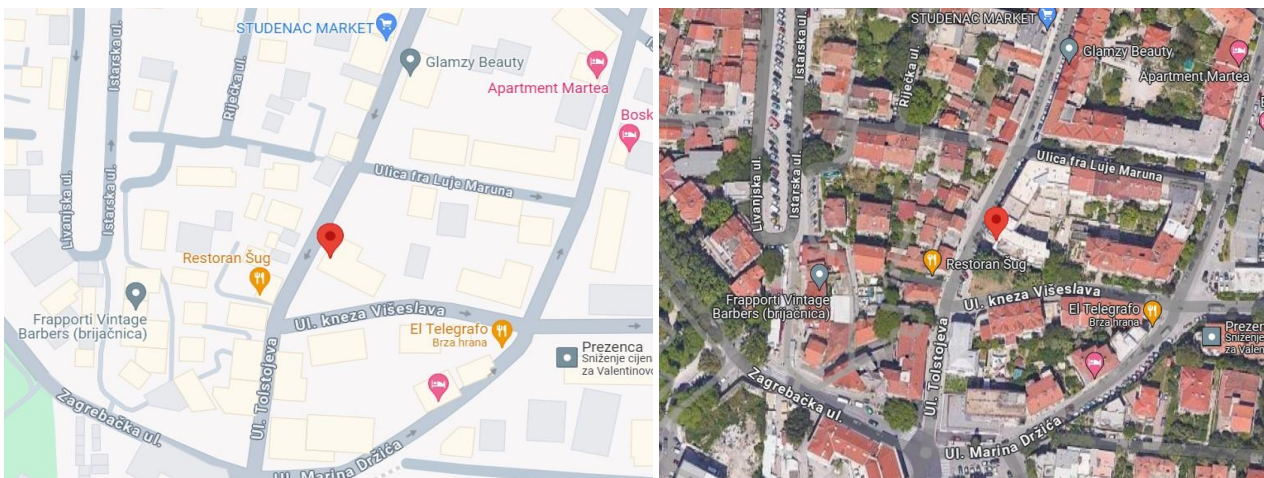
Prema popisu iz 2011. godine Split ima 178.192 stanovnika.



### MIKRO

Predmetni stan se nalazi na adresi Tolstojeva 4, u Splitu, predio Lučac-Manuš. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je stambene namjene, smještena u pretežno stambenom području. Mikro okolicu čine individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, uslužno - poslovni objekti i dr. Prometna povezanost je dobra. Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 13691 k.o. Split, PUT – GRAD SPLIT).

Parkiranje je omogućeno na javnoj površini u blizini zgrade.



## **10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

### **10.1. Zemljišna knjiga**

Stan 10 na IV. (četvrtom) katu, površine 26,00 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice i lođe.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT

k.o. Split  
z.k.ul. 14273  
podul. 48 (E-48)  
z.k.č. 9279/1

### **10.2. Katastar**

Predmetna nekretnina, stan se nalazi na kat.č.br. 5920, k.o. Split, upisane površine 1.163,00 m<sup>2</sup> (posjedovni list br. 6537).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000  
25.03.2024.

### **10.3. Dokumentacija o gradnji**

Dokumentacija o gradnji nije dostavljena.

### **10.4. Legalitet i napomene o nekretnini**

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno površinom i sadržajem, ali ne i numeracijom.

Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na k.č.zem. 13691 k.o. Split, PUT – GRAD SPLIT).

#### **Legalitet nekretnine**

Predmetna nekretnina je upisana u ZK izvadak, broj ZK uloška: 14273, broj poduloška: 48 (E-48) s pozitivnom zabilježbom u odnosu na legalitet koja glasi: Pred. 17. veljače 2014. Z-1576/14 Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 9279/1, priloženo Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split kl:935-08/14-02/42 od 15. siječnja 2014. godine, da je građevina izgrađena prije 15.02.1968. godine.

Legalna nekretnine, temeljem upisane pozitivne zabilježbe

#### **Upis pozitivne zabilježbe**

Pozitivna zabilježba je upisana.

## 11. OPIS NEKRETNINE

Stan 10 na IV. (četvrtom) katu, tlocrtne površine 31,36 m<sup>2</sup> (neto korisne površine 29,83 m<sup>2</sup>).

Zgrada je izgrađena 1958. godine.

Stan je dvostrane orijentacije, na jug i zapad.

Zgrada je izvedena kao zgrada u nizu s dva ulaza. Ulaz u zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan se nalazi na zapadnom dijelu zgrade.

