



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Splitu

Ref 5

## Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je **Ada Rajković**, OIB 27195964864, dana **30.08.2019.** u **14:40:20** sati u svojstvu **Stečajni upravitelj** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

### Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Trgovački sud u Splitu
Postojeći predmet na koji se pošiljka odnosi	St-296/2018
Primjedba	Procjembeni elaborat - E31, ZU3023, ko Makarska-Makar

### Podnesak

Vrsta	Podnesak
Podnositelj	ADA RAJKOVIĆ - Stečajni upravitelj
Broj stranica	1
Naziv datoteke sa sadržajem	Dostava procjene E-31.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	171,3 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	008e1f3e61322ade370fc2ec5dc047b1812c9eb96be8d62f980c5a60bc5e1a36

### Prilog s rednim brojem 1

Opis	Procjembeni elaborat
Broj stranica	21
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Procjena E-31.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	6,6 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	7391f8e1180b2867101d5ac8db486fef92d236d69f826b70731a2e1cbdce6f49

Stečajna masa iza  
**CONSTRATUM INVEST d.d. u stečaju**  
Matice hrvatske 10  
21000 Split  
**OIB 16021867941**

U Splitu, 30. kolovoza 2019.

**St-296/2018**

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**PREDMET: Dostava procjembenog elaborata**

U prilogu se dostavlja procjembeni elaborat za poslovni prostor oznake E-31 upisan kod Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Makarska u zk.ul 3023 k.o. Makarska – Makar, u vlasništvu stečajnog dužnika.

Ada Rajković  
Stečajna upraviteljica

ADA  
RAJKOVIĆ

Digitalno potpisao:  
ADA RAJKOVIĆ  
Datum: 2019.08.30  
14:39:11 +02'00'

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-210/16.  
Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-350/2015, mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 23. kolovoza 2019.

Oznaka elaborata: OE: 33/2019 - VI

## PROCJEMBENI ELABORAT

**Naručitelj:** Stečajna masa iza CONSTRATUM - INVEST d.d. u stečaju  
OIB: 16021867941  
Matice hrvatske 10, 21000 Split

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

**Nekretnina:** Prostor koji se nalazi na čest.zgr. 1194, ZU 3023 K.O. Makarska – Makar (k.č.z. 3047/4, PL 2671 K.O. Makarska – Makar).  
U Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 3023 K.O. Makarska – Makar, od 22.08.2019. g. predmetni je prostor označen kao 31. Suvlasnički dio: 21/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31); 1. Poslovni prostor oznake 35 na nivou „A“ u površini 20,93 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu označeno tirkizno plavom bojom.


**Nadnevak očevida:** 21. kolovoza 2019. god.

**Vrijedi do nadnevka:** 31. prosinca 2020. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.


**Tereti:** Nema, sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 3023 K.O. Makarska – Makar, od 22.08.2019. g.

**Sadašnja uporaba:** -

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

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

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

  
**MLADEN ŠKOMRLJ**  
dipl.ing.građ.  
SPLIT  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNOSTI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU (OBSTINATIO d.o.o.)	str. 3
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU (Mladen Škomrlj)	str. 5
3. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA	str. 6
4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	str. 8
5. PROCJENA	str. 8
6. ZAKLJUČAK	str. 14
7. IZJAVA PROCJENITELJA	str. 15
8. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA	str. 16
9. FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA	str. 17
10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (čest.zgr. 1194, ZU 3023, Poduložak 31 K.O. Makarska - Makar)	str. 19
11. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (k.č.z. 3047/4, PL 2671 K.O. Makarska - Makar)	str. 20

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU (OBSTINATIO d.o.o.)



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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



PREDSIJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

O tome obavijest:

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

## **2. RJEŠENJE O IMENOVANJU (Mladen Škomrlj)**



### **REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

**URED PREDSJEDNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-350/2015

Split, 23. svibnja 2016. godine

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

#### **RJEŠENJE**

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

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

#### **Obrazloženje**

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

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

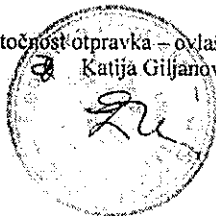
**PREDSJEDNIK SUDA**  
Marijan Miletić, v.r.

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

DNA:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštteni službenik  
Katija Giljanović



### 3. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA

3.1. Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku, s nadnevkom od 23. kolovoza 2019. godine.

3.2. Dan kakvoće je 23. kolovoza 2019. godine.

3.3. Dan vrednovanja je 23. kolovoza 2019. godine.

#### 3.4. Opis predmetne nekretnine:

Procjenjivana je nekretnina, sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 3023 K.O. Makarska – Makar, od 22.08.2019. g. označena kao 31. Suvlasnički dio: 21/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31); 1. Poslovni prostor oznake 35 na nivou „A“ u površini 20,93 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu označeno tirkizno plavom bojom.

