

Slaven Runje dipl.ing.građ.,REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

REV (Recognised European Valuer) Ovlašteni Evropski Procjenitelj

Split , Stepinčeva 14

mob.091-151-1612; e-mail:slaven.runje@gmail.com

## PROCJEMBENI ELABORAT – 44-04/23



**Nekretnina:** Sprema - Etažno vlasništvo (E-35) na č.zem.98/1 k.o.Split

**Lokacija :** Split, Put Žnjana 3H

**Naručitelj:** Stečajna masa iz "Jukić commerce d.o.o. u stečaju", Šibenik

**Svrha :** Utvrđenje tržišne vrijednosti

Split, 14.travnja 2023. godine



**NARUČITELJ:** Stečajna masa iz "Jukić commerce d.o.o. u stečaju", Šibenik

**VLASNIK:** Prema upisu u ZK

**IZVRŠITELJ:** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina  
Slaven Runje dipl.ing.građ.

### SAŽETAK

<b>Nekretnina:</b>	Sprema - Etažno vlasništvo (E-35) na č.zem.98/1 k.o.Split
<b>Adresa:</b>	Split, Put Žnjana 3H
<b>Zemljišnoknjižni uložak:</b>	17900/A
<b>Etažno vlasništvo :</b>	E-35
<b>Zemljišnoknjižna čestica:</b>	98/1
<b>Katastarska čestica:</b>	10105/1
<b>Katastarska općina:</b>	Split
<b>Namjena:</b>	spremište
<b>Datum pregleda građevine:</b>	12.04.2023.
<b>Svrha procjenjivanja:</b>	Određivanje prometne vrijednosti
<b>Pretpostavka procjenjivanja:</b>	Potrebe naručitelja

Mišljenja sam da se tržišna vrijednost predmetne sprema oznake E-35 može se procijeniti u slijedećem iznosu :

<b>9.210,00    Eur</b>
------------------------

**Napomena :** cijene su bez pdv-a



## **SADRŽAJ:**

- 1. Imenovanje**
- 2. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 3. Zadatak procjembenog elaborata**
- 4. Rezultati očevida**
- 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje**
- 9. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
  - 9.1. Međuvremensko i Interkvalitativno izjednačavanje**
  - 9.2. Statistička obrada i analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi**
  - 9.3. Odstupanje u kakvoći**
- 10. Zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
  - fotografije**
  - dokumentacija**



## 1. Imenovanje



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Splitu  
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-475/2020-4

Split, 4. studenog 2020.

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

### RJEŠENJE

Slaven Runje, dipl.ing.građ., iz Splita, Stepinčeva 14, OIB: 03375334786, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

### Obrazloženje:

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

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

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

PREDSEDNIK SUDA

Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. Općinskom sudu u Makarskoj

5. web stranice suda

Dokument je elektronički potpisan:  
BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:  
04.11.2020  
11:30:02

DN:  
C=HR  
O= ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU  
25.4.97-#13304452/1131973438363934363834  
E=SPLIT  
S=KLEIN  
G=BRUNO  
CN=BRUNO KLEIN

Broj zapisa: 1789a-764a0

Kontrolni broj: 01f59-cafc5-82ad7

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## 2. Popis primijenjenih propisa i literature

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13,65/17,39/19,98/19)

Zakon o gradnji

(NN 153/13,65/17,39/19,125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 59/20)

### • Propisi o vlasništvu

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 zemljišnim knjigama

(NN 63/19)

• Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17,90/20,1/21,45/21)

• Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

• Pravilnik o načinu itračuna građevinske (bruto)površine zgrade

(NN 93/17)

• HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V.Krtalić , Zagreb , 05.2007.

• Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2021

### Napomene i ograde :

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procijeni primijenjenih dokumenata i podataka .

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja , niti provjera s upravno-pravnog naslova .  
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom .



### 3. Zadatak procjemenog elaborata sa opisom procjenjivane nekretnine

Na zahtjev Stečajna masa iz "Jukić commerce d.o.o. u stečaju", Šibenik izrađena je procjena vrijednosti nekretnine u naravi Sprema - Etažno vlasništvo (E-35) na č.zem.98/1 k.o.Split na adresi Split, Put Žnjana 3H

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je utvrđenje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

Predmetni stanovi su pregledani i fotografirani od strane procjenitelja 12.04.2023.