**Površina predmetnog stana je upisana u ZK, zk. ul. 14273, broj poduloška: 48 (E-48), i iznosi 26,00 m<sup>2</sup>.**

### 11.1. Iskaz površina

NAZIV	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
<b>Stan 10 na IV. (četvrtom) katu</b>							
Hodnik	1,99	1,00	1,99	1,20	2,39	2,60	6,21
Dnevni boravak i blagovaonica	7,67	1,00	7,67	1,20	9,20	2,60	23,93
Kuhinja	2,28	1,00	2,28	1,20	2,74	2,60	7,11
Kupaonica	3,41	1,00	3,41	1,20	4,09	2,60	10,64
Soba	13,97	1,00	13,97	1,20	16,76	2,60	43,59
Nenatkriveni balkon	2,04	0,25	0,51	1,00	2,04	1,00	2,04
<b>UKUPNO STAN:</b>	<b>31,36</b>		<b>29,83</b>		<b>37,22</b>		<b>93,52</b>
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>31,36</b>		<b>29,83</b>		<b>37,22</b>		<b>93,52</b>

BRP = 37,22 m<sup>2</sup>

NKP = 29,83 m<sup>2</sup>

V = 93,52 m<sup>3</sup>

**Za izračun će se koristiti površina premetnog stana upisana u ZK:**

**26,00 m<sup>2</sup>**



## 11.2. TEHNIČKI OPIS - Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr + 5K
- ugrađena dizala: ne
- godina izgradnje: 1958
- stanje nekretnine: dobro
- energetska certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen)

### Konstrukcija

- temelji: ab
- nosiva konstrukcija: ab
- međukatna konstrukcija: ab
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: ravni neprohodni krov sa slojevima izolacije
- svijetla visina prostorija: 2,60 m

### Završne obrade

- pročelje: žbukano i obojano
- obrada podova: keramika, laminat
- obrada unutarnjih zidova: žbukano i bojano, keramika
- obrada unutarnjih stropova: žbukani, bojani

### Vrata i prozori

- vanjska stolarija: pvc prozori i rolete
- unutarnja stolarija: drvena, drvena ulazna vrata
- grijanje: el. energija
- klimatizacija: mono split jedinica
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: ugrađena
- ostalo: stan se nalazi na predzadnjem katu bez lifta
- napomena: Stan je renoviran 2020. godine.

### 11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

### 11.4. Ostale karakteristike

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - Štetne imisije u okruženju        | Vizualnim pregledom nije utvrđeno        |
| - Promet u mirovanju                | Na javnoj površini u neposrednoj blizini |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni     |

### 11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | Stambeni prostor   |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam  |
| - Mišljenje                          | Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