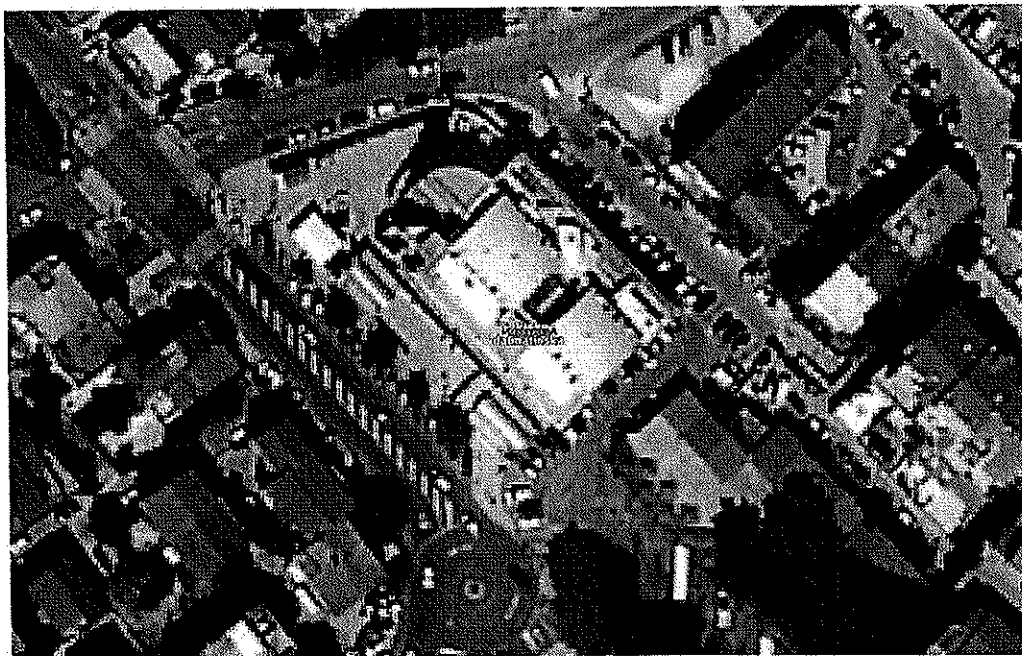
U naravi se radi o zatvorenom poslovnom prostoru na sjeverozapadnom rubnom dijelu zgrade (nivo „A“) koji je trenutno izvan uporabe.

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor izgrađena je oko 2000. godine i u relativno je dobrom stanju.

#### 3.5. Prostorna identifikacija prema položaju

##### 3.5.1. Opis lokacije:

Predmet ove procjene čini poslovni prostor koji se nalazi na nivou „A“ (suterenska etaža) zgrade smještene na adresi Ante Starčevića 32 i Kipara Meštrovića 2/A, Makarska, na čest.zgr. 1194, ZU 3023 K.O. Makarska – Makar (k.č.z. 3047/4, PL 2671 K.O. Makarska - Makar). Nalazi se unutar šireg centra grada Makarske. Lokacija je dobro prometno povezana s ostatkom Grada.

