

Naručitelj: ALPE JADRAN BANKA d.d. u stečaju
Split, Starčevićeva 1
OIB: 14823943776

Predmet: POSLOVNI PROSTOR NA ČETVRTOM KATU STAMBENO-
POSLOVNE ZGRADE
Split, Smiljanićeva br. 2

Identifikacija: k.o. Split
zk.ul.br. 12130
suvl. dio 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

Površina: KVP = 317,64 m²

Svrha procjene: za interne potrebe Naručitelja elaborata

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U XII/2024. G.



Tržišna vrijednost nekretnine:

843.000,00 EUR

Suradnik:

MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 18.12.2024. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o. zk.ul.br. suvl. dio	Split 12130 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)
nekretnina:		POSLOVNI PROSTOR NA ČETVRTOM KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
na lokaciji:		Split, Smiljanićeva br. 2
Dan vrednovanja:		18.12.2024.
Dan kakvoće:		19.11.2024.
Datum očevida:		19.11.2024.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

POSEBNA NAPOMENA:

- Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je identificirana predmetna nekretnina nije etažirana. Identifikacija predmetnog poslovnog prostora izvršena je glede iskazanog u predočenom zk izvatku.
- Potpisanom vještaku nije omogućen očevid predmetnog poslovnog prostora. Izvršen je izvid dostupnih zajedničkih prostora stambeno-poslovne zgrade u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor.
- Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborta usvaja se da je poslovni prostor u funkcionalnom stanju, prosječno uređen i opremljen. Površina poslovnog prostora usvaja se temeljem iskazanog u z-k ulošku predmetne nekretnine.
- Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

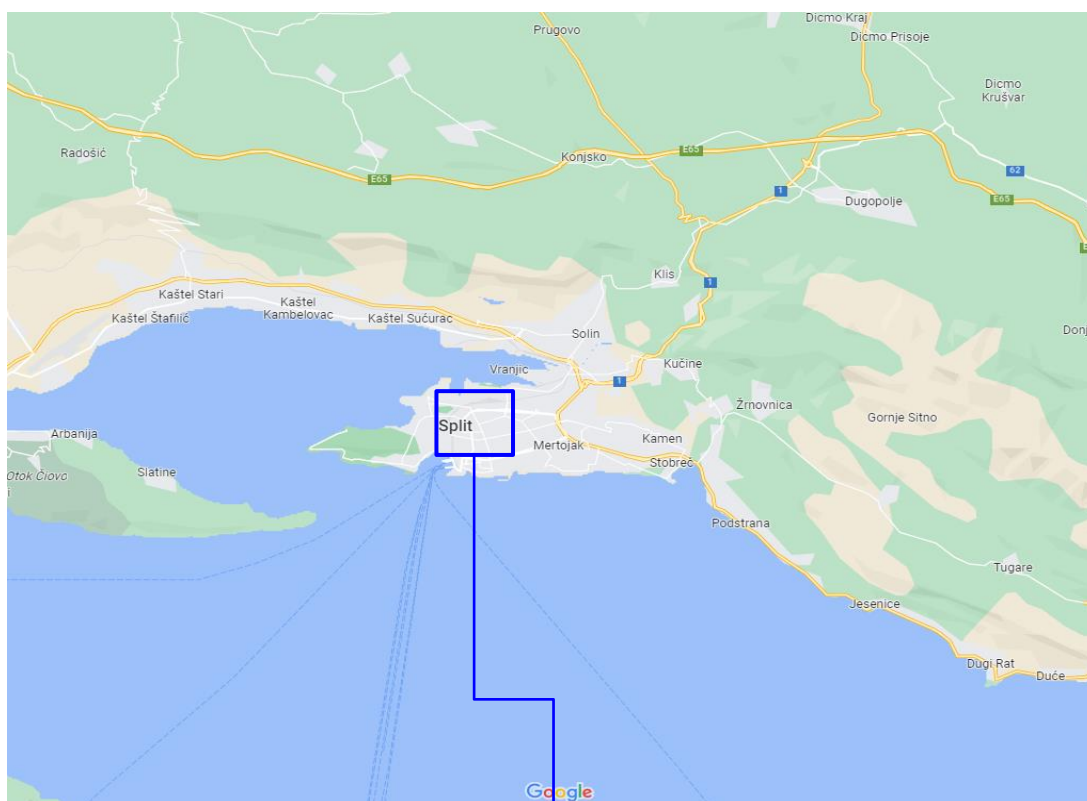
1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