Datum očevida: 12.04.2023.

Datum kakvoće (čl.3.Pravilnika): 12.04.2023.

Datum vrednovanja (čl.3.Praviln.): 14.04.2023.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju .

#### Identifikacija nekretnine, legalitet i lokacija

Z.K. izvadak:	13.04.2023.
Katastarska općina:	Split
Zemljišnoknjižni uložak:	1700/A
Etažno vlasništvo :	E-35
Zemljišnoknjižna čestica:	98/1
Katastarska čestica :	10105/1
Opis nekretnine:	Sprema u podrumu
Površina (NPP):	4,83 m2
Površina (KVP)	2,42 m2
Vlasnik:	Prema upisu u ZK
Teret:	Prema upisu u ZK

#### LEGALITET

Stranke nisu dostavile na uvid Građevinsku dozvolu, Uporabnu dozvolu ili Rješenje o izvedenom stanju .

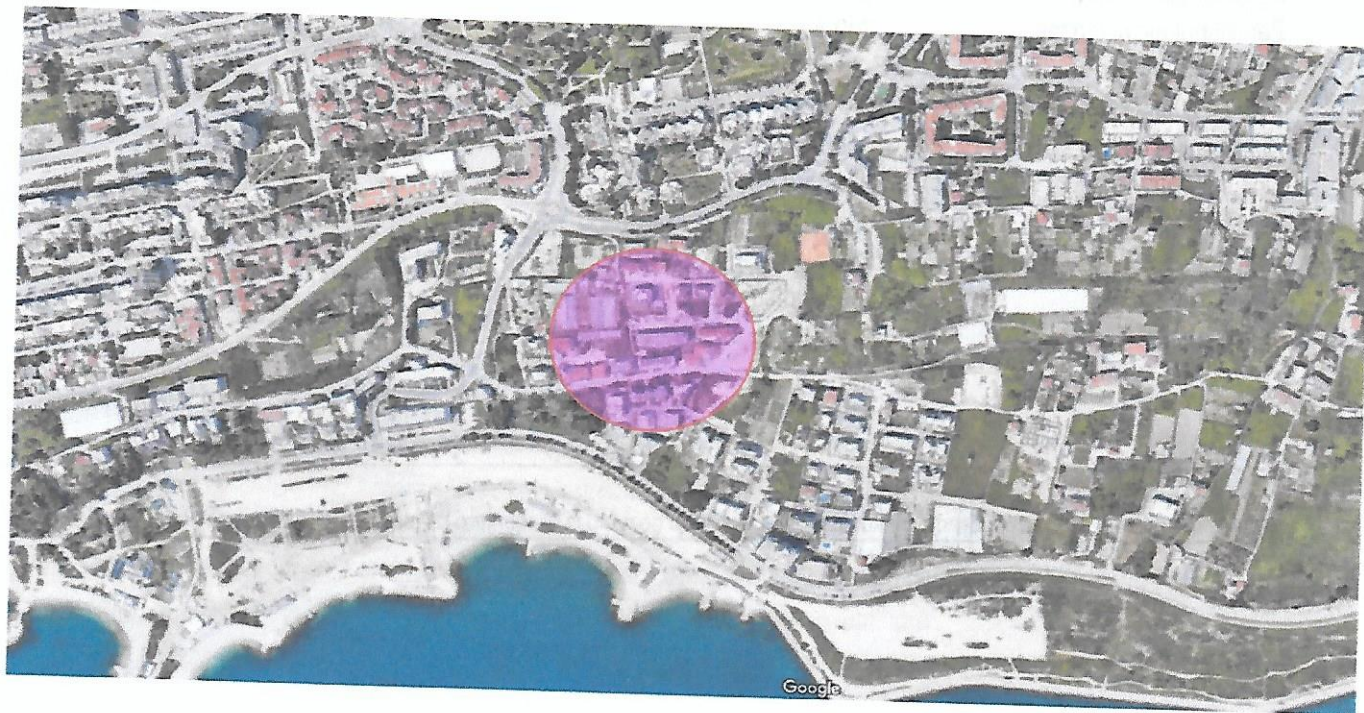


## MAKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u Splitu, Put Žnjana 3H.



## MIKRO LOKACIJA







#### 4. Rezultati očevida

##### Popis dokumentacije :

1. e-Izvod iz ZK ul broj 1700/A od 13.04.2023.