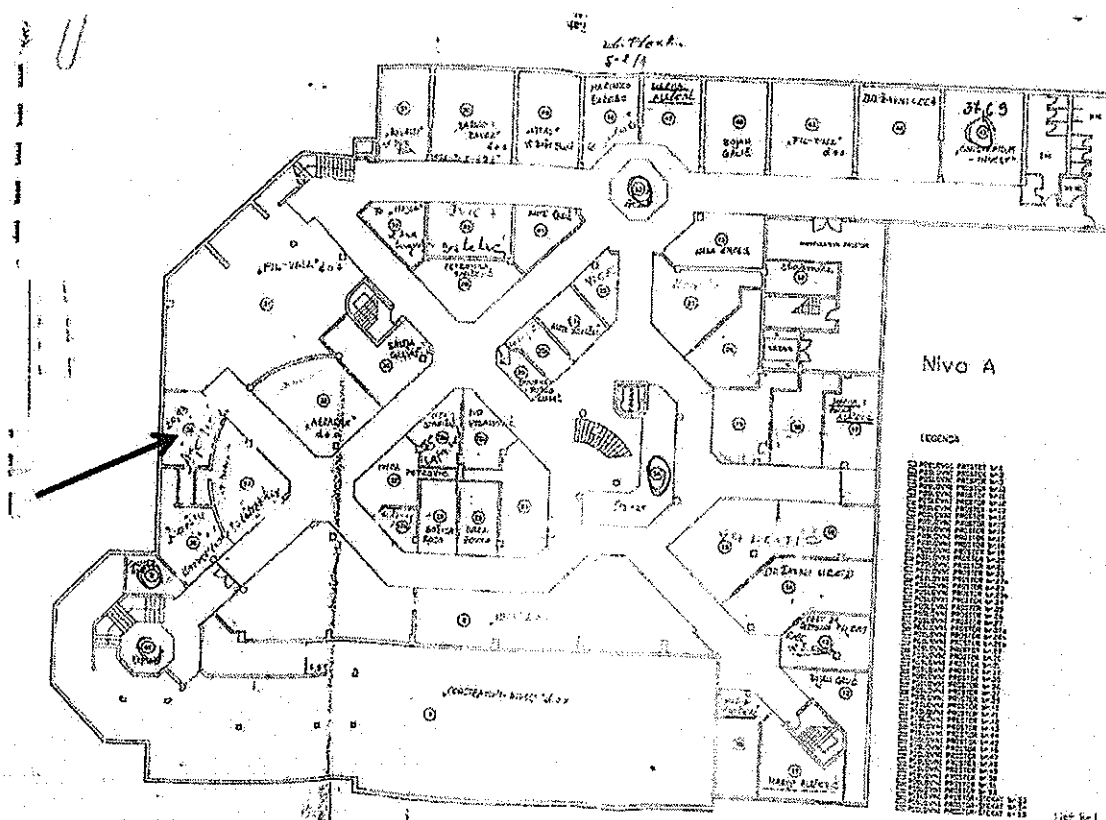


Slika 1: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))





Slika 2: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))



Slika 3: TLOCRTNI POLOŽAJ PREDMETNOG PROSTORA

### 3.6. Površina:

Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 3023 K.O. Makarska – Makar, od 22.08.2019. g., površina predmetnog poslovnog prostora iznosi 20,93 m<sup>2</sup>.

### 4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

### 5. PROCJENA

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

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

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

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

**Obrazloženje za odabir poredbene metode:** Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnina uz uvjet da se

dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

*Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti nelzgrađenih 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.*

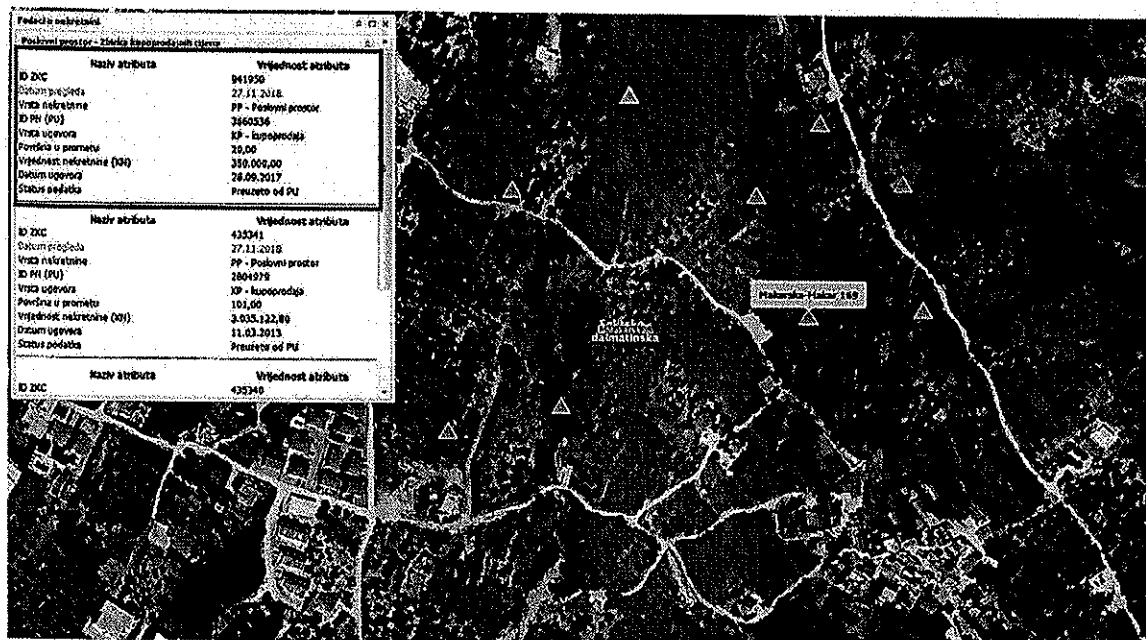
Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih nekretnina na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“. Uzeo sam u obzir procijenjeno vrijeme gradnje objekta, tada uobičajeni način gradnje te činjenicu da je predmetna nekretnina smještena u centru gradskog naselja.