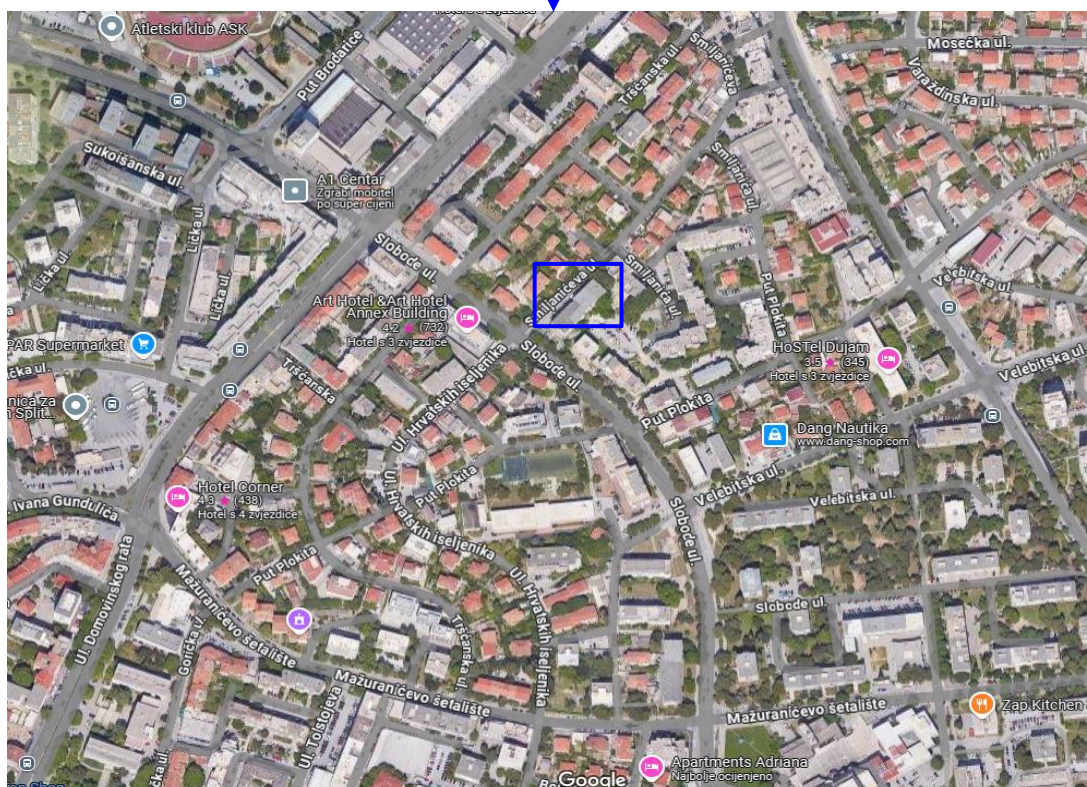


Izradio:

HRVOJE BALIŠA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom izvratku iz zemljišne knjige iskazano je:

k.o. **Split**
 zk.ul.br. **12130**
 zk.č.br. **ZGR 5258**

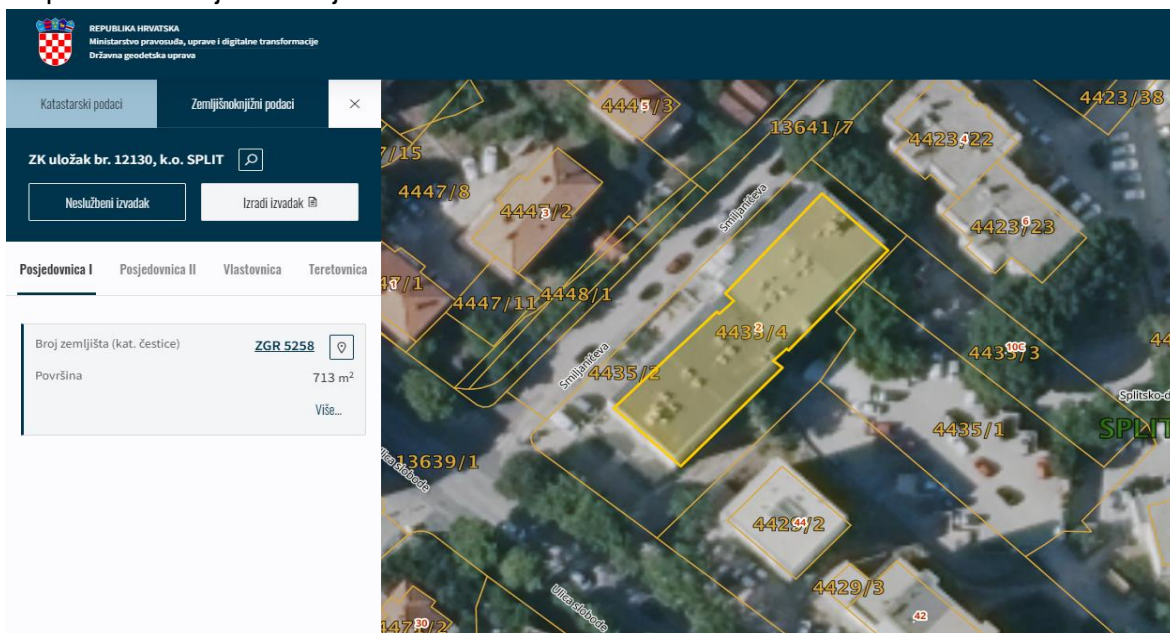
Suvlasnički dio	Nekretnina
8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	poslovni prostor na IV. (četvrtom) katu, sjevernog bloka