##### Zatečeno stanje :

Očevitom na licu mjesta dana 12.04.2023.g. identificirana je predmetna nekretnina . Predmetno spremište se nalazi u stambenoj zgradi Splitu, Put Žnjana 3H, u etaži podruma.

E-35 - Spremište se sastoji od jedne prostorije namjene - spremište . Orijentacija je jednostrana - J .

Ulaz u predmetnu spremu je preko neposredan sa okolnog terena , sa južne strane .

Pristup lokaciji je moguć motornim vozilima .

##### BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

##### U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena :

Direktan pristup zgrade na javnu prometnu površinu:

DA

Vodovod priključak etažnog prostora (zasebno mjerilo)

NE

Kanalizacija priključak etažnog prostora

NE

Elektroopskrba priključak etažnog prostora (zasebno mjerilo)

NE

Plin priključak:

NE

DTK priključak:

NE

Cjenovni blok :

ŽNJAN - MJEŠOVITO 2

##### OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje predmetne nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine .

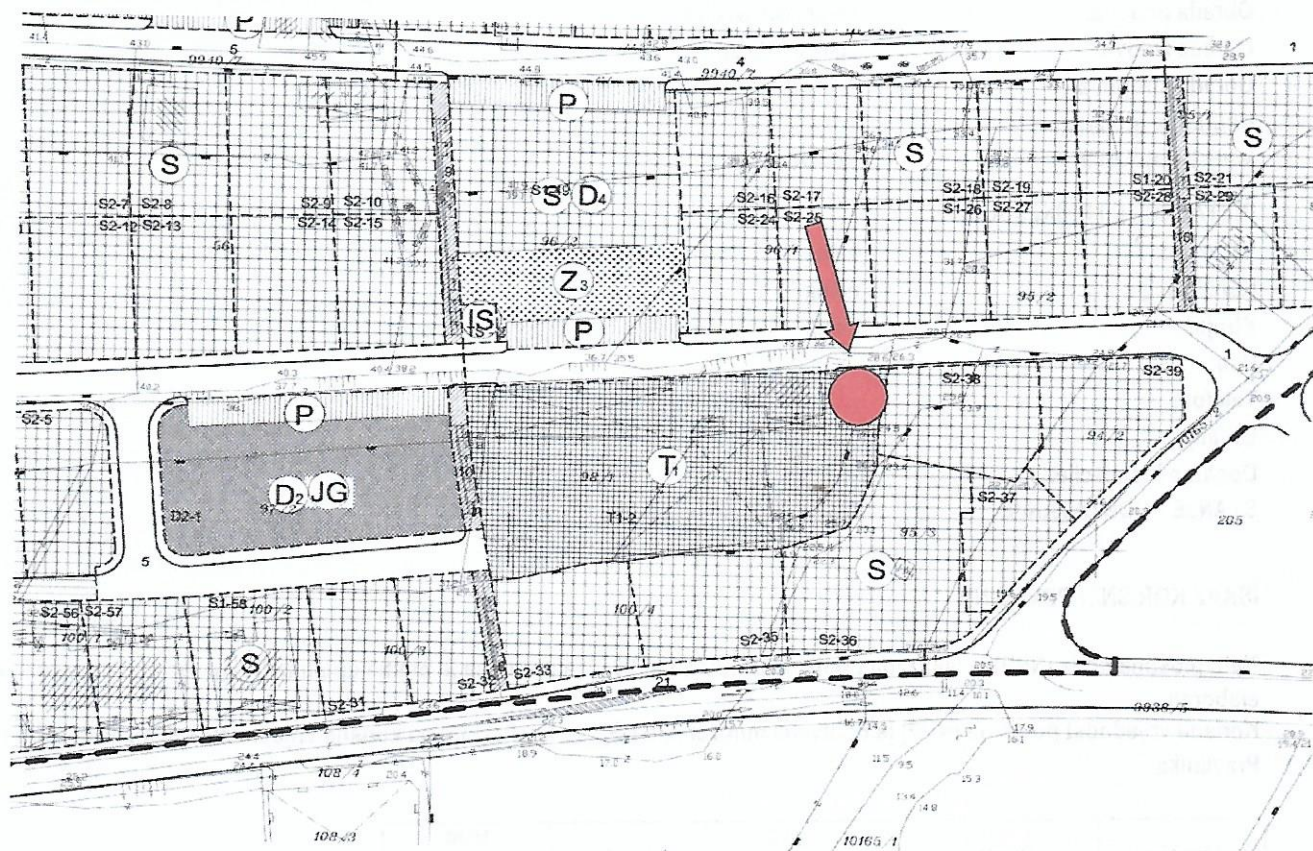
Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja , između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.



