

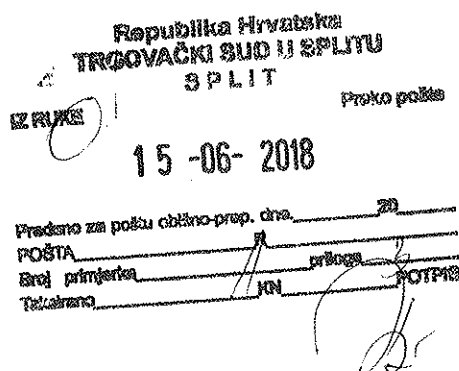
Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

Poslovni broj spisa **12.St-836/2017**

**STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS d.o.o. U STEČAJU**

**OIB: 70468550875**

**Split, Lovretska 10**



**PREDMET: podnesak stečajne upraviteljice**

Sukladno odluci skupštine vjerovnika od dana 9. svibnja 2018. koja je održana kod Trgovačkog suda u Splitu, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza CHAMBERS d.o.o. u stečaju Split, Lovretska 10, OIB: 70468550875, stečajna upraviteljica dostavlja procjembene elaborate o tržišnoj vrijednosti nekretnina i to: suvlasničkom dijelu čest.zem. 835/19, upisane u Z.K. uložak broj 2455, K.O. Supetar, 3. suvlasnički dio 46/607, etažno vlasništvo (E-3) – dvosobni stan u prizemlju, sredina, površine 46,03 m2; suvlasničkom dijelu čest.zem. 967/17, upisane u Z.K. uložak broj 2500, K.O. Supetar, 7. suvlasnički dio 129/1000, etažno vlasništvo (E-7) – dvosobni stan u etaži potkrovlje površine 44,87 m2 i parkiralište površine 12,50 m2; suvlasničkom dijelu čest.zem. 967/17, upisane u Z.K. uložak broj 2500, K.O. Supetar 8. suvlasnički dio 121/1000, etažno vlasništvo (E-8) – dvosobni stan u etaži potkrovlja neto pov. 46.16 m2 i pridruženo parkiralište površine 12,50m2.

Sukladno čl. 104. st. 1 toč. 1 Stečajnog zakona (NN/2015) stečajna upraviteljica predlaže sazivanje Skupštine vjerovnika stečajnog dužnika Stečajna masa iza CHAMBERS d.o.o. u stečaju, Split, Lovretska 10, OIB: 70468550875.

**DNEVNI RED:**

- I. Donošenje odluke o načinu i uvjetima unovčenju nekretnina koje ulaze u stečajnu masu.

U Splitu, 15. lipnja 2018.

Stečajna upraviteljica

Dinka Trumbić

**Prilog:**

- procjembeni elaborat nekretnina: stambeni prostor na etaži potkrovlja Matka Dukića 14, Supetar, stan br. 6 – SI
- procjembeni elaborat nekretnina: stambeni prostor na etaži potkrovlja Matka Dukića 14, Supetar, stan br. 5 – SZ
- procjembeni elaborat nekretnina: Dvosobni stan u prizemlju Junaka Vukovara 15 a, Supetar



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax: 021 48 48 48  
mob: 098 447 000

info@agencijamijanovic.com

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

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

**NARUČITELJ:** STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O.



**NEKRETNOST:** DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU  
JUNAKA VUKOVARA 15a, SUPETAR

**Datum procjene:** 23.05.2018.

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**  
sudski procjenitelj za graditeljstvo



# SADRŽAJ :

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URID PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/08, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

## RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roko Mijanoviću, građ. teh., iz Splita, Sukosićanska 11, vlasniku obeta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za građeljstvo za vrijeme od 4 godine, protiruje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.

## Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. teh., iz Splita, Sukosićanska 11, vlasnik obeta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za građeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obeta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za građeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/08, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odbaleno kao u iznici predmetnog rješenja.



PREDSEDNICA SUDA  
Ranka Buzov

## POUČKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

## O tome obavijest:

- 1. Roko Mijanović, Sukosićanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, RH
- 3. Split Su. ovdje

**1. ZADATAK**

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O.

Nekretnina DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU

JUNAKA VUKOVARA 15a , SUPETAR

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

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

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

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

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

**DIREKTOR :**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 23.05.2018.

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU  
Lokacija: JUNAKA VUKOVARA 15a, SUPETAR  
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O.  
Dan kakvoće: 14.05.2018.  
Dan vrednovanja: 23.05.2018.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene: Usporedna metoda  
Namjena procjene: Posao s finacijskom institucijom

Z.K. izvadak: E- izvadak od 30.05.2018.

Općinski sud: Solin

zemljišne knjige:

K.O.	Zkul	podul	č.zem.	Zk tijelo
Supetar	2455	3	835/19	

Opis nekretnine: 3. Suvlasnički dio: 46/607 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)  
1. - posebni dio nekretnine - dvosobni stan u prizemlju, sredina, površine 46,03m2, označen tamnoplavom bojom - kose crte i brojem 3.

Teret: NEMA- sukladno upisu u ZK

Vlasnik: CHAMBERS D.O.O.

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i ucertana u katastar  
Građevina posjeduje Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/02-01/0015 od

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat -nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje: 2000

Zadnja rekonstrukcija/obnova -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba -

Razvoj (dozvole) -

Napomene:

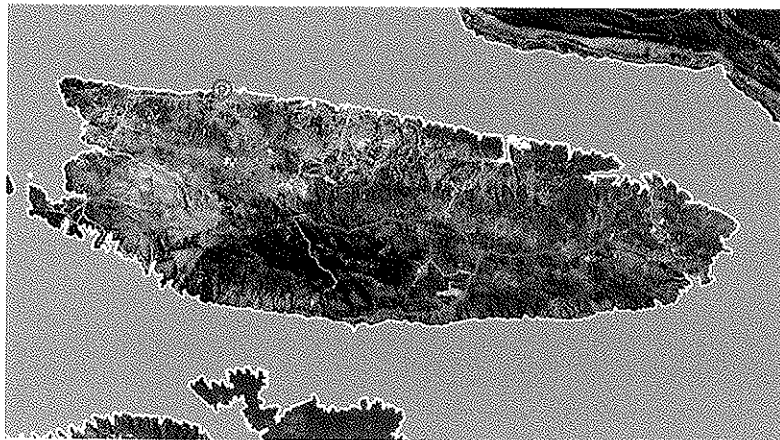
NKP (m2) 46,03

Tržišna vrijednost: 67.023,44 € ili 494.632,98 Kn

DIREKTOR :  
Roko Mijanović



## MAKRO



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

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

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

## MIKRO



Navedeni stan se nalazi u nekretnini položenoj na sjeveroistočnom dijelu Supetra, do iste je moguć pristup asfaltnom prometnicom, u neposrednoj blizini se nalaze individualni stambeni i apartmanski objekti. Udaljenost do morske obale iznosi cca 300 metara. Orijentacija objekta je sjever

Stan se nalazi na etaži prizemlja. Stanje uredno.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