### 5.1. Tehnički opis

a) Konstrukcija i materijali:	
KATNOST:	Poslovni prostor na nivou „A“ (suterenska etaža)
GODINA IZGRADNJE:	Oko 2000. g.
TEMELJI:	Armiranobetonski (trakasti i temelji samci)
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Monolitna armiranobetonska konstrukcija
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Monolitna armiranobetonska ploča debljine 15 cm
KROV I POKROV:	Ravni krov, dijelom prohodni (obložen keramičkim pločama), a dijelom neprohodni (presvučen „Hypalon“ membranom)
PROČELJE:	Ožbukano
LIMARIJA:	Ugrađena
FASADNI OTVORI:	Alu profili
DIZALO:	Ima
OBRADA PODOVA:	Keramičke pločice u većem dijelu objekta, kao i u predmetnom poslovnom prostoru
OBRADA UNUTR. ZIDOVA:	Pregradni zidovi izvedeni su od „Ytong“ blokova, koji su ožbukani u predmetnom poslovnom prostoru
STROP:	Izveden je „spušteni strop“ gipskartonskim pločama
UNUTARNJA STOLARIJA:	Aluminijska
SANITARNA OPREMA:	Ugrađena
ODRŽAVANJE:	Dobro
GRIJANJE/HLAĐENJE:	Postoji instalacija grijanja/hlađenja u objektu
VENTILACIJA:	Postoji ventilacija sanitarnih čvorova i „nečistih“ prostorija, ventilacija stubišta, te upravljanje sustavima kanalizacije
DODATNE NAPOMENE:	Nema
POSEBNE NAPOMENE:	Predmetna se zgrada nalazi na lokaciji šireg centra grada Makarske
b) Infrastruktura:	
Zgrada je priključena na komunalne sustave:	
- gradski vodovod	
- gradsku odvodnju	
- niskonaponsku mrežu	
- telefonsku mrežu	

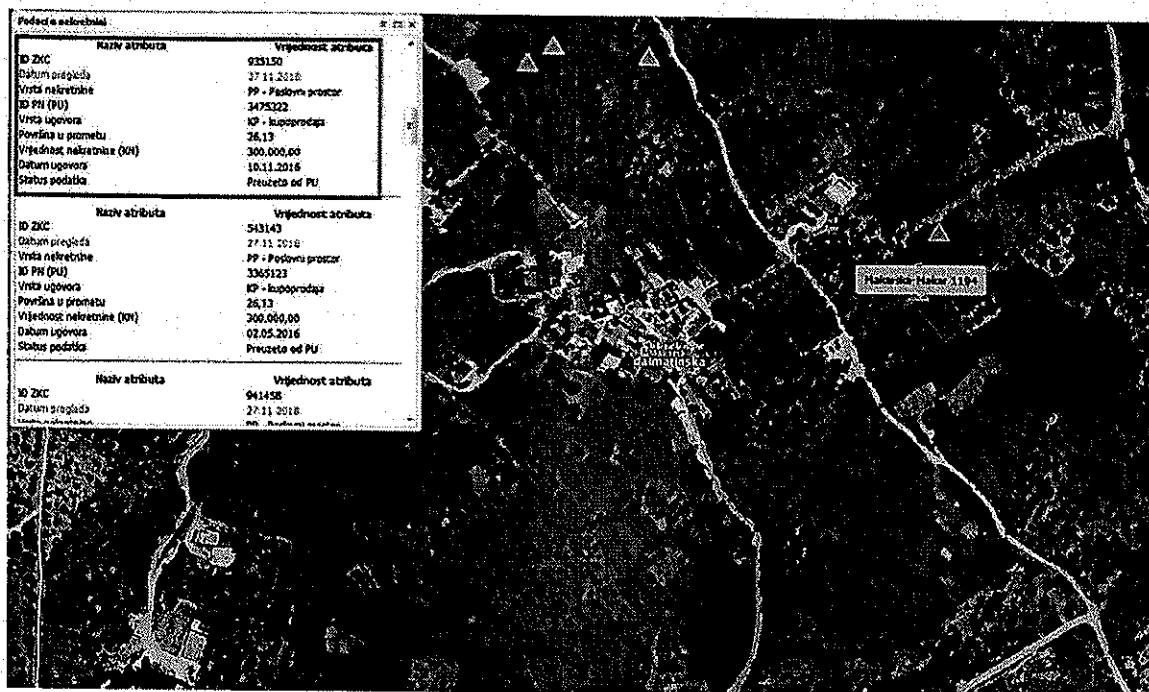
## 5.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „E-nekretnine“)

1.