### 11.6. Doprinosi i prikljucci

**Komunalni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

**Vodni doprinos** predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

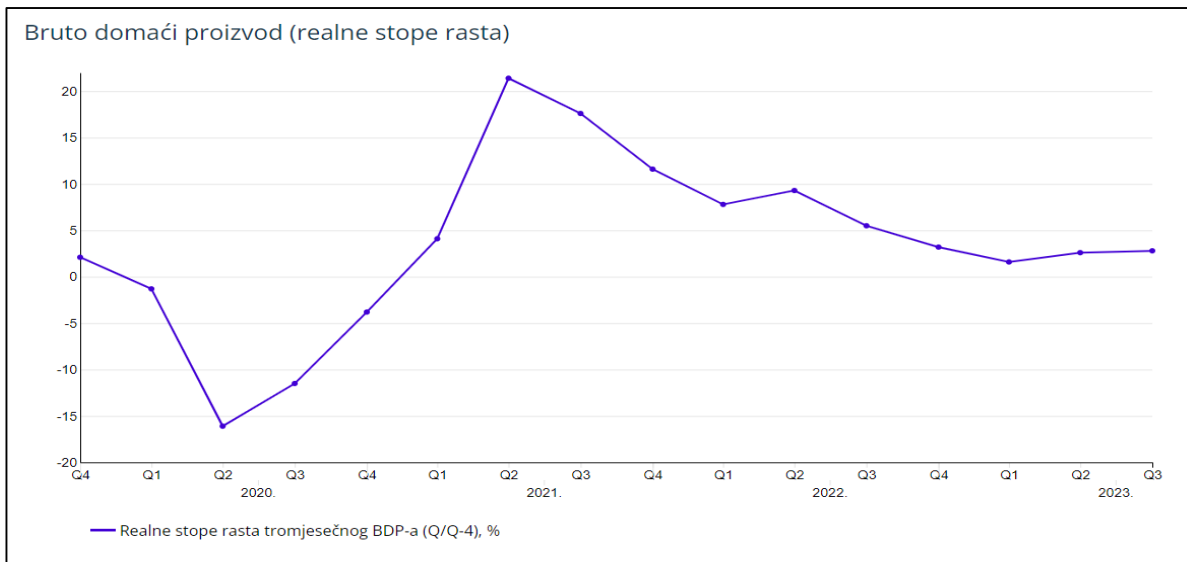
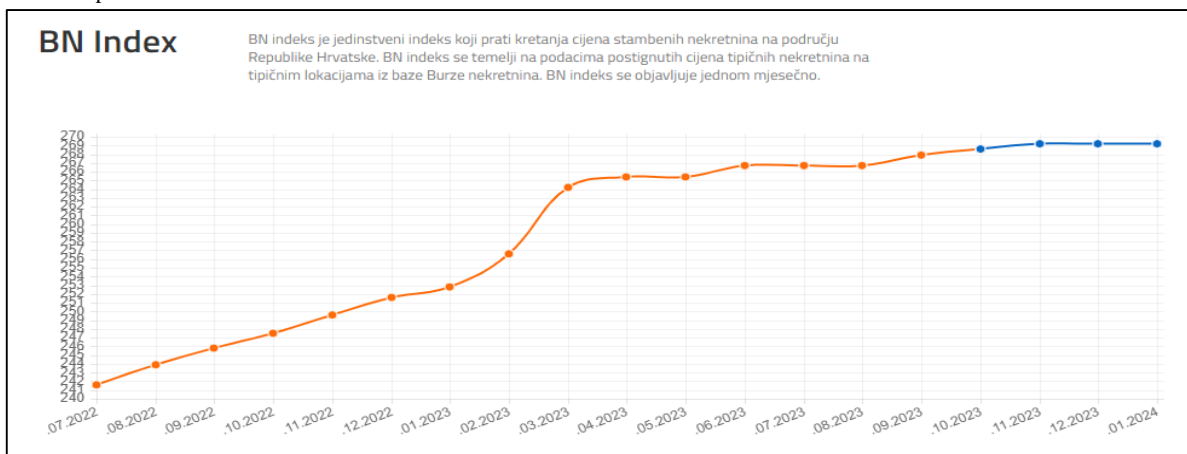
## 12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnosti ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretnostima i pad cijena u realizaciji.

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



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

### **13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE**

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.

#### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

#### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **troškova metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### **13.1. Odabir metode procjenjivanja**

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

#### **13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

e-nekretnine

**Poredba 1: Split**

Stan površine 34,50 m<sup>2</sup> na adresi Reljkovićeve, u Splitu. Godina izgradnje 1930. Stan je prodan 17.03.2023. god. za 164.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 34,50 (m2)  
 cijena: 164.000,00 (€) 4.753,62 €/m<sup>2</sup>  
 datum transakcije: 17.03.2023. položaj u objektu: 1kat  
 namjena: stambena god. izgradnje: 1930 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1931999
Datum pregleda	25.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5062674
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.08.2023
Površina u prometu	34,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.235.658,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	164.000,00
Datum ugovora	17.03.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LUČAC - MANUŠ - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

**Poredba 2: Split**

Stan površine 29,20 m<sup>2</sup> na adresi Kralja Zvonimira, u Splitu. Godina izgradnje 1930. Stan je prodan 18.04.2023. god. za 120.000,00 €

Obilježja: površina (NKP) 29,20 (m2)  
 cijena: 120.000,00 (€) 4.109,59 €/m<sup>2</sup>  
 datum transakcije: 18.04.2023. položaj u objektu: 1kat  
 namjena: stambena god. izgradnje: 1930 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1895574
Datum pregleda	25.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5015034
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.05.2023
Površina u prometu	29,20
Vrijednost nekretnine (KN)	904.140,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	120.000,00
Datum ugovora	18.04.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUČAC - MANUŠ - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA





### Poredba 3: Split

Stan površine 23,00 m<sup>2</sup> na adresi Biokovska, u Splitu. Godina izgradnje 1960. Stan je prodan 27.10.2022. god. za 90.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 23,00 (m2)  
cijena: 90.000,00 (€) 3.913,04 €/m<sup>2</sup>  
datum transakcije: 27.10.2022. položaj u objektu: 3. kat  
namjena: stambena god. izgradnje: 1960 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1825942
Datum pregleda	25.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4912636
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.02.2023
Površina u prometu	23,00
Vrijednost nekretnine (KN)	678.105,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00
Datum ugovora	27.10.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	
Status podatka	NE
Cjenovni blok	25
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NE
<b>EVALUACIJA U TIJEKU</b>	
LUČAC - MANUŠ - MJEŠOVITO 2	
M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	