## 5. Utvrđenje kakvoće procjenjivane nekretnine

### Prostorno planski status lokacije

Prema DPU-u PODRUČJA JUGOISTOČNO OD RASKRIŽJA Bračke i Velebitske ulice , na e-portalu grada vidljivo je da se predmetna k.č. nalazi u zoni :



TUMAE

	GRANICA OBUHVATA IZMJENE I DOPUNE DPU-a
	GRANICE POSTOJEĆIH ZEMLJIŠNIH ČESTICA
	OZNAKA ČESTICE ZEMLJE
	GRANICE PLANIRANIH GRAĐEVNIH ČESTICA
	OZNAKE GRAĐEVNIH ČESTICA
	STAMBENA NAMJENA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - HOTEL
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D2 - SOCIJALNA SKRB, D4 - PREDŠKOLSKI ODGOJ (U PRIZ. STAMBENE GRAD. S1-49)
	POSLOVNA NAMJENA - TRGOVAČKA
	UREĐENO ZELENILLO (ODMORIŠTA)
	ZAŠITNO I PEJSAŽNO ZELENILLO
	INFRASTRUKTURNI SISTAVI (TS)
	KOLNE PROMETNICE U OBUHVATU PLANA
	KOLNO - PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNA GARAZNA POVRŠINA (DVIJE ETAŽE GARAZE U PODZEMNOM DIJELU GRAĐEVINE D2 - cca 65 PM)
	PARKIRALIŠNE POVRŠINE U JAVNOM REŽIMU KORIŠTENJA, NA GRAD. ČESTICAMA S1-49, D2-1 I K-1 - cca 52 PM

Županija Grad	Županija splitsko-dalmatinska
Općina Grad	Grad Split
Naziv prostornog plana	IZMJENA I DOPUNA DPU-a PODRUČJA JUGOISTOČNO OD RASKRIŽJA BRAČKE I VELEBITSKE ULICE
Naziv kartografskog prikaza	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza	Mjerilo kartografskog prikaza
1	1:1000
Program mijenja za usaglašenje stanja u prostoru	Admisa prostornom planu u odnosu na plan (službeni glasnik) 11.12.2006.
SLUŽBENI GLASNIK GRADA SPLITA 05/06	SLUŽBENI GLASNIK GRADA SPLITA 32/06
Javna rasprava (datum objave):	Javna rasprava (datum objave):
DNEVNI LIST "SLOBODNA DALMACIJA" 10.03.2006	od 18.09.2006. do 02.10.2006.
Povrat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
GRAD SPLIT, UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA	Damir Vujčić d.i.a.
Saglasnost na plan prema članku 43. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne Novine" br. 30/04, 08/06, 61/00, 32/02, 100/04)	datum: 24. studenog 2006.
Broj saglasnosti: 350.02.06.64.218	
Pratna osoba - tijelo koje je izradilo plan	NEMICO d.o.o.
Povrat prateće osobe - tijelo koje je izradilo plan	Preradovinske šetalište 15, 21000 Split
	Odgovorna osoba:
	mr.sc. Nenad Mikulandra, d.i.a.
Koordinator plana	mr.sc. Nenad Mikulandra, d.i.a.
Svrha i namjena plana	
Danira Malošević-Matičević d.i.a.	Ivan Makjenčić I.g. (vodovod i kanalizacijska mreža)
Marija Šeremet d.i.a.	Mladen Zaniad i el. (elektroenergetika mreža)
Sanja Ursad d.i.a.	Zdenko Dvornik d.i.g. (prometna mreža)
Povrat predstavničkog tijela	Predstavnik predstavničkog tijela
GRAD SPLIT, GRADSKO VIJEĆE	
Ispravnost ovog prostornog plana s izmjenama potvrđuje:	Povrat nadležnog tijela
(ime, prezime i potpis)	Željko Jerkov