Vlasnik: **ALPE JADRAN BANKA d.d. u stečaju**
Split, Starčevićeva 1
OIB: 14823943776

b. Katastarsko stanje

k.o. **Split**
 k.č.br. **4435/4**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

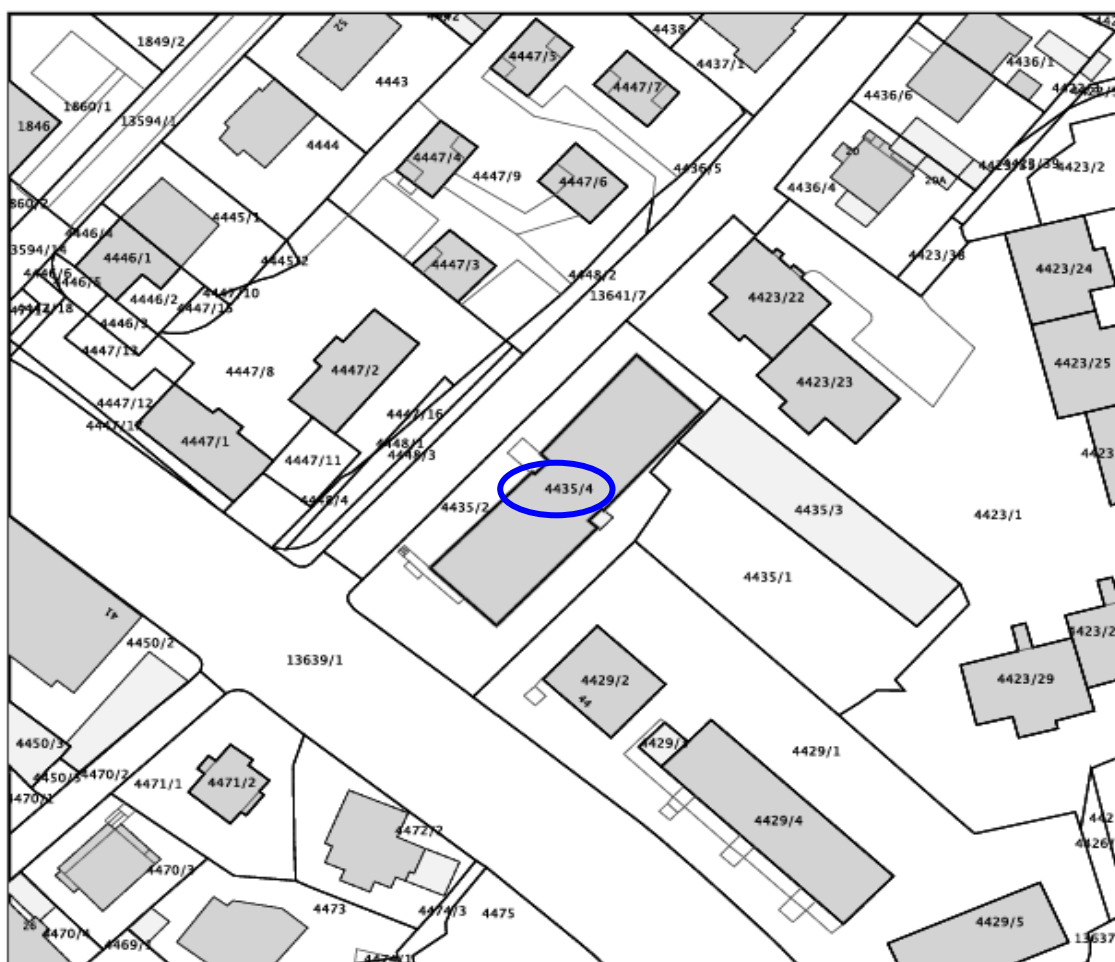
Stanje na dan: 19.12.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 4435/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)