### Poredba 4: Split

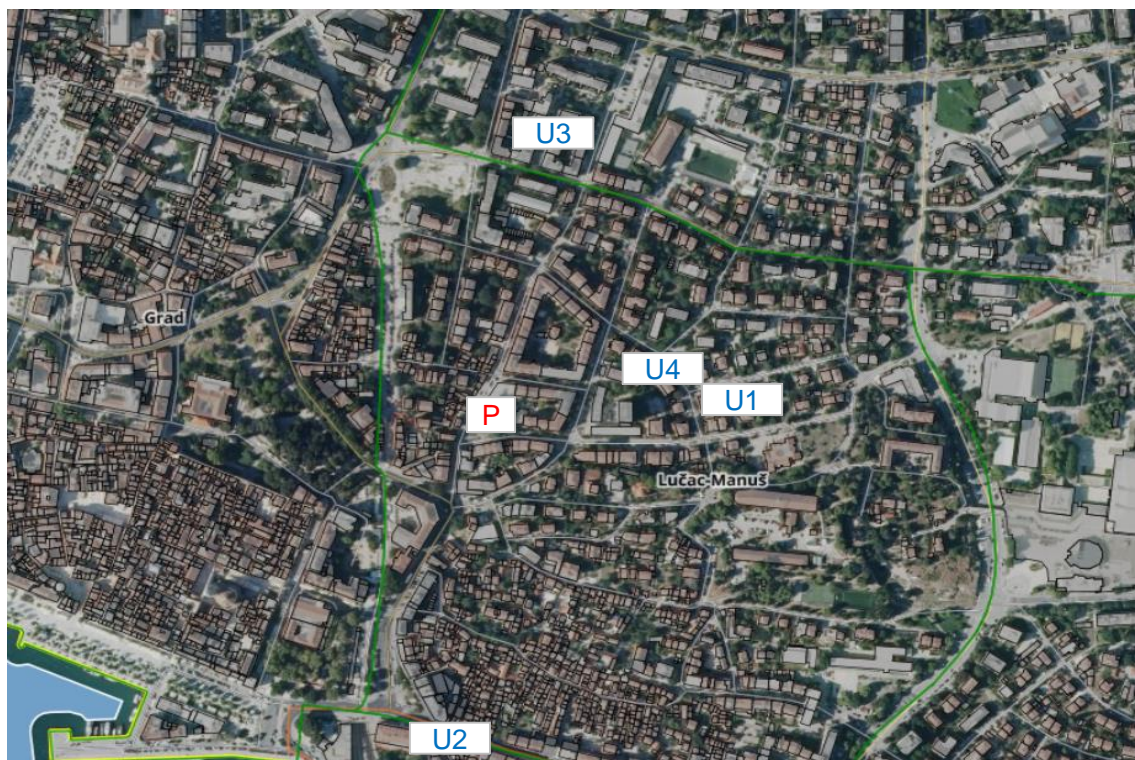
Stan površine 33,03 m<sup>2</sup> na adresi Istarska, u Splitu. Godina izgradnje 1950. Stan je prodan 16.07.2021. god. za 125.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 33,03 (m2)  
cijena: 125.000,00 (€) 3.784,44 €/m<sup>2</sup>  
datum transakcije: 16.07.2021. položaj u objektu: 2. kat  
namjena: stambena god. izgradnje: 1950 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1615104
Datum pregleda	25.3.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4658865
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.03.2022
Površina u prometu	33,03
Vrijednost nekretnine (KN)	935.765,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.000,00
Datum ugovora	16.07.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	
Status podatka	NE
Cjenovni blok	25
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NE
<b>EVALUACIJA U TIJEKU</b>	
LUČAC - MANUŠ - STAMBENO	
S - STAMBENA NAMJENA	



## Položaj procjenjivane nekretnine i položaj usporednih nekretnina





### 13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.4.

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

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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Redni broj	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Split	Split	Split	Split	
Datum transakcije:	17.03.2023.	18.04.2023.	27.10.2022.	16.07.2021.	
Površina (m2) :	34,50	29,20	23,00	33,03	
Prodajna vrijednost (€):	164.000	120.000	90.000	125.000	
Cijena (€/m2) :	4.754	4.110	3.913	3.784	
Indeks / dan transakcije:	166,65	170,86	160,87	138,18	
Indeks / dan vrednovanja:	168,50	168,50	168,50	168,50	
Korekcijski faktor:	1,01	0,99	1,05	1,22	
Međuvr.izjedn.cijena (€/m2):	4.806,39	4.052,83	4.098,64	4.614,83	