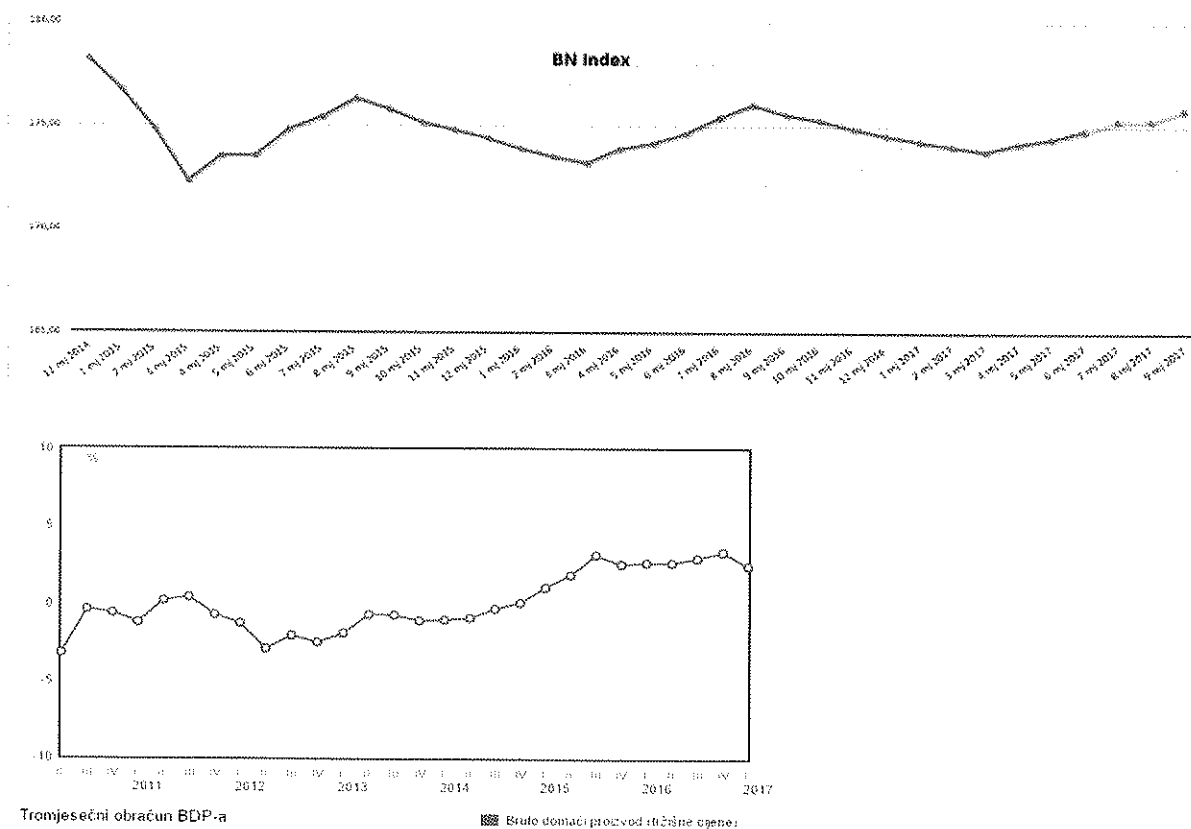
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.





**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 14.05.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

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

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

**ZGRADA**

Godina gradnje	2000
Godina obnove	
Katnost	Pr02
Temelji	ab
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	Ab stupovi i grede
Ispuna	Bloketi
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	dvostrešni AB+ kupa
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka+boja

**STAN**

Položaj	Prizemlje- sjever
Prostorije	hodnik, kupaonica, dvije spavaće sobe, kuhinja/ blagovaonica, balkon

Vanjska stolarija (prozori)	drvo+ griljuni
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja+keramika
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Uredno</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### STAN

$$\begin{array}{rcl} \text{Stan S 5} & = & 46,03 \text{ m}^2 \\ & = & 46,03 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 46,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 55,24 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 2,8 \text{ m} = 154,66 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Brutto građevinska površina (BKP)} = 55,24 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto građevinska površina (NKP)} = 46,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 154,66 \text{ m}^3$$

### 4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja ( e-nekretnine).

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

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Stan u Supetru, površine 40,28 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 21.03.2018. za iznos od 55.341,21 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 2

Stan u Supetru, površine 54,93 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 13.09.2016. za iznos od 84.343,20 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 3

Stan u Supetru, površine 73,28 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 13.09.2016. za iznos od 83.031,20 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 46,03 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
Lokacija	Supetar	Supetar	Supetar	Supetar
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2018	1Q2018	3Q2016	3Q2016
Površina (m2)	46,03	40,28	54,93	73,28
Cijena (€)	-	55.341	84.343	83.031
Cijena po m2	-	1.373,9	1.535,5	1.133,1

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Protok vremena</b>	2Q2018	1Q2018	3Q2016	3Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	108,67	102,25	101,80	101,80
Vremensko usklađenje	-	6,3%	6,7%	6,7%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.460,5	1.638,3	1.209,0
<b>Lokacija-kategorija</b> (-20% do +20%)	vrlo dobra %	lošija 10%	lošija 10%	lošija 10%
<b>Korekcija izvora podataka</b> (-15% do 0%)	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
<b>Veličina</b> (-20% do +20%)	46,03 -	40,28 0%	54,93 0%	73,28 5%
<b>Namjena</b> (-20% do +20%)	stambena -	stan 0%	stan 0%	stan 0%
<b>Stanje zgrade</b> (-20% do +20%)	dobro -	vrlo dobro -5%	vrlo dobro -5%	vrlo dobro -5%
<b>Pozicija</b> (-20% do +20%)	Pr -	- 0%	- 0%	- 0%
<b>Starost</b> (-20% do +20%)	2000 -	0%	0%	0%
<b>Opće stanje prostora</b> (-20% do +20%)	dobro -	vrlo dobro -5%	vrlo dobro -5%	vrlo dobro -5%
<b>Ukupno korekcija</b>	-	0%	0%	5%
Korigirana vrijednost po m2	1.456,1	1.460,5	1.638,3	1.269,4

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 46,03 m2  
Vrijednost po m2 1.456,08 €/m2  
Tržišna vrijednost 67.023,44 €

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU  
na adresi: JUNAKA VUKOVARA 15a , SUPETAR  
naručitelja: STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O.

Mišljenja smo da je na dan 23.05.2018.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

**67.023,44 €**

ili

**494.632,98 Kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,38 Kn

**Napomena:**

SURADNIK U PROCJENI

**MAJA MUĐRINIĆ**

mag.ing. arh. magistar inženjer građevinarstva

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vjestak za graditeljstvo i procjene



U Splitu, 23.05.2018.

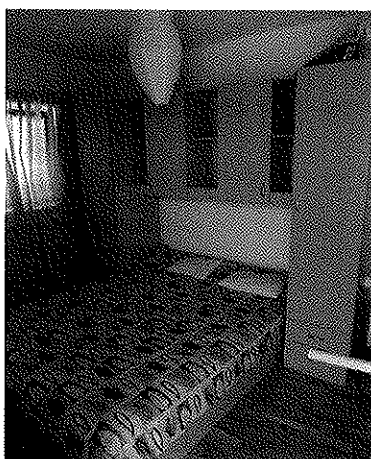
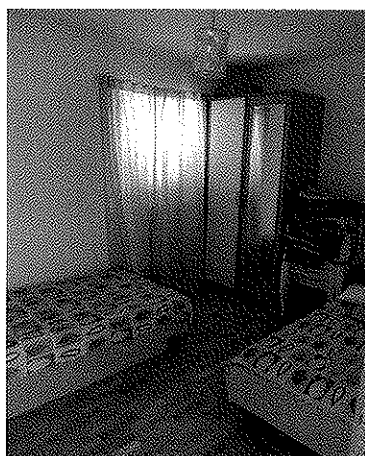
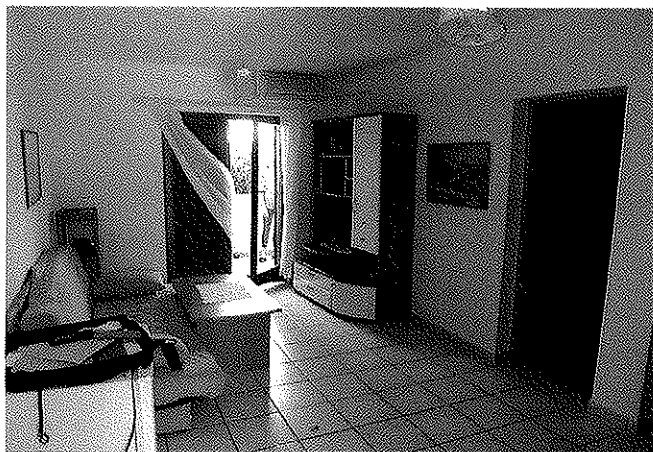
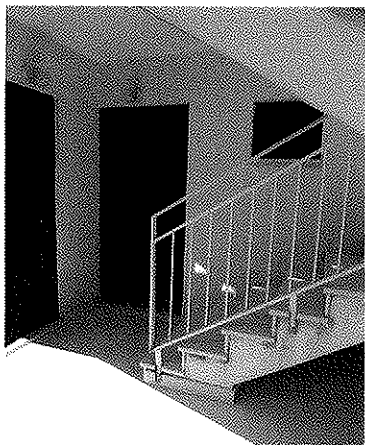
G4