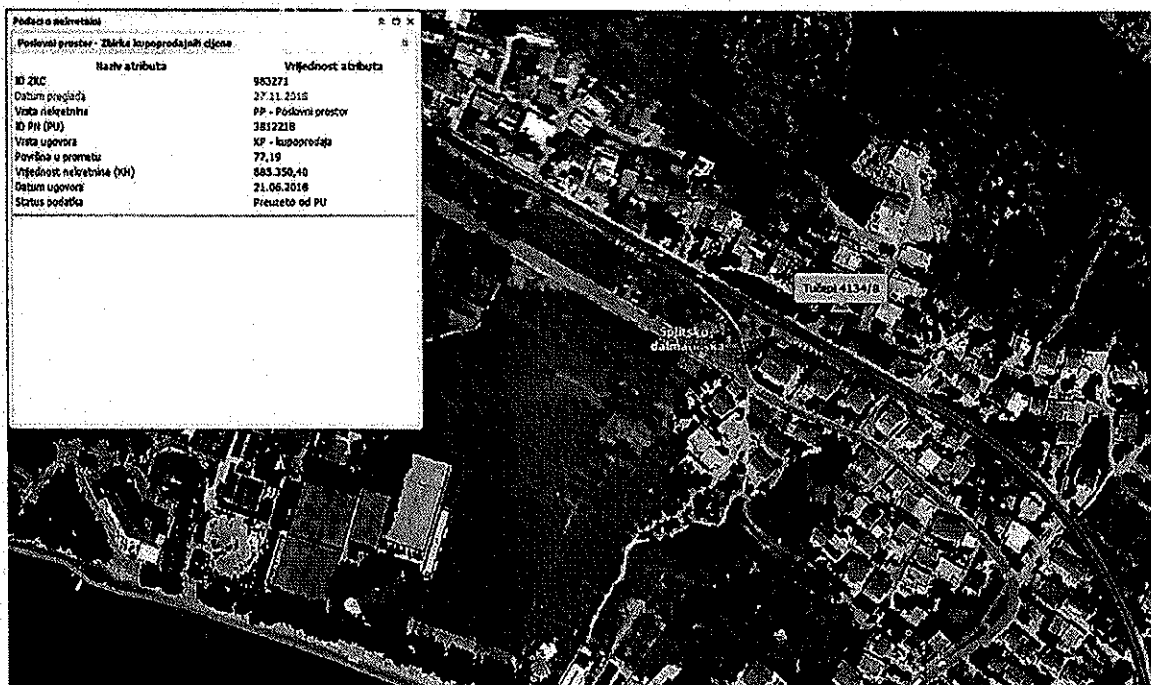
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 28.09.2017. godine, k.č.z. 169 K.O. Makarska - Makar. Radi se o poslovnom prostoru unutar zgrade, ukupne površine 20,00 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 350.000,00 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine poslovnog prostora iznosi 17.500,00 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena se nekretnina nalazi cca 1,1 km sjeveroistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 3Q2017. godine iznosi 105,46 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 19.692,06 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 5.3. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, mogućnost parkiranja, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalnu infrastrukturu, starost i veličinu prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi **19.692,06 kn/m<sup>2</sup>**.

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 10.11.2016. godine, k.č.z. 1194 K.O. Makarska - Makar. Radi se o poslovnom prostoru na 1. katu zgrade, ukupne površine 26,13 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 300.000,00 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine poslovnog prostora iznosi 11.481,06 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena se nekretnina nalazi cca 1,1 km sjeveroistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 4Q2016. godine iznosi 101,39 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 13.437,79 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 5.3. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, mogućnost parkiranja, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalnu infrastrukturu, starost i veličinu prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi 13.437,79 kn/m<sup>2</sup>.

3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 21.06.2018. godine, k.č.z. 4134/8 K.O. Tučepi. Radi se o poslovnom prostoru unutar zgrade, ukupne površine 77,19 m<sup>2</sup>. Ukupna ugovorena cijena je 885.350,40 kn, prosječna vrijednost neto korisne površine poslovnog prostora iznosi 11.469,76 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena se nekretnina nalazi cca 3,9 km jugoistočno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći DZS indeks cijena nekretnina koji za 2Q2018. godine iznosi 109,33 korigira se prodajna cijena ove nekretnine na iznos od 12.449,62 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 5.3. ovog elaborata). Promatrajući fizičke aspekte usporedne nekretnine kao što su lokacija, mogućnost parkiranja, cestovni pristup, atraktivnost nekretnine, komunalnu infrastrukturu, starost i veličinu prostora (interkvalitativno izjednačenje) možemo reći kako su usporedna i procjenjivana nekretnina jednakovrijedne. S obzirom na navedeno sadašnja vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi 12.449,62 kn/m<sup>2</sup>.