predmetna parcela zemljišta

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u širem središtu grada Split, locirana na gradskom predjelu Bol u interpoliranom prostoru intenzivnog korištenja, smješteno neposredno uz križanje Ulice Slobode i Smiljanićeve. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno višetažnim, stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je relativno ravan. Prilazna ulica je komunalno uređena i opremljena. Ulicom uz predmetnu stambeno-poslovnu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija. Parkiranje je omogućeno na javnim parkirališnim mjestima (zona naplate parkiranja) u blizini predmetne nekretnine. Pristup je omogućen javnim gradskim prijevozom, autobusnim linijama s obližnjeg stajališta.

2.3. Opis nekretnine

2.3.1. Stambeno - poslovna zgrada

Predmetna stambeno - poslovna zgrada, anagrafske oznake Smiljanićeva br. 2 je izgrađena ca. 1960.-ih godina, katnosti prizemlje + 4 kata. Temelji su armiranobetonski trakasti. Nosiva konstrukcija je masivna zidna i armiranobetonska, međukatne konstrukcije su monolitne armiranobetonske ploče. Pročelje je završno ožbukano i obojeno, uz podne površine obloženo kulir oblogom. Krovšte je konstrukcija ravnog neprohodnog krovšta sa završnom neprohodnom podlogom. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Vertikalna komunikacija osigurana je dvokrakim, protusmjernim stubištem, završno obrađeno s ugrađenim rukohvatom. Zgrada ima priključke na kompletnu komunalnu infrastrukturu - električna, vodovod, kanalizacija i telefonija.

2.3.2. Poslovni prostor

Predmetni poslovni prostor nalazi se na četvrtom katu stambeno-poslovne zgrade, smješten u sjevernom bloku. Pristup prostoru je s podesta zajedničkog stubišta. Stupanj uređenja i stanje nekretnine usvaja se sukladno građevinsko-tehničkim obilježjima zatečenog stanja stambeno-poslovne zgrade utvrđenu provedenim izvidom dostupnih zajedničkih prostora. Vanjska stolarija je drvena ostakljena ravnim jednostrukim staklom, ugrađene vanjske plastične rolete za zaštitu od insolacije. Ulazna vrata su drvena puna i dijelom ostakljena. Unutarnja stolarija je drvena puna s drvenim dovratnikom. Završne odrade podova su izvedene na razini parket obloge ili keramičkih pločica ovisno o namjeni prostorije. Sanitarna oprema je od keramike i PVC-a. Grijanje i priprema PTV-a je izvedeno lokalno putem električnih uređaja. Prostor je opremljen instalacijama električne energije, vodoopskrbe i odvodnje. Sve instalacije su izvedene podžbukno. Prostor ima vlastito brojilo za potrošnju električne energije.

2.4. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci se usvajaju glede iskazanog u zk izvatku nekretnine.

Prostorije	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Poslovni prostor	317,64	1,00	317,64
Ukupno:	317,64		317,64

Iskazana površina poslovnog prostora iznosi 317,64 m2. Potpisani vještak za potrebe izrade ovog mišljenja iskazanu površinu usvaja kao korisnu površinu predmetnog posovnog prostora.

KVP = 317,64 m2

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine evidentirana je zabilježba da je za zgradu sagrađenu na čest. zgr. 5258 priloženo Uvjerenje Državne geodetske uprave od 16. prosinca 2011. godine, klasa: 935-08/11-02/1329, Ur. broj: 541-23-1/21-11-2, da je građevina izgrađena prije 15. veljače 1968.g.

- Vještaku nije predložena uporabna dozvola stambeno-poslovne zgrade u kojoj je identificirana predmetna nekretnina.