## G. PRILOZI

## **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE

66





## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 30.05.2018. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2455

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe: Z-9378/2018 (E-3)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	835/19	KUĆA (ZGRADA ZA STANOVANJE), DVOR I MASL. KUĆA (ZGRADA ZA STANOVANJE) DVOR MASL.			832 302 500 30	
		UKUPNO:			832	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 06. veljače 2012. Z-320/12	
1.1	Zabilježuje se da je za "kuću" izgrađenu na čest. zem. 835/19 priložena Uporabna dozvola, izdana od strane Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove, Ispostava Supetar, dana 29. srpnja 2002. godine, posl.br. KI. UP/I-361-05/02-01/0015, UrBroj: 2181-05/8-02-02-0003.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 46/607 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
1.	- posebni dio nekretnine - dvosobni stan u prizemlju, sredina, površine 46,03m2, označen tamnoplavom bojom - kose crte i brojem 3. CHAMBERS D.O.O., SUPETAR, PORAT BB	P.U. 91

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 02.06.2016.g. pod brojem Z-10548/2016  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Temeljem rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Supetru od 21. lipnja 2016 godine određuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Knežević Josipa, Osijek, Jahorinska 25, OIB: 89026553602, radi uknjižbe prava vlasništva u Z.U. 2455 E-II k.o. Supetar.	

69

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2455

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2018.

# **PRILOG**

**ZAKONI**

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- \* civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- \* samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15
- \* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ( NN 20/17 )
- \* Pravilnik ( NN 105/15)



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
info@agencijamijanovic.com

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

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI**

**NARUČITELJ:     STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU**



**NEKRETNOST:     STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR.5- SZ**

**Datum procjene:     13.06.2018.**

**Izradio: ROKO MIJANOVIĆ  
sudski procjenitelj za graditeljstvo**



# SADRŽAJ :

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URLO PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 156/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

## RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roko Mijanoviću, građ. teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je imenovan Ured predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za građeljstvo za vrijeme od 4 godine, **penetriraju se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina**

## Obavještenje

Roko Mijanović, građ. teh., iz Splita, Sukoišanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za potvrđivanje područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naveo da je riječ o imenovanju na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naveo da je riječ o imenovanju na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naveo da je riječ o imenovanju na procjenu nekretnina.

Odlukom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Riješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za građeljstvo, u skladu s Pravilnikom o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj: 64/98, 156/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnosti, to je prihvaćeno njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSEDNICA SUDA  
Trajka Buzov

## POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

## O tome obavijest:

- 1. Roko Mijanović, Sukoišanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, RH
- 3. Spis Su, ovdje

**1. ZADATAK**

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU

Nekretnina STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA

MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR.5- SZ

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

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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 sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

**DIREKTOR :**

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 13.06.2018.



**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
 Lokacija : MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR.5- SZ  
 Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU  
 Dan kakvoće 14.05.2018.  
 Dan vrednovanja 13.06.2018.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
 Metodologija procjene : Usporedna metoda  
 Namjena procjene : Posao s finacijskom institucijom

Z.K. izvadak: E- izvadak od 12.06.2018.

Općinski sud: Split

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	č.zem.	Zk tijelo
	Supetar	2500	7	967/17	

Opis nekretnine: 7. Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) P.U. 588  
 1. - posebni dio nekretnine - dvosobni stan u etaži potkrovlja pov. 44,87m2 u graf. dijelu označen TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "STAN 5"  
 - sporedni dijelovi nekretnine - pridruženi balkon pov. 6,63m2 označen u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "5.5", pridruženi balkon pov. 3,04m2 označen u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "5.6", pridružena galerija pov. 7,00m2 označeno u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "5.7" i pridruženo parkiralište pov. 12,50m2 označeno u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "P5"

Teret: NEMA- sukladno upisu u ZK

Vlasnik: CHAMBERS D.O.O., SUPETAR, PORAT BB

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i ucrтана u katastar  
 za predmetnu nekretninu u z.k. izvadku postoji negativna zabilježba a koja se odnosi na legalitet  
 Zgrada ima direktni pristup na JPP  
 Etažno vlasništvo s određenim omjerima  
 Energo certifikat -nije prezentiran  
 Nije dostavljena građevinska ni uporabna dozvola, a nepoznata je činjenica da li je zatražena legalizacija samog objekta

Godina gradnje : 2004

Zadnja rekonstrukcija/obnova -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba -

Razvoj (dozvole) -

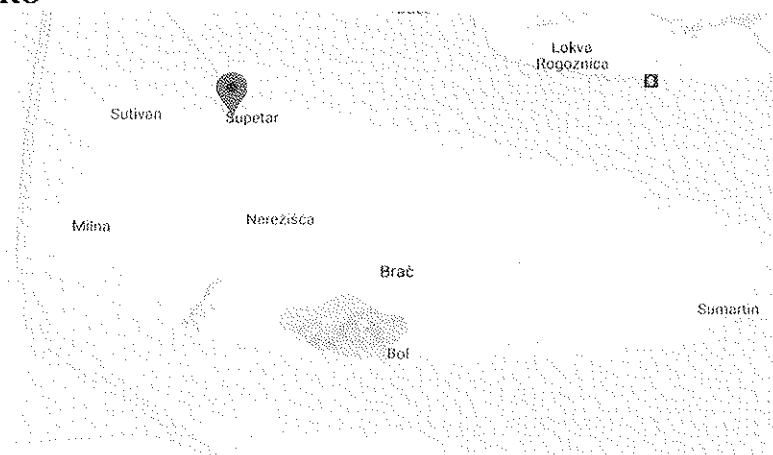
NKP (m2) 53,25

**Tržišna vrijednost :** 77.536,35 € ili 571.442,89 Kn

DIREKTOR :  
 Roko Mijanović



## MAKRO

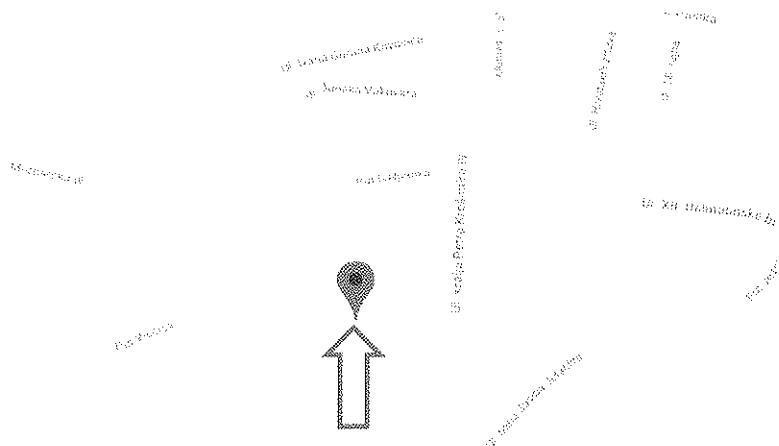


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

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

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

## MIKRO



Nekretnina se nalazi u mjestu Supetar, na predjelu Vojalo, cca 200 metara sjeverno od prometnice Supetar- Milna. Do nekretnine je moguć pristup makadamskom cestom. Parking je omogućen ispred same nekretnine, a unutar okućnice se nalazi zajednički bazen. Udaljenost do morske obale je cca 500 metara. U neposrednoj blizini se nalaze apartmansi objekti. Stan je lociran unutar potkrovlja objekta, a do istog je moguć pristup unutanjeg dvokrakog stubišta.

