

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb
OIB: 86904330721



allegrian.ured@gmail.com

+385 (0) 95 36 86 210

REPUBLIKA HRVATSKA

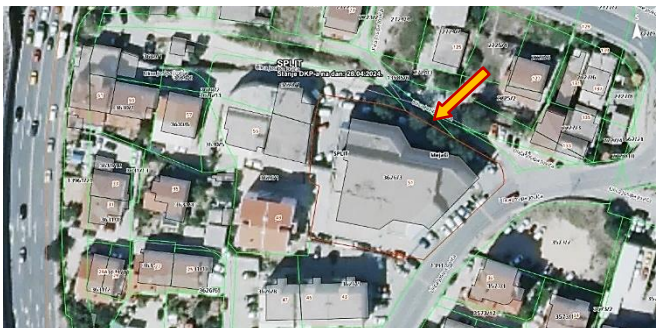
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Poslovni broj: St-226/2020-81 (07.05.2024.)

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

DOPUNA i očitovanje prema ZAPISNIKU

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE



Nekretnina: **POSLOVNI PROSTORI na I. katu zgrade**

(E-33 ÷ E-40, E-44, E-45)

UPIS: zemljišne knjige (zemljišnoknjižni uložak broj 15498, k.č. 4083/3, k.o. SPLIT)
katastar (katastarski operat: k.č. 3626/3, k.o. SPLIT)

Ulica Josipa Jovića, br. 51
21 000 SPLIT

Naručitelj: **TOTAL USLUGE d.o.o. u stečaju**

Ulica Josipa Jovića, br. 51
21 000 Split

Stečajni upravitelj: **KARLO GORIČANEC**

Dobri dol, br. 41
10 000 ZAGREB

Izrada: **Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Mjesto i datum:
Zagreb, **dopuna** lipanj 2024.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	5
ZADATAK.....	8
Procjenjivana nekretnina	10
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	11
Očitovanje na podnesak stečajnog i razlučnog vjerovnika	12
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	20
Prilozi	21

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNOSTI

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15), čl. 3, st. 2,

čl. 9, st. 1 („*Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnosti odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka.*“), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15), čl. 68, st. 1, točka 2 („*imenovanje*“):



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

Broj: 4 Su- 750/2022
Zagreb, 5. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. (OIB 86904330721), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ul. A. M. Reljkovića br. 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnosti**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-399/2021 od 24. ožujka 2021. o imenovanju Sergija Štulića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Allegrian d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

2

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:
1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-399/2021
Zagreb, 24. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Sergija Štulića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Sergije Štulić (OIB 75188781902), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Ul. A. M. Reljkovića 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Sergije Štulić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. Sergije Štulić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (čl. 5, st. 5, čl. 22, st. 1 i st. 2), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (čl. 68, st. 1, točka 3. („*popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature*“), točka 8. („*prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora*“), točka 13. :

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 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, 128/22),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)

- Važeća prostornoplanska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2020.)“, izdanje: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2020, 9. izdanje (TEGoVA)
- Priručnik za procjenu nekretnina (Ž. Uhlir, B. Majčica, Zagreb, 2016)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V- Krtalić, Zagreb, 2007.)

- Hrvatska Narodna Banka (publikacije, bilteni, statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije, priopćenja