Temeljem prethodno iskazanog potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet stambeno-poslovna zgrada u kojoj je identificirana predmetna nekretnina. Za potrebe izrade ovog mišljenja potpisani vještak pod pretpostavkom usvaja da je stambeno-poslovna zgrada u kojoj je identificirana predmetna nekretnina legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

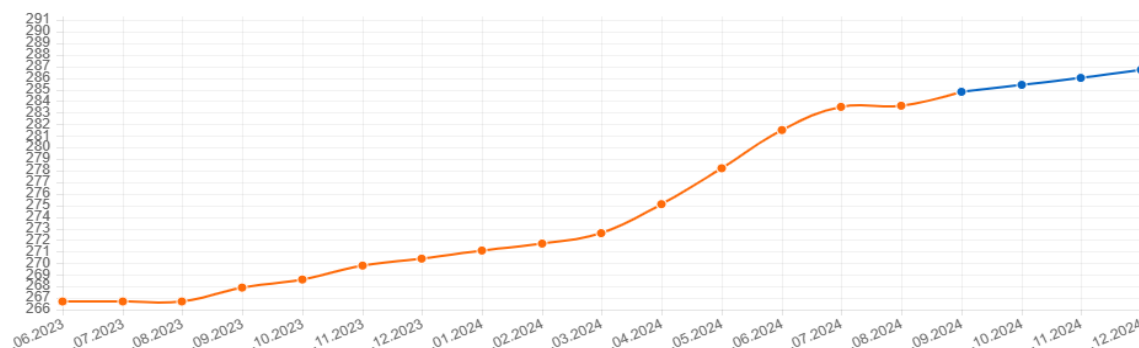
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena 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.

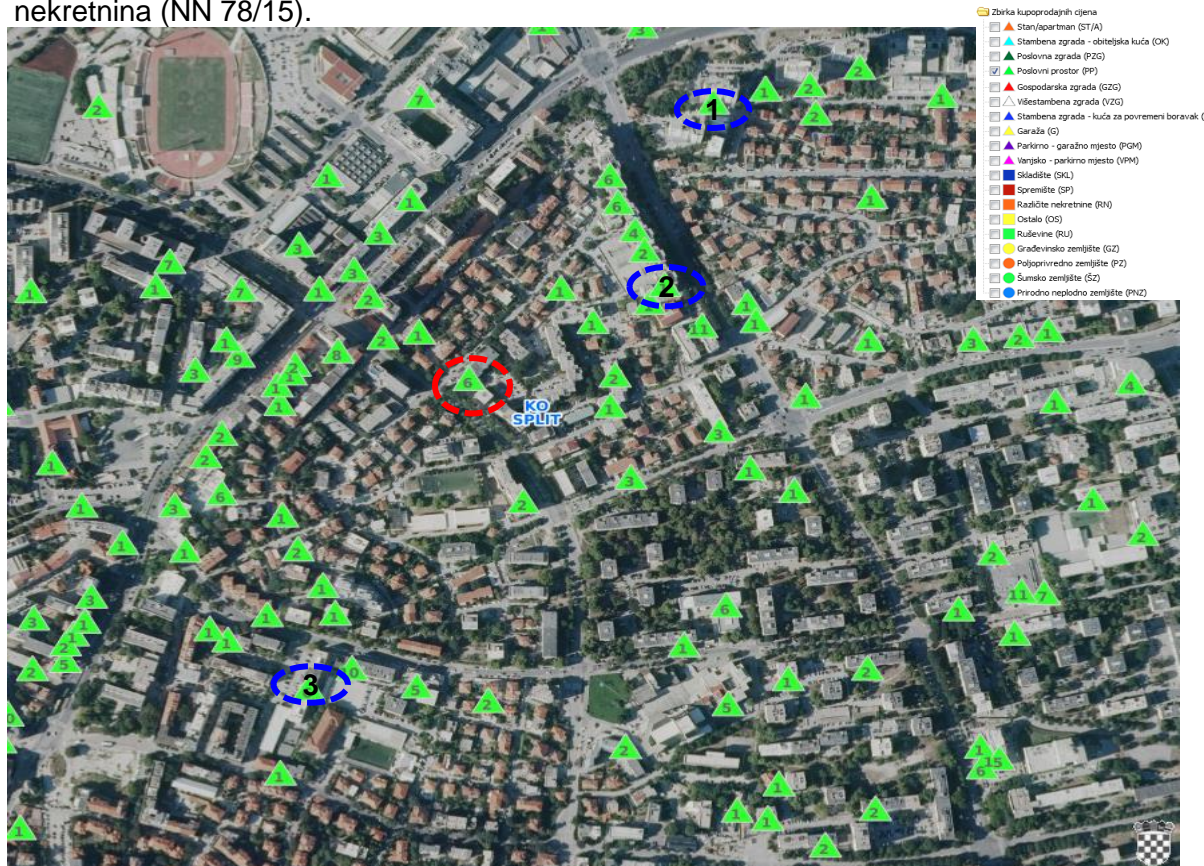
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnih prostora:

- Registar prometa nekretnina e-Nekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