Stan se nalazi na etaži potkrovlja. Orijentacija sjevero zapad. Stanje uredno.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

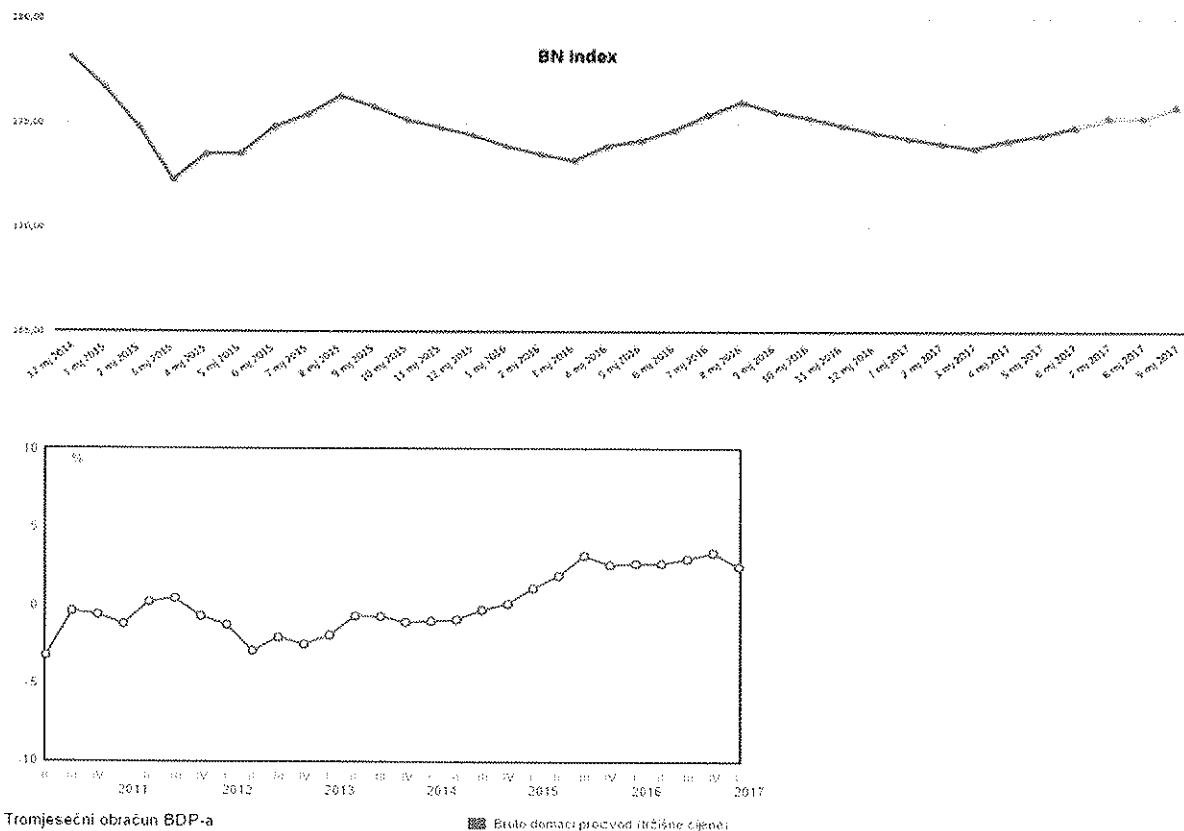
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 14.05.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

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

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

**ZGRADA**

Godina gradnje	2004
Godina obnove	
Katnost	Su+Pr+01+Pk
Temelji	ab
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB stupovi i grede
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	dvostrešni AB+ kupa kanalice
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka+boja

**STAN**

Položaj	Potkrovlje
Prostorije	soba, kuhinja s blagovaonom i dnevnim prostorom, galerija, balkon, i parking mjesto
Vanjska stolarija (prozori)	PVC+ griljuni
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja+keramika
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Uredno</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

79

#### STAN

Stan S 5			=	44,87 m <sup>2</sup>
Balkon	6,63 x	0,25	=	1,62 m <sup>2</sup>
Balkon	3,04 x	0,25	=	0,76 m <sup>2</sup>
galerija	7 x	0,5	=	3,50 m <sup>2</sup>
Parking mjesto	12,5 x	0,2	=	2,50 m <sup>2</sup>
			=	<u>53,25 m<sup>2</sup></u>

Netto korisna površina (NKP) = 53,25 m<sup>2</sup>

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 63,90 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) BKP x 2,8 m = 178,92 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 63,90 m<sup>2</sup>

Netto građevinska površina (NKP) = 53,25 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) 178,92 m<sup>3</sup>

### 4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja ( e-nekretnine).

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

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Stan u Supetru, površine 40,28 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 21.03.2018. za iznos od 55.341,21 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 2

Stan u Supetru, površine 54,93 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 13.09.2016. za iznos od 84.343,20 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 3

Stan u Supetru, površine 73,28 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 13.09.2016. za iznos od 83.031,20 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 53,25 m2

PODACI O NEKRETNOSTI

Nekretnina	Procjenjivana	Solin	Solin	Solin
Grad	Solin	Solin	Solin	Solin
Lokacija	Solin	Solin	Solin	Solin
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2018	1Q2018	3Q2016	3Q2016
Površina (m2)	53,25	40,28	54,93	73,28
Cijena (€)	-	55.341	84.343	83.031
Cijena po m2	-	1.373,9	1.535,5	1.133,1

Protok vremena	2Q2018	1Q2018	3Q2016	3Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	108,67	102,25	101,80	101,80
Vremensko usklađenje	-	6,3%	6,7%	6,7%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.460,5	1.638,3	1.209,0

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	53,25	40,28	54,93	73,28
(-20% do +20%)	-	0%	0%	5%

Namjena	stambena	stan	stan	stan
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	Pk	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	-	0%	0%	0%
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	5%
Korigirana vrijednost po m2	1.456,1	1.460,5	1.638,3	1.269,4

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 53,25 m2  
Vrijednost po m2 1.456,08 €/m2  
Tržišna vrijednost 77.536,35 €

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
na adresi: MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR.5- SZ  
naručitelja: STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU

Mišljenja smo da je na dan 13.06.2018.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

**77.536,35 €**

ili

**571.442,89 Kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,37 Kn

**Napomena:**

**U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina**

SURADNIK U PROCJENI

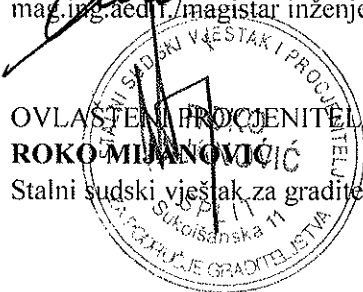
**MAJA MUDINIĆ**

mag.ing.aed./magistar inženjer građevinarstva

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu, 13.06.2018.