## SPREMIŠTE

Oznaka prostora :	E-35
Etaža :	Po
Orijentacija:	J
Obrada podova:	keramičke pločice
Obrada zidova:	žbukani i bojani
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	Pvc-izo stakla

## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	nema
Kanalizacija:	nema
Struja:	nema
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatne instalacije:	-
STANJE - ODRŽAVANJE	Stanje - dobro , održavano

## ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Neto ploština poda (NPP) je iskazana prema HRN ISO 9836:2011 a utvrđena je prema upisu u ZK i grafičkom prikazu u etažnom elaboratu .

Korisna vrijednost površina (KVP) je dobivena množenjem NPP sa koeficijentima korisne vrijednosti koji su iskazani u Prilogu 1. Pravilnika

Oznaka	Prostorija	NPP	koef	KVP
		m2		m2
E-35	Spremište	4,83	0,5	2,42
	Svega :	4,83		2,42



## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### Indeksi cijena nekretnina na području RH

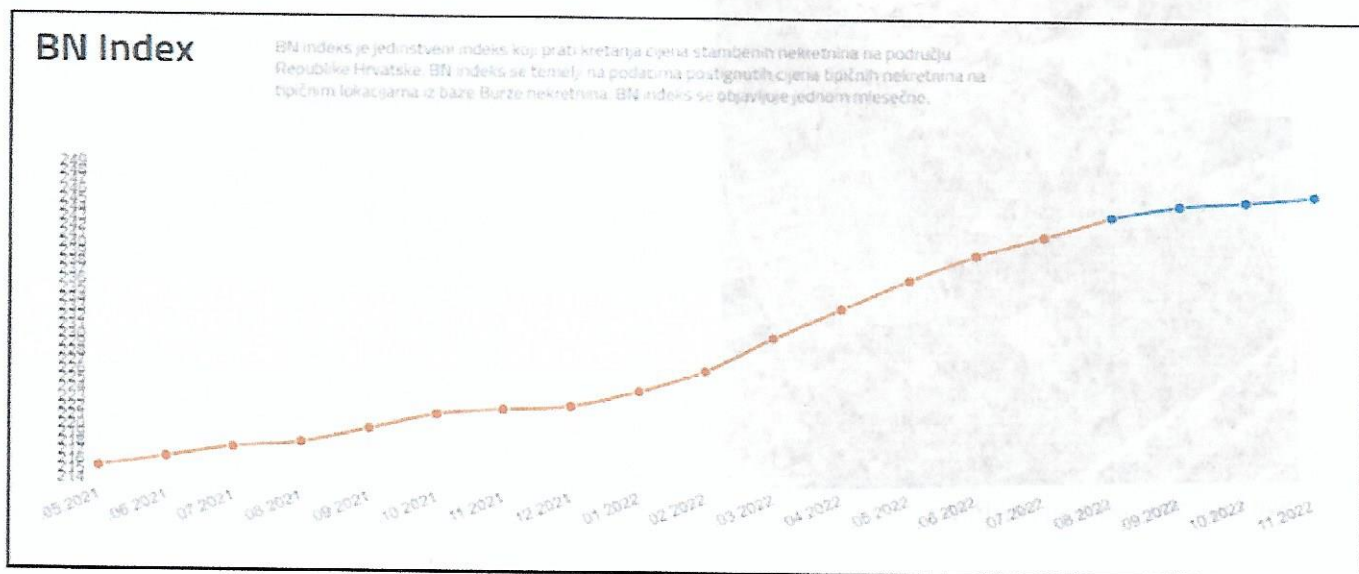
I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.



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