### 13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	katnost	orijentacija	položaj	utjecaj okoliša	komfor stanovanja
stan P = 26,00 m <sup>2</sup>	1,08	1,00	1,08	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Split	Split	Split	Split	
Međuvrem.izjedn.cijena (€/m <sup>2</sup> ):	4.806,39	4.052,83	4.098,64	4.614,83	
Koeficijent katnosti stana	1kat	1kat	3. kat	2. kat	
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent orijentacije stana	ugaono - dvostrano	jednostrano	jednostrano	ugaono - dvostrano	
Koeficijent	1,00	0,92	0,92	1,00	
Prilagodba	1,00	1,09	1,09	1,00	
Koeficijent geog. položaja stana	I/JZ/JI	I/JZ/JI	I/JZ/JI	I/JZ/JI	
Koeficijent	1,08	1,08	1,08	1,08	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent utjecaja okoliša	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	prosječni stand.	
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koef. utjecaja smanjenog komf. stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	
Koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	0,00	0,09	0,09	0,00	
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	
Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	4.806,39	4.405,25	4.455,04	4.614,83	

STATISTIKA					
Prosjek:	4.570,38				
Odstupanja od prosjeka:	236,02	-165,13	-115,34	44,46	
Kvadrat odstupanja:	55.703,13	27.269,09	13.302,80	1.976,35	
Suma:	98.251,36				
Standardno odstupanje:	156,73	3,43%			
Pravilo dva-sigma (±)	313,45				
Odstupanja od prosjeka:	5,16%	-3,61%	-2,52%	0,97%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m <sup>2</sup> )	4.806,39	4.405,25	4.455,04	4.614,83	
---	----------	----------	----------	----------	--

Izračunata vrijednost €/m <sup>2</sup>	4.570,38
--	----------

#### TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

PREDMET PROCJENE:	
Usklađena vrijednost €/m <sup>2</sup>	4.570,38
Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	26,00
Prometna vrijednost (€)	118.829,84

#### 14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

**STAN 10 NA IV. (ČETVRTOM) KATU**

na lokaciji:

**TOLSTOJEVA 4, 21000 SPLIT**

na dan kakvoće: 25.03.2024.

na dan očevida: 25.03.2024.

na dan vrednovanja: 25.03.2024.

#### - Tržišna vrijednost (TV)

iznosi

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST  
NEKRETNINE (€):**

**118.800,00 €**

zaokruženo (temeljem Pravilnika čl. 68.  
stavak 5. - zaokruživanje)

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada iznos PDV-a nije sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

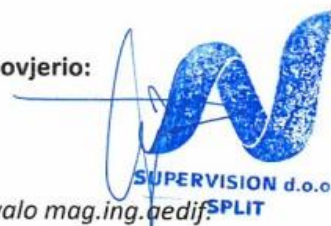
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.  
SUPERVISION D.O.O.



## 15. PRILOZI

### 15.1. Fotodokumentacija



15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 25.03.2024. 13:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 14273

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11285/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 48 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9279/1	ZGRADA, DVOR			1163	
		ZGRADA			595	
		DVOR			568	
		UKUPNO:			1163	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZABILJEŽBA	
1.1	Pred. 17. veljače 2014. Z-1576/14 Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 9279/1, priloženo Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split kl:935-08/14-02/42 od 15. siječnja 2014. godine, da je građevina izgrađena prije 15.02.1968. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
48.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48)	
	STAN 10 - na IV. (četvrtom) katu, površine 26,00 m2, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice i lođe, orijentacije J, anagrafske oznake Tolstojeva 4	
	DALMA D.D. U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT	
48.3	Zaprimljeno 21.02.2024.g. pod brojem Z-7776/2024	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ 1. ST-156/2012-418 21.02.2024, nad dužnikom DALMA d.d. Split, Kopilica 5 (OIB: 64479860853).	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.03.2024. 14:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6537

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	POLJOOPSKRBA TRG.POD, DOMOVINSKOG RATA 182, SPLIT	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5920	TOLST.4,VIŠESLAVA 1	1163	49		
			ZGRADA	1163			
		6160/2	UL.J.KRZANIĆA	1066	50		
			ORANICA	298			
			VRT	605			
			NEPLODNO	163			
Ukupna površina katastarskih čestica				2229			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. SPLIT

k.č.br.: 5920

Stanje na dan: 25.03.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