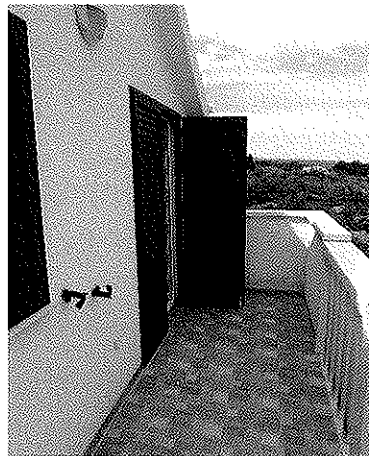
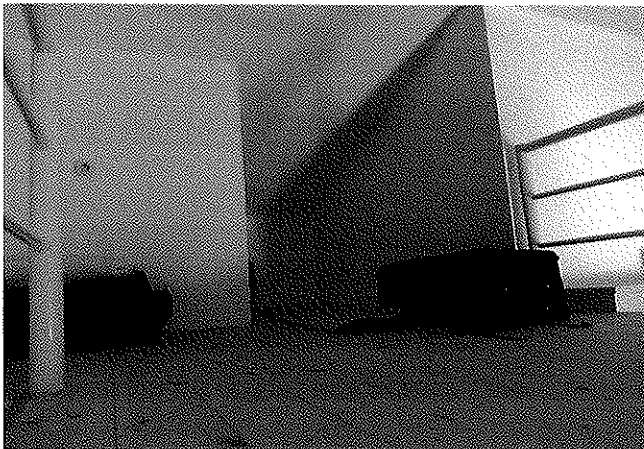
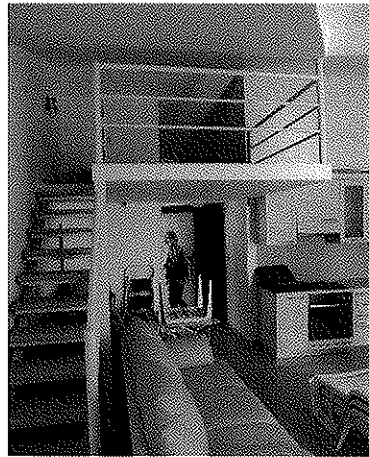
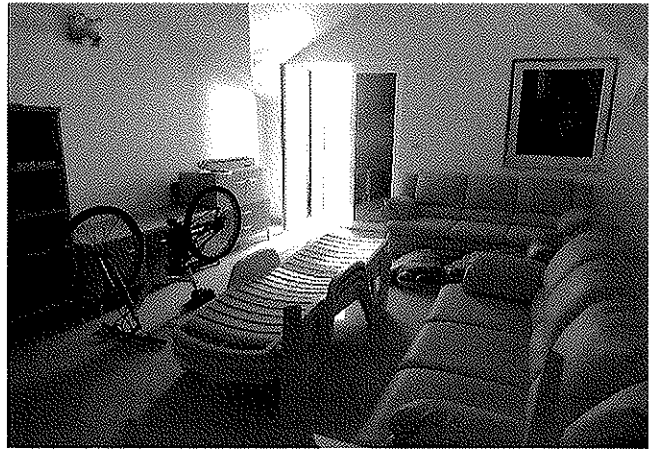
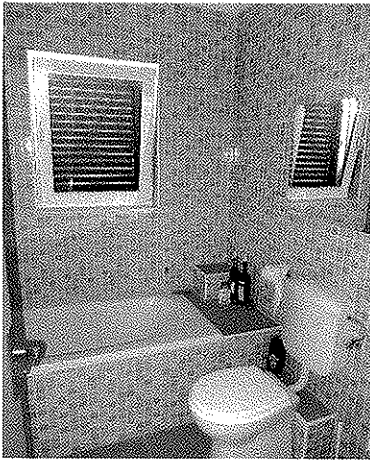
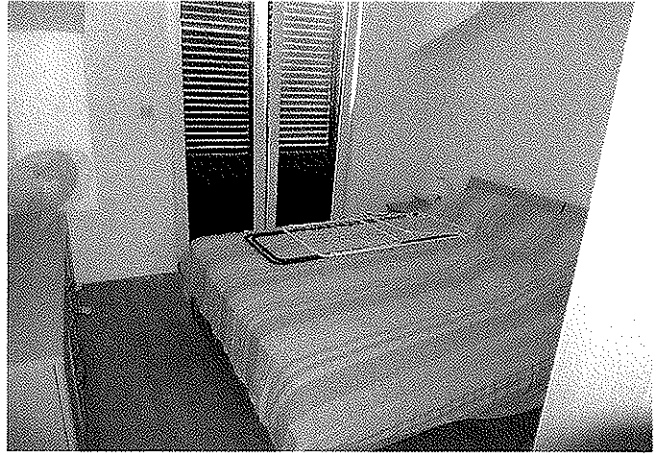
## G. PRILOZI

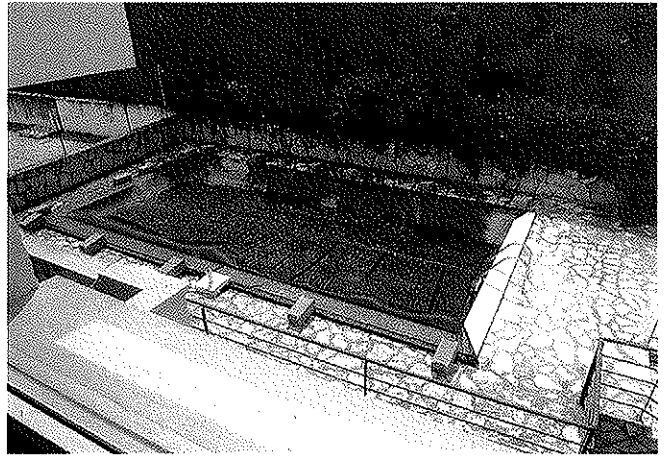
44

## **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE

85





## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 12.06.2018. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2500

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe: Z-9378/2018 (E-7)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	967/17	KUĆA, BAZEN, ZGRADA I DVOR			554	
		KUĆA			121	
		BAZEN			38	
		ZGRADA			8	
		DVOR			387	
		UKUPNO:			554	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 24. kolovoza 2006. Z-2072/06	
1.1	Zabilježuje se da je uvrštenje novonastale "kuće" i "zgrade" nastale na čest. zem. 967/17 izvršeno bez priložene uporabne i građevinske dozvole temeljem odredbi čl. 141. Zakona o gradnji - N.N. 175/03.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	P.U. 588
1.	- posebni dio nekretnine - dvosobni stan u etaži potkrovlja pov. 44,87m2 u graf. dijelu označen TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "STAN 5"	
	- sporedni djelovi nekretnine - pridruženi balkon pov. 6,63m2 označen u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "5.5", pridruženi balkon pov. 3,04m2 označen u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "5.6", pridružena galerija pov. 7,00m2 označeno u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "5.7" i pridruženo parkiralište pov. 12,50m2 označeno u graf. prilogu TAMNO PLAVOM bojom i oznakom "P5"	
	CHAMBERS D.O.O., SUPETAR, PORAT BB	

29

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2500

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

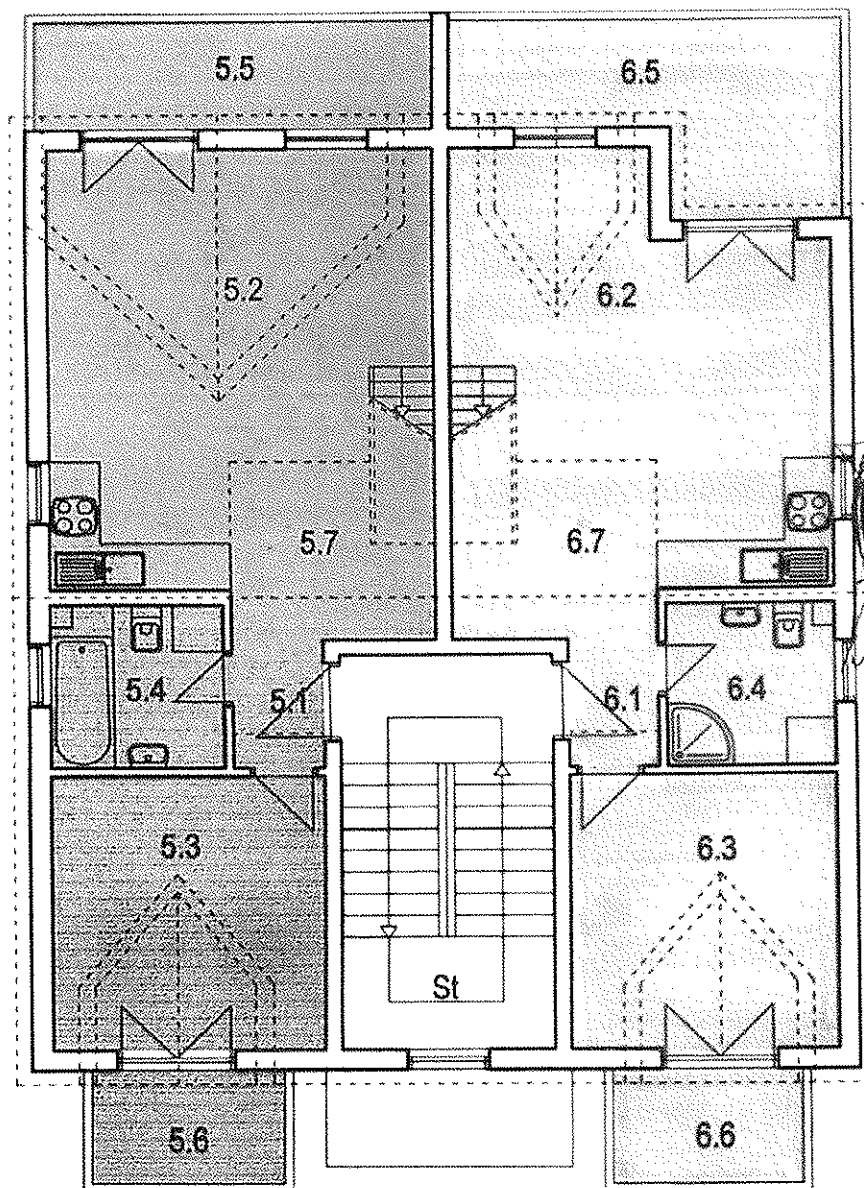
C

Teretovnica



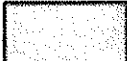
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.06.2018.