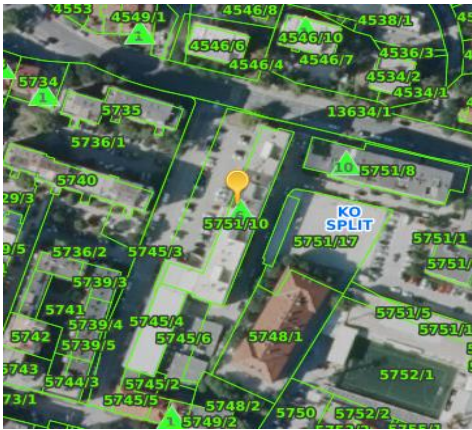
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2228815
Datum pregleda	19.12.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.12.2024
Površina u prometu	115,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	13.863,48
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.840,00
Datum ugovora	06.12.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2147100
Datum pregleda	19.12.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.07.2024
Površina u prometu	126,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	12.341,51
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.638,00
Datum ugovora	16.07.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2129267
Datum pregleda	19.12.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.06.2024
Površina u prometu	417,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	53.317,81
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	7.076,49
Datum ugovora	05.06.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BOL - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Temeljem pribavljenih podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Površina (m2)	Vrsta nekretnine
1.	Split	1906/2	115,00	zakup
2.	Split	4410/26	126,00	zakup
3.	Split	5751/10	417,00	zakup

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR) s PDV-om	Cijena zakupa (EUR) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2) bez PDV-a	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa
1.	06.12.2024.	2.300,00	1.840,00	16,00	4,4%	-
2.	16.07.2024.	2.047,50	1.638,00	13,00	-15,1%	-
3.	05.06.2024.	8.845,61	7.076,49	16,97	10,8%	-

Prosječna zakupnina: **15,32**

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (EUR/m ²)	DZS			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	06.12.2024.	16,00	188,98	188,98	1,0000	16,00	4,4%
2.	16.07.2024.	13,00	188,98	188,98	1,0000	13,00	-15,1%
3.	05.06.2024.	16,97	188,98	188,98	1,0000	16,97	10,8%
Prosječna vrijednost:						15,32	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	180,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	186,85	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				16,00	13,00	16,97
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	1,00	1,00
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00
				1,00	1,11	1,00
VELIČINA (m ²)						
0,90	do	1,10	1,00	0,95	0,95	1,00
				1,05	1,05	1,00
ETAŽA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
STAROST ZGRADE				-		
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE ZGRADE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:				1,0500	1,1660	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:				16,80	15,16	16,97

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	C2 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
1.	16,80	3,0%
2.	15,16	-7,1%
3.	16,97	4,0%
Prosječna vrijednost:		16,31

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena.

$$c = 16,31 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navede u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje zgrade: 1960 .g.
 G - godina posljednje adaptacije: - .g.
 G - zamjenska godina: - .g.
 Starost: 64 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 100 g.
 G/OVK = 0,64
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1/2	3	2/3	3,0

OOVK: 41,0% (41 g.)

4.2.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator
 VZ ... vrijednost zemljišta
 n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

4.2.5. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta usvaja se temeljem iskazanog cjenovnog bloka plana približnih vrijednosti građevinskog zemljišta za predmetnu lokaciju, dostupnih u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



Temeljem iskazanog podataka o vrijednosti građevinskog zemljišta cjenovnog bloka - Kman - mješovito u registru eNekretnine, potpisani vještak usvaja iskazanu iz plana približnih vrijednosti 1.1.2024.g.

Redni broj	k.o.	Cjenovi blok	Vrsta nekretnine	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	Split	Kman - Mješovito	GZ	M1	632,00

Napomena:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.5.1. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem; Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe članka 4. stavka 1. podstavka 10. i 11. ZPVN odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta.

R.br.	Datum	Jed. cijena (EUR/m ²)	Indeksni nizovi			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	01.01.2024.	632,00	247,11	247,11	1,0000	632,00	0,0%
Prosječna vrijednost:						632,00	

3.37 Splitsko-dalmatinska županija

INDEKSNI NIZOVI – SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	113,78	167,96	194,50	227,90	183,97	197,32	230,44	247,11
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	105,68	112,33	119,57	125,64	130,33	146,18	158,51	174,17
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	105,24	107,63	108,99	115,23	121,48	132,10	148,48	166,51

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI - SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA (temeljem evaluiranih podataka iz ZKC-a)