### 5.3. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

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

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

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni Indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. Izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 169	Makarska	20,00	17.500,00	28.9.2017.	105,46	118,67	1,125	19.692,06
2.	k.č.z. 1194	Makarska	26,13	11.481,06	10.11.2016.	101,39	118,67	1,170	13.437,79
3.	k.č.z. 4134/8	Tučepi	77,19	11.469,76	21.6.2018.	109,33	118,67	1,085	12.449,62

\*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2019.

#### 5.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeaka u %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 169	Makarska	20,00	17.500,00	19.692,06	19.692,06	29,61	4.498,90	20.240.101,21
2.	k.č.z. 1194	Makarska	26,13	11.481,06	13.437,79	13.437,79	-11,55	-1.755,37	3.081.323,84
3.	k.č.z. 4134/8	Tučepi	77,19	11.469,76	12.449,62	12.449,62	-18,06	-2.743,54	7.527.011,73
					Prosjek:	15.193,16			
					Standardno odstupanje (±):	3.206,68			
					Pravilo dva- sigma (±):	6.413,36			
Tržišna vrijednost prostora Tv <sub>p.p.</sub> (kn/m <sup>2</sup> ):									15.193,16

Prema ovom izračunu, procijenjena prosječna tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja iznosi:  $Tv_{p.p.} = 15.193,16 \text{ kn/m}^2$ .

Dakle, sveukupna vrijednost predmetnog poslovnog prostora smještenog na nivou „A“ zgrade koja se nalazi na čest.zgr. 1194, ZU 3023 K.O. Makarska - Makar, suvlasnički udio redni broj: 31. (k.č.z. 3047/4 K.O. Makarska - Makar), ukupne površine 20,93 m<sup>2</sup> iznosi:

$15.193,16 \text{ kn/m}^2 \times 20,93 \text{ m}^2 = 317.992,84 \text{ kn}$ , zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 318.000,00 kn.

## **6. ZAKLJUČAK:**

6.1. Temeljem prethodne procjene proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora na dan 23. kolovoza 2019. iznosi: 15.193,16 kn/m<sup>2</sup>.

Sveukupna vrijednost nekretnine:

Vrijednost predmetnog poslovnog prostora smještenog na nivou „A“ zgrade koja se nalazi na čest.zgr. 1194, ZU 3023 K.O. Makarska - Makar, suvlasnički udio redni broj: 31. (k.č.z. 3047/4 K.O. Makarska - Makar), ukupne površine 20,93 m<sup>2</sup>

iznosi:

15.193,16 kn/m<sup>2</sup> x 20,93 m<sup>2</sup> = 317.992,84 kn, zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika) 318.000,00 kn.

### **Napomena:**

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

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

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

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

U Splitu, 23. kolovoza 2019. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.grad.**





## **7. IZJAVA PROCJENITELJA:**

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

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

Nadalje izjavljujem:

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

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

Stručna sprema procjenitelja:

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

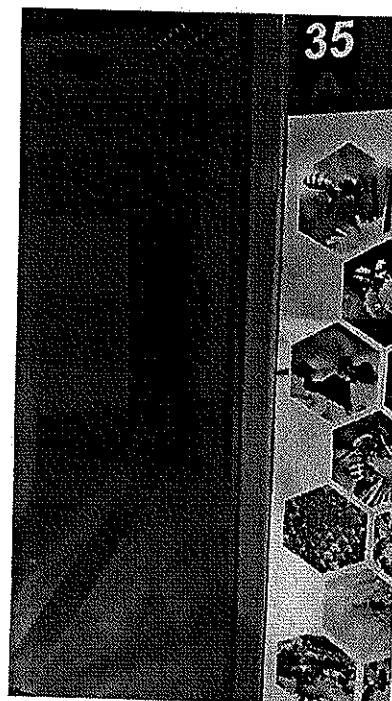
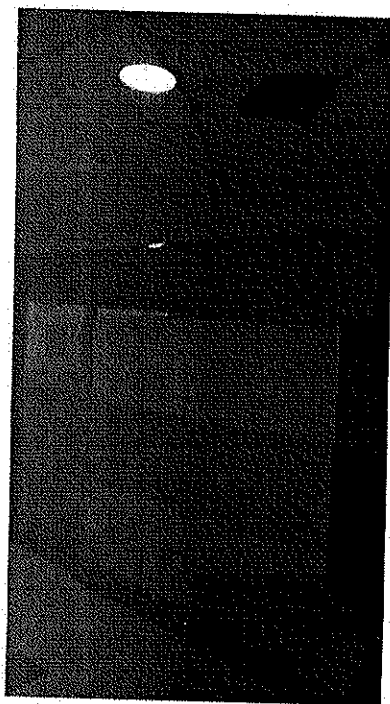
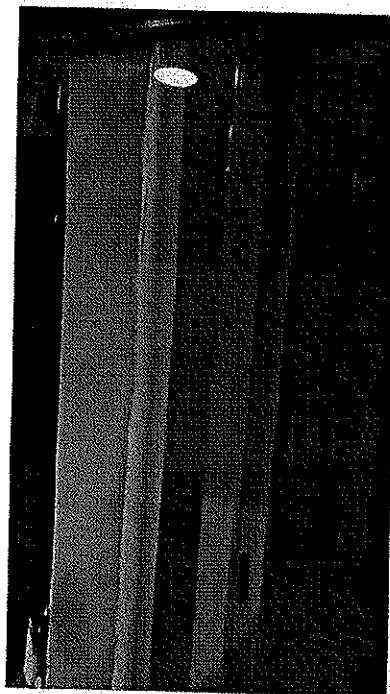
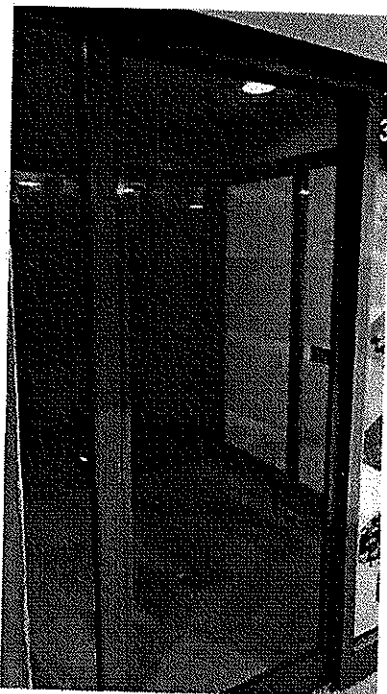
Uz navedeno sam još i ovlašteni inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

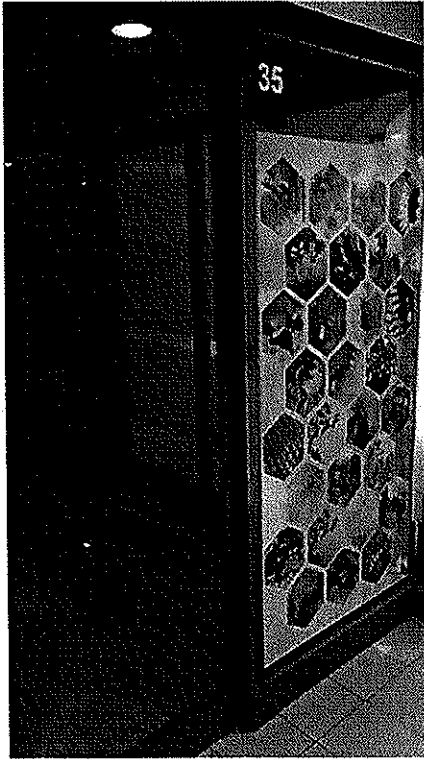
## **8. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

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

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

## 9. FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA





**10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (čest.zgr. 1194, ZU 3023, Poduložak 31 136 K.O. Makarska - Makar)**



**NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 22.08.2019. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA - MAKAR

Broj ZK uložka: 3023

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 31 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1194 ZGR	ZGRADA I DVORIŠTE			3343	
		UKUPNO:			3343	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
31.	Suvlasnički dio: 21/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)	
1.	Poslovni prostor oznake 35 na nivou "A" u površini 20,93 čm, u etažnom elaboratu označeno tirkizno plavom bojom	PU 478
	SEM - INVEST D.O.O. MAKARSKA	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2019.

**11. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (k.č.z. 3047/4, PL 2671 K.O. Makarska - Makar)**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MAKARSKA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.08.2019. 23:05

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)