TLOCRT POTKROVLJA MJ 1:100



LEGENDA

-  zajednički prostori
-  stan 5
-  stan 6



# **PRILOG**

**ZAKONI**

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- \* civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- \* samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15
- \* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ( NN 20/17 )
- \* Pravilnik ( NN 105/15)



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošanska 11  
21000 Split

tel/fax: 021 48 48 48

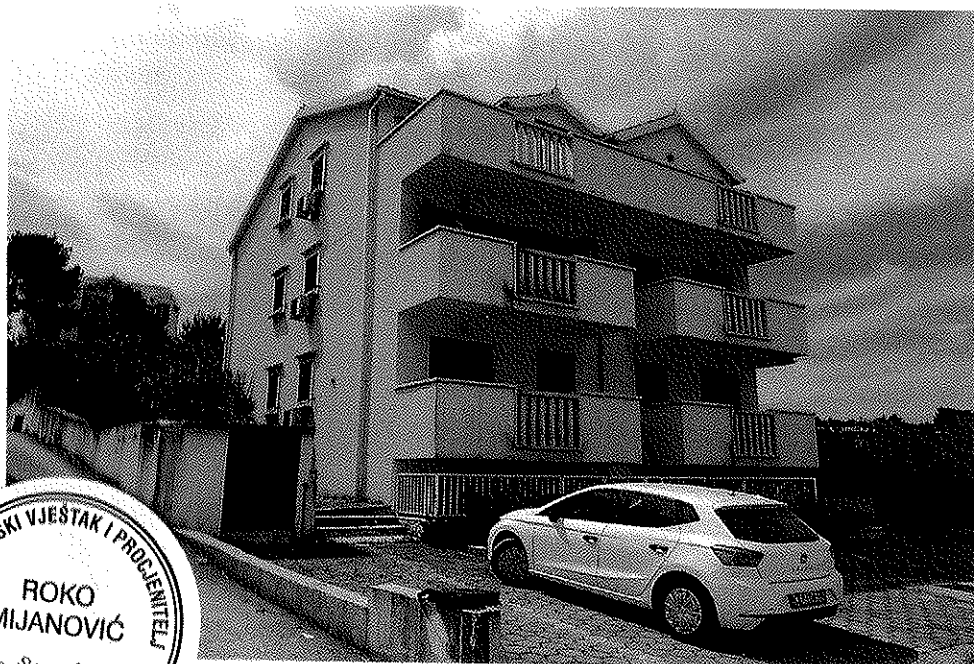
mob: 098 447 000

info@agencijamijanovic.com

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

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

**NARUČITELJ: STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU**



**NEKRETNOST: STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR. 6- SI**

**Datum procjene: 13.06.2018.**

**Izradio:  
Roko Mijanović  
sudski procjenitelj za graditeljstvo**



# SADRŽAJ :

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
GRAD PRIDRŽNOSTI SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine) broj 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj 64/98, 150/05, 88/08, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

## RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roko Mijanoviću, građ. teh., iz Splita, Sukobitanska 11, vlasniku obeta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.

## Obrazloženje

Roko Mijanović, građ. teh., iz Splita, Sukobitanska 11, vlasnik obeta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu na osnovu da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisima kojim se uređuju usjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obeta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izluci predmetnog rješenja.



PREDSEDNICA SUDA  
Tražka Buzov

## POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

## O tome obavijest:

- 1. Roko Mijanović, Sukobitanska 11, Split
- 2. Ministarstvo pravosuđa, RH
- 3. Spis Su. ovdje

**1. ZADATAK**

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU

Nekretnina STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA

MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR. 6- SI

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

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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 sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

**DIREKTOR :**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Splitu 13.06.2018.

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
Lokacija : MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR. 6- SI  
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU  
Dan kakvoće 14.05.2018.  
Dan vrednovanja 13.06.2018.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Usporedna metoda  
Namjena procjene : Posao s finacijskom institucijom

Z.K. izvadak: E- izvadak od 12.06.2018.

Općinski sud: Split

zemljišne knjige:

K.O.	Zkul	podul	č.zem.	Zk tijelo
Supetar	2500	8	967/17	

Opis nekretnine:

8. Suvlasnički dio: 121/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) 1. - posebni dio nekretnine- dvosobni stan u etaži potkrovlja netto pov. 42,16m2, u graf. prilogu označen ROZA bojom i oznakom "STAN 6" - sporedni dijelovi nekretnine - pridruženi balkon pov. 9,13m2 označen u graf. prilogu ROZA bojom i oznakom "6.5", pridruženi balkon pov. 3,04m2 označen u graf. prilogu ROZA bojom i oznakom "6.6", pridružena galerija pov. 7,00m2 označeno u graf. prilogu ROZA bojom i oznakom "6.7" i pridruženo parkiralište pov. 12,50m2 označeno u graf. prilogu ROZA bojom I OZNAKOM "P6"

Teret: NEMA- sukladno upisu u ZK

Vlasnik: CHAMBERS D.O.O., SUPETAR, PORAT BB

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i uctana u katastar  
za predmetnu nekretninu u z.k. izvadku postoji negativna zabilježba a koja se odnosi na legalitet

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat -nije prezentiran

Nije dostavljena građevinska ni uporabna dozvola, a nepoznata je činjenica da li je zatražena legalizacija samog objekta

Godina gradnje : 2004

Zadnja rekonstrukcija/obnova -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba -

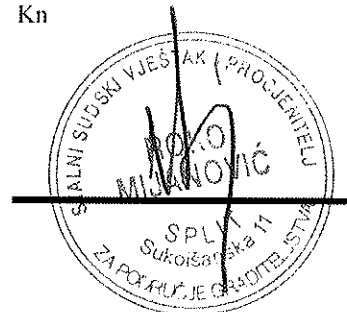
Razvoj (dozvole) -

NKP (m2) 51,20

**Tržišna vrijednost :** 74.551,38 € ili 550.189,19 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović



A map of the Dalmatian Coast in Croatia, showing the locations of several towns. The map includes the coastline, major islands (Dugi Otok, Brač, Hvar, Korčula), and the surrounding sea. The towns marked are Sutivan, Supetar, Milna, Nerežišća, Brač, Bol, Lokva Rogoznica, and Šumartin. The map is oriented with North at the top.

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

Orijentacija sjevero zapad i sjevero- istok. Stanje uredno.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