4.2.6. Udio zemljišta predmetne nekretnine

Potpisani vještak će u nastavku iskazati razmjerni udio zemljišta koji pripada predmetnoj nekretnini, kao što slijedi:

$$\text{Udio zem} = \text{GBP prostor} / \text{GBP zgrada}$$

GBP p.prostor - građevinska bruto površina predmetnog poslovnog prostora
GBP zgrada - građevinska bruto površina stambeno-poslovne zgrade

$$\begin{aligned} \text{GBP p.prostor} &= \text{NGP (m2)} \quad * \quad 1,20 \\ &= 317,64 \quad * \quad 1,20 \quad = \quad \mathbf{381,17 \text{ m2 GBP}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{GBP zgrada} \quad & \text{tlocrtna površina} = 713 \text{ m2} \\ & \text{katnost zgrade 5 etaža (Pr+4)} \\ & = 713,00 \quad * \quad 5,00 \quad = \quad \mathbf{3.565,00 \text{ m2 GBP}} \end{aligned}$$

Sukladno navedenom, izračunava se udio:

$$\begin{aligned} \text{Udio zem} &= 317,64 \quad / \quad 3.565,00 \quad = \quad 8,910\% \\ &= 0,0891 \quad * \quad 713,00 \quad = \quad \mathbf{63,53 \text{ m2 zemljište}} \end{aligned}$$

4.2.7. Poslovni prostor na 4. katu sjevernog bloka

Korisna vrijednost površine:	317,64 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	16,31 EUR/m ² KVP
Popunjenost:	95%
Troškovi gospodarenja :	18%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	5,0%
-------------------------------	------

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%):	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%):	0,0%

Ukupno:	5,0%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:	
$12 * 0,95 * 317,64 * 16,31 =$	59.060,08 EUR

Troškovi gospodarenja:	
$59.060,08 * 0,18 =$	-10.630,81 EUR

PG - čisti prihod:	48.429,26 EUR
--------------------	---------------

M - multiplikator (prilog 14.):	17,29
OOVK:	41
prilagođena stopa kapitalizacije:	5,0%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:	
$48.429,26 * 17,29 =$	837.341,94 EUR

VZ:	63,53 m ²	*	632,00 EUR/m ²	=	40.149,70 EUR
-----	----------------------	---	---------------------------	---	---------------

VZ/q ⁿ	- vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja
q =	$1 + (5,00 / 100) = 1,05$

VZ/q ⁿ =	5.431,52 EUR
---------------------	--------------

PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:	
$48.429,26 * 17,29 + 5.431,52 =$	842.773,46 EUR

4.3. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K_{\text{posl}} * (1 + K_I + K_p + O_s + K_{\text{spec}}) * K_t$$

K _{posl}	koeficijent za poslovne građevine	1,00
K _I	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
K _p	korisna površina	0,00
O _s	opće stanje objekta	0,00
K _{spec}	posebni korekcionni koeficijent	0,00
K _t	koeficijent ponude i potražnje	1,00

k - koeficijent za prilagodbu:	1,00
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 1,00 * 842.773,46 \text{ EUR} = 842.773,46 \text{ EUR}$$

4.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u XII/2024. g. - PRIHODOVNA METODA

- Izračunata tržišna vrijednost zaokružena prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute RH.

T_v = 843.000,00 EUR

$$c = 2.653,95 \text{ EUR /m}^2 \text{ KVP prostora}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: POSLOVNI PROSTOR NA ČETVRTOM KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
na lokaciji: Split, Smiljanićeva br. 2

k.o. Split
zk.ul.br. 12130
suvl. dio 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

5.2. Vlasnik

ALPE JADRAN BANKA d.d. u stečaju
Split, Starčevićeva 1
OIB: 14823943776

5.3. Površina

	NGP (m2)	KVP (m2)
Poslovni prostor	317,64	317,64
Ukupno:	317,64	317,64

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u XII/2024.g.

Tv = 843.000,00 EUR

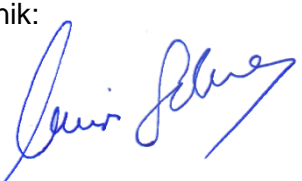
c = 2.653,95 EUR /m2 KVP prostora

5.5. Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalaze se na lokaciji gdje je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

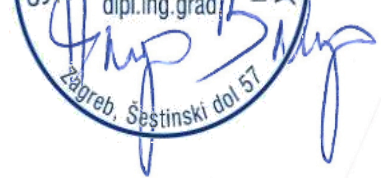
Zagreb, 18.12.2024. g.