Posjedovni list: 2671

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
30/5624	VARGA IVAN, UL.SV.FLORIJANA 1, MAKARSKA (VLASNIK)	66057351224
22/5624	JELAŠ GORDANA, LULIČEVA UL. 21, MAKARSKA (VLASNIK)	04539466247
30/5624	"GLASSER" D.O.O, STROSMAJEROVA 101, OSIJEK (VLASNIK)	
23/5624	BORIĆ MARIO, UL.SLIKARA GOJAKA 48, MAKARSKA (VLASNIK)	66801447597
5/5624	ŠALINOVIC VLADIMIR, UL.SV.FLORIJANA 6, MAKARSKA (VLASNIK)	53382952149
65/5624	MARIĆ VLADO, MOSTAR AKADEMIKA IVANA ZOVKE 10, BOSNA I HERCEGOVINA (VLASNIK)	
28/5624	GRAD MAKARSKA, OBALA K.TOMISLAVA 1, MAKARSKA (VLASNIK)	
23/5624	VELA VERA, UL.RUĐERA BOŠKOVIĆA 3, PODGORA (VLASNIK)	
203/5624	ADRIJANA D.O.O., KALALARGA 5, MAKARSKA (VLASNIK)	
11/5624	MARENIĆ JOSIP, SARAJEVO BEHDŽETA MUTEVELIĆA 51, BOSNA I HERCEGOVINA (VLASNIK)	
20/5624	"ARMIRAC" D.O.O., GRUŠKA 2, ZAGREB (VLASNIK)	
6/5624	ŠALINOVIC DANIELA, UL.SV.FLORIJANA 6, MAKARSKA (VLASNIK)	05913350993
15/5624	KOVAČEVIĆ ANTE, KOTIŠKA UL. 18, MAKARSKA (VLASNIK)	56594163491
16/5624	BOKŠIĆ SREČKO, VUKOVARSKA UL. 13, MAKARSKA (VLASNIK)	89205240434
209/5624	CENTAR ZA SOCIJALNU SKRB, MAKARSKA, MAKARSKA (VLASNIK)	
22/5624	KREŠIĆ VESNA, DONJA VALA 130, DRVENIK (VLASNIK)	29973451003
161/5624	ALAČEVIĆ MARIJA, OBALA K.TOMISLAVA 12, MAKARSKA (VLASNIK)	48816270418
9/5624	KORDIĆ ŽELJKO, UL.SLIKARA GOJAKA 32, MAKARSKA (VLASNIK)	40317280900
9/5624	KORDIĆ JASNA, UL.SLIKARA GOJAKA 32, MAKARSKA (VLASNIK)	60945616655
11/5624	URSIĆ MARIJA, IVANA GUNDULIĆA 42, BRELA (VLASNIK)	86041602588
21/5624	FILIPETI IGOR, UL.K.P.KREŠIMIRA IV 30/1, MAKARSKA (VLASNIK)	45475796743
19/5624	PIPLICA PERICA, PODGORSKE SKALE 2/1, MAKARSKA (VLASNIK)	
201/5624	GRLIĆ OLGA, OBALA K.TOMISLAVA 12, MAKARSKA (VLASNIK)	98809722191
51/5624	ZELIĆ GORAN, ZELIĆI 34, BRELA (VLASNIK)	76643591565
39/5624	MARIĆ ŠIMUN, VINOGRADSKA 60/A, ZAGREB (VLASNIK)	
136/5624	VALEO D.O.O, PSUNJSKA 82, OSIJEK (VLASNIK)	

28/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. VARAŽDIN (VLASNIK)	75938054432
33/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 14, MAKARSKA (VLASNIK)	10855299416
16/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 1, MAKARSKA (VLASNIK)	02995200941
31/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 65/1, MAKARSKA (VLASNIK)	40621604053
26/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 14, BRESTA (VLASNIK)	
51/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 13, MAKARSKA (VLASNIK)	66570264052
14/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 30, MAKARSKA (VLASNIK)	85098019858
15/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 3/C, MAKARSKA (VLASNIK)	92470581796
23/5624	POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI D.O.O. BRESTA 12, GRADAC, HRVATSKA (VLASNIK)	26061451701
33/5624	"STEDRONICA SPLITSKO-DALMATINSKA", BAKTULJIN PUT BB, SPLIT (VLASNIK)	
56/5624	RAGUŽ VLADO, UL. MAKARSKIH BISKUPA 3, MAKARSKA (VLASNIK)	60989757809
24/5624	ŠAŠIN DANICA, PROMAJNA 14, PROMAJNA (VLASNIK)	61625091159
361/5624	ALAČEVIĆ-GRLIĆ ANKA-ASJA, HEGEDUŠIĆEVA 10, ZAGREB (VLASNIK)	
22/5624	OBRT ZA CESTOVNI PRIJEVOZ ROBE VL. NOVAK DONALD, BRELJANSKA CESTA 16, BRESTA (VLASNIK)	
3291/5624	"SEM-INVEST" D.O.O., DR. MATE UJEVIĆA 2, MAKARSKA (VLASNIK)	
33/5624	BANOVEC LIBERA, JOSIPA MAROVIĆA 4, ZAGREB (VLASNIK)	01594614835
184/5624	"IBCT" D.O.O. INTERNACIONAL BUSINESS CLUB OF INVEST., LUČICA 4, SPLIT (VLASNIK)	

#### 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
		3047/4	"UL. ANTE STARČEVIĆA"	3343	11		
			DVORIŠTE	330			
			ZGRADA	3013			
Ukupna površina katastarskih čestica				3343			

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