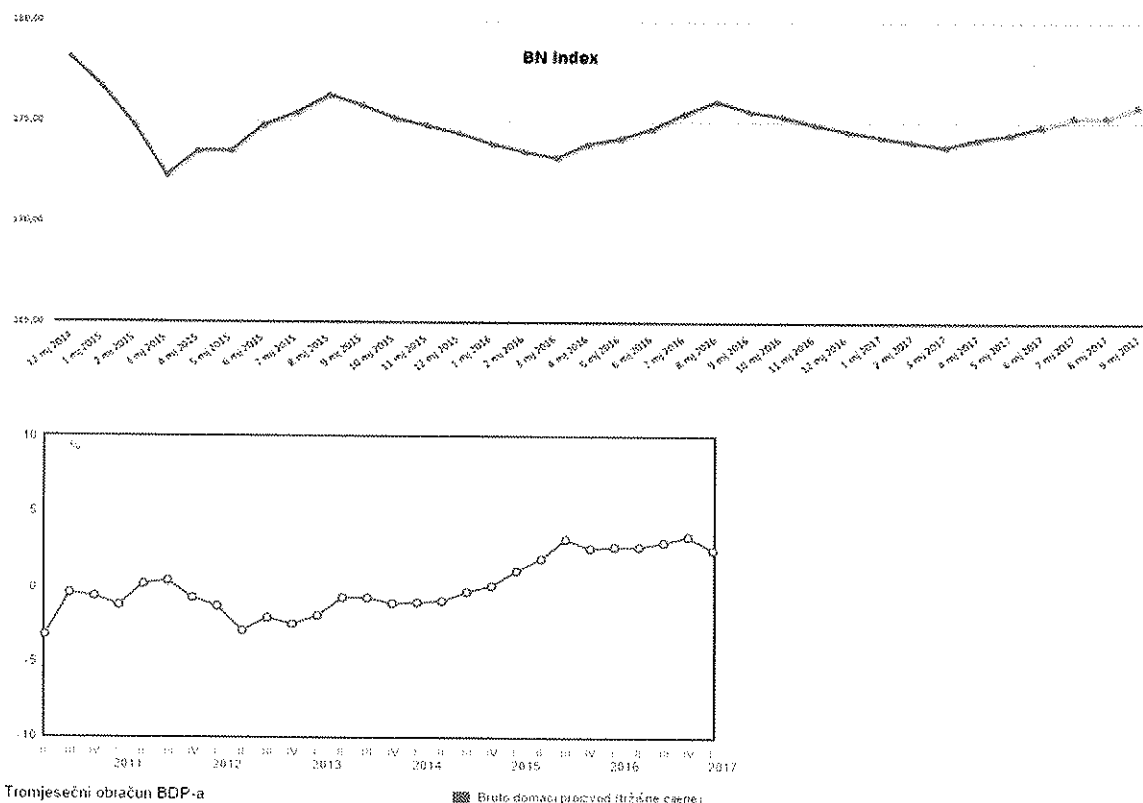
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dode do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.





**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 14.05.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

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

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

**ZGRADA**

Godina gradnje	2004
Godina obnove	
Katnost	Su+Pr+0I+Pk
Temelji	ab
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB mstupovi i grede
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	dvostrešni AB+ kupa kanalice
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka+boja

**STAN**

Položaj	Potkrovlje
Prostorije	soba, kuhinja s blagovaonom i dnevnim prostorom, galerija, balkon, i parking mjesto
Vanjska stolarija (prozori)	PVC+ griljuni
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja+keramika
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Uredno</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

100

#### STAN

Stan S 6			=	42,16 m <sup>2</sup>
Balkon	9,13 x	0,25	=	2,28 m <sup>2</sup>
Balkon	3,04 x	0,25	=	0,76 m <sup>2</sup>
Parking mjesto	12,5 x	0,20	=	2,50 m <sup>2</sup>
Galerija	7,00 x	0,50	=	3,50 m <sup>2</sup>
			=	<u>51,20 m<sup>2</sup></u>

Netto korisna površina (NKP) = 51,20 m<sup>2</sup>

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 61,44 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) BKP x 2,8 m = 172,03 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 61,44 m<sup>2</sup>

Netto građevinska površina (NKP) = 51,20 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) 172,03 m<sup>3</sup>

### 4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja ( e-nekretnine).

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

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Stan u Supetru, površine 40,28 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 21.03.2018. za iznos od 55.341,21 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 2

Stan u Supetru, površine 54,93 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 13.09.2016. za iznos od 84.343,20 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 3

Stan u Supetru, površine 73,28 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 13.09.2016. za iznos od 83.031,20 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

102

NKP= 51,20 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Solin	Solin	Solin
Grad	Solin	Solin	Solin	Solin
Lokacija	Solin	Solin	Solin	Solin
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2018	1Q2018	3Q2016	3Q2016
Površina (m2)	51,20	40,28	54,93	73,28
Cijena (€)	-	55.341	84.343	83.031
Cijena po m2	-	1.373,9	1.535,5	1.133,1

Protok vremena	2Q2018	1Q2018	3Q2016	3Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	108,67	102,25	101,80	101,80
Vremensko usklađenje	-	6,3%	6,7%	6,7%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.460,5	1.638,3	1.209,0

Lokacija-kategorija	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra	vrlo dobra
(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	51,20	40,28	54,93	73,28
(-20% do +20%)	-	0%	0%	5%

Namjena	stambena	stan	stan	stan
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Pozicija	Pk	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	-	0%	0%	0%
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	5%
Korigirana vrijednost po m2	1.456,1	1.460,5	1.638,3	1.269,4

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

0

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 51,20 m2  
Vrijednost po m2 1.456,08 €/m2  
Tržišna vrijednost 74.551,38 €

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : STAMBENI PROSTOR NA ETAŽI POTKROVLJA  
na adresi: MATKA DUKIĆA 14, SUPETAR, STAN BR. 6- SI  
naručitelja: STEČAJNA MASA IZA CHAMBERS D.O.O. U STEČAJU

Mišljenja smo da je na dan 13.06.2018.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

**74.551,38 €**

ili

**550.189,19 Kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,38 Kn

**Napomena:**

**U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina**

SURADNIK U PROCJENI

**MAJA MUDRINIĆ**

mag.ing.aed.it./magistar inženjer građevinarstva

OVLASĆENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudske vještak za graditeljstvo i procjene



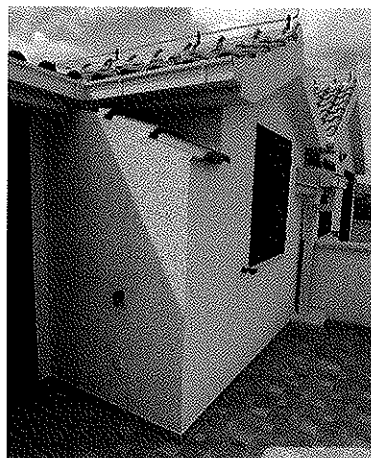
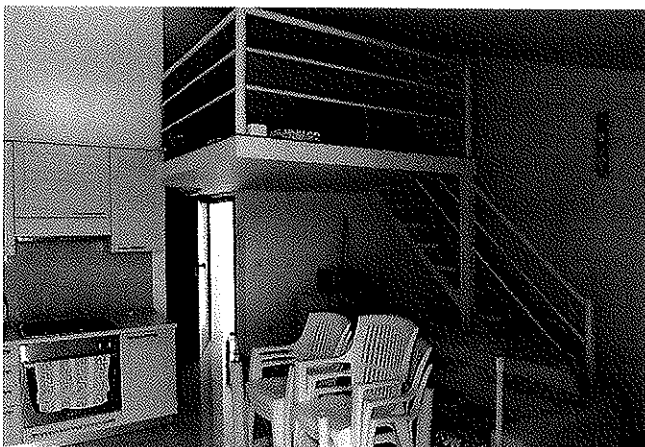
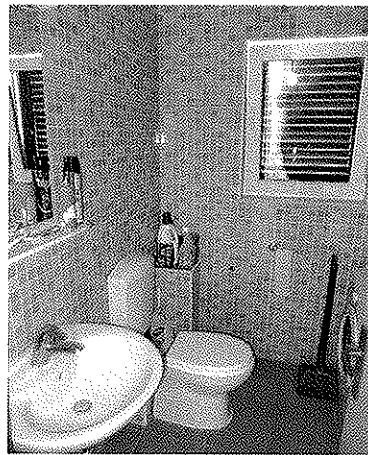
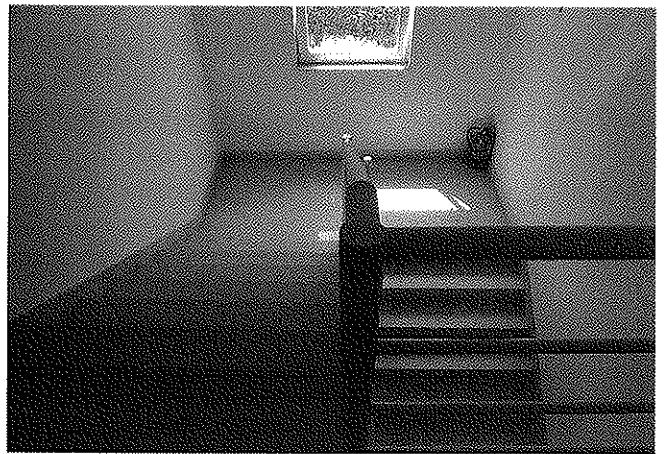
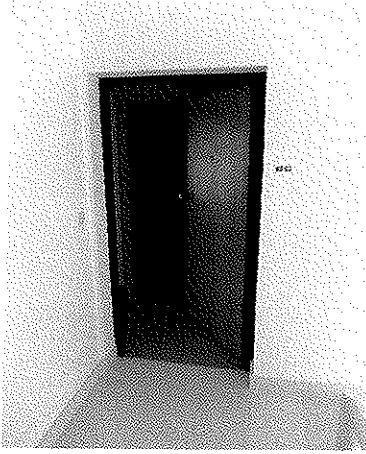
U Splitu, 13.06.2018.