Suradnik:


MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:


HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 18.12.2024. 12:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 12130

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29735/2021
Aktivne plombe: Z-14689/2015, Z-5426/2024 (E-8)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 5258	ZGRADA			713	
2.	ZEM 6223/2	DVORIŠTE			928	
		UKUPNO:			1641	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 13. siječnja 2012. Z-371/12 Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zgr. 5258 priloženo Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Split od 16. prosinca 2011. godine, klasa: 935-08/11-02/1329, Ur. broj: 541-23-1/21-11-2, da je građevina izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) poslovni prostor na IV. (četvrtom) katu, sjevernog bloka, u površini od 317,64 m2 ALPE JADRAN BANKA D.D., U STEČAJU, OIB: 14823943776, STARČEVIĆEVA 1, 21000 SPLIT		
8.5	Zaprimljeno 10.01.2018.g. pod brojem Z-1087/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, STALNA SLUŽBA U SINJU, BROJ: OVR-474/2015 19.12.2017, odbijenog prijedloga za ovrhu, kao neosnovanog, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Duje Guve, Split, Smiljanićeva 2, Split, protiv oršenika Alpe Jadran Banka d.d. u stečaju.	
8.6	Zaprimljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-7528/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, na nekretnini ovršenika ALPE JADRAN BANKA d.d., u stečaju, Split, Starčevićeva 1, OIB: 14823943776, označena kao: poslovni prostor na IV. (četvrtom) katu, sjevernog bloka, u površini od 317,64 m2, utvrđenjem vrijednosti iste, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Duje Guvo, OIB:91371214956, Split, Smiljanićeva 2, iz iznosa dobivenog prodajom, a na temelju Rješenja o ovrsi, Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, poslovni br. Ovr-2488/2018 od 12. veljače 2020. godine.	na 8 (1.1)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12130

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.8	Zaprimljeno 21.04.2021.g. pod brojem Z-15531/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Bože Guvo iz Splita, Smiljanićeva 2, OIB: 55368811100, izjavljenog na rješenje ovog suda poslovni broj Z-14455/16 od 8. svibnja 2017. godine.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnine upisane u listu A I, uknjižuju se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2.1	kao nositelj prava korištenja: VODOGRAĐEVNO PODUZEĆE MELIORACIJA U SPLITU	
3.1	Zaprimljeno 04.03.2020.g. pod brojem Z-8512/2020 ZABILJEŽBA, pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka glede prava nadogradnje na čest. zem. 6223/2 i čest. zgr. 5258, na temelju rješenja ovog suda poslovni br. Z-8512/20 od 23. srpnja 2021., a po prijedlogu predlagatelja Marijane Kolak, OIB: 641161735848 i Miodraga Maire, OIB: 73583522484.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 8			
1.1	Pred. 2. listopada 1996. Z-6902/96 Na teret poslovnog prostora na IV. (četvrtom) katu, a na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine od 24. rujna 1996. godine, uknjižuje se pravo zaloge u iznosu od stosedamdesetsedamtisućadevetstodevedesetpet kuna i nuzgredica, u korist: TRGOVAČKO-TURISTIČKA BANKA D.D. SPLIT	177.995,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 8			
2.1	Pred. 31. svibnja 1999. Z-4081/99 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Sarač Ante, kojim je tražio uknjižbu založnog prava na teret poslovnog prostora na IV. (četvrtom) katu, površine 317,64 m2, u svoju korist.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2024.



Split, Smiljanićeva br. 2

Sjeverozapadno pročelje stambeno-poslovne zgrade, sjeverni blok

Položaj predmetnog poslovnog prostora



Sjeverozapadno i sjeveroistočno pročelje stambeno-poslovne zgrade, sjeverni blok



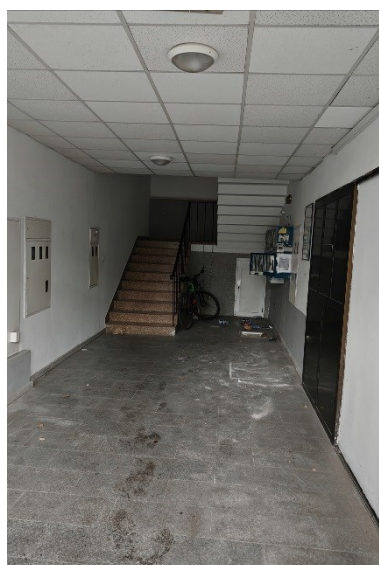
Sjeverozapadno i jugozapadno pročelje stambeno-poslovne zgrade



Jugoistočno pročelje stambeno
- poslovne zgrade



Zajedničke prostorije u zgradi





Zajedničke prostorije u zgradi