**G. PRILOZI**

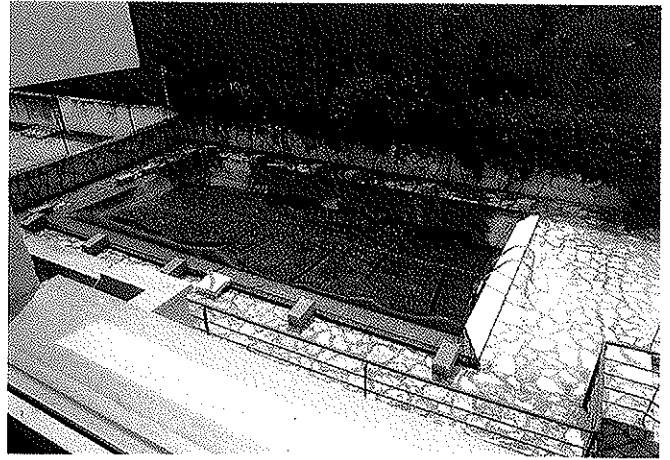
## **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE

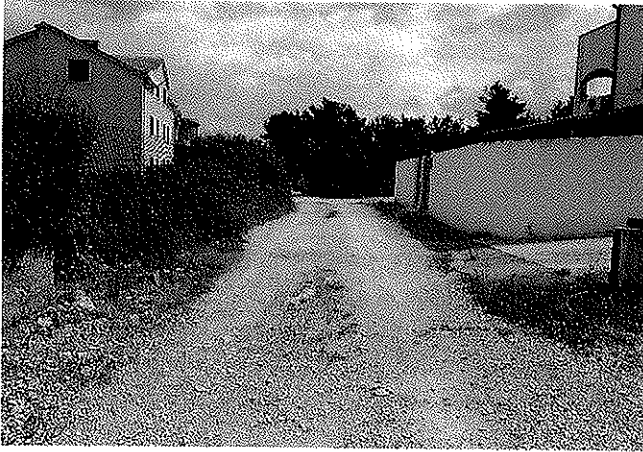
106







107



## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SUPETAR  
Stanje na dan: 12.06.2018. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

Broj ZK uložka: 2500

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe: Z-9378/2018 (E-8)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM 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.	967/17	KUĆA, BAZEN, ZGRADA I DVOR			554	
		KUĆA			121	
		BAZEN			38	
		ZGRADA			8	
		DVOR			387	
		UKUPNO:			554	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 24. kolovoza 2006. Z-2072/06	
1.1	Zabilježuje se da je uvrštenje novonastale "kuće" i "zgrade" nastale na čest. zem. 967/17 izvršeno bez priložene uporabne i građevinske dozvole temeljem odredbi čl. 141. Zakona o gradnji - N.N. 175/03.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 121/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	P.U. 589
1.	- posebni dio nekretnine- dvosobni stan u etaži potkrovlja netto pov. 42,16m2, u graf. prilogu označen ROZA bojom i oznakom "STAN 6"	
	- sporedni dijelovi nekretnine - pridruženi balkon pov. 9,13m2 označen u graf. prilogu ROZA bojom i oznakom "6.5", pridruženi balkon pov. 3,04m2 označen u graf. prilogu ROZA bojom i oznakom "6.6", pridružena galerija pov. 7,00m2 označeno u graf. prilogu ROZA bojom i oznakom "6.7" i pridruženo parkiralište pov. 12,50m2 označeno u graf. prilogu ROZA bojom i OZNAKOM "P6"	
	CHAMBERS D.O.O., SUPETAR, PORAT BB	

Katastarska općina: 301736, SUPETAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

110  
Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2500

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

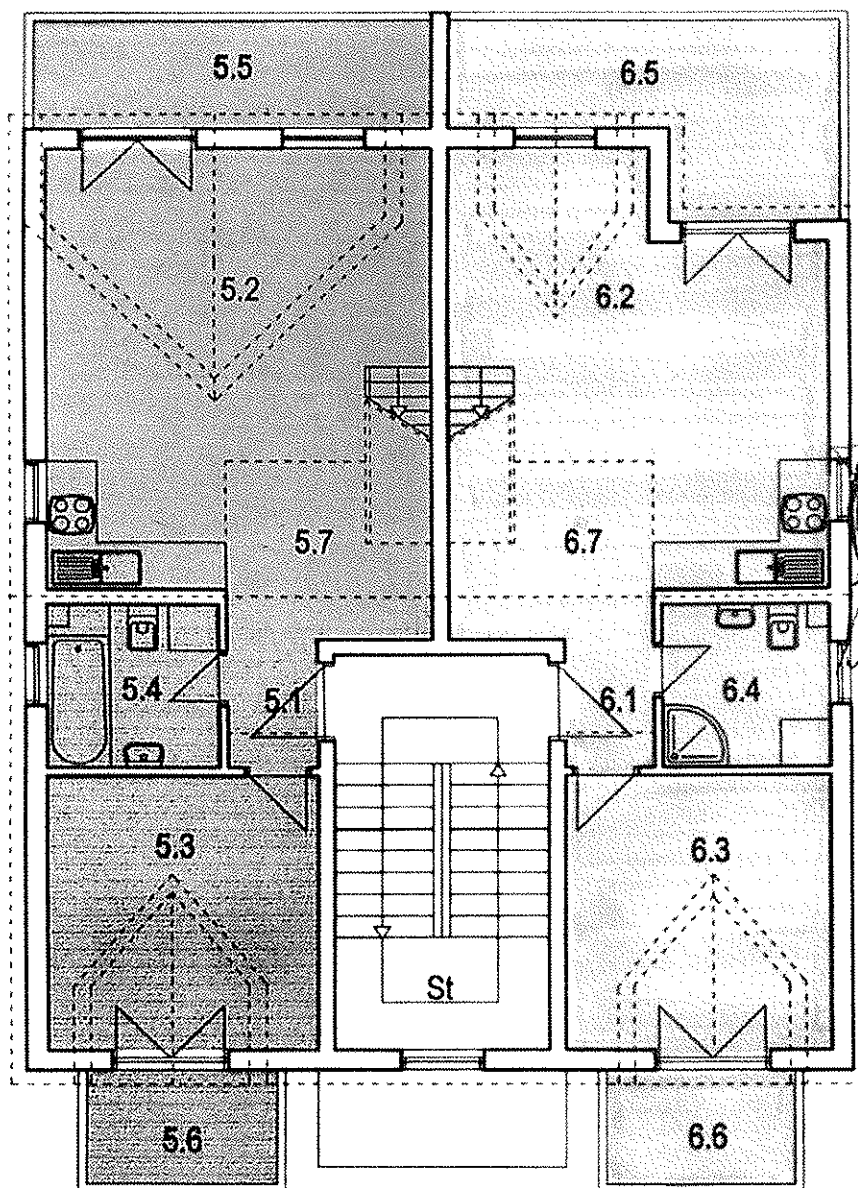
C

Teretovnica


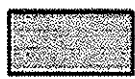
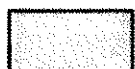
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.06.2018.

# TLOCRT POTKROVLJA MJ 1:100



## LEGENDA

-  zajednički prostori
-  stan 5
-  stan 6

## **PRILOG**

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- \* civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- \* samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15
- \* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ( NN 20/17 )
- \* Pravilnik ( NN 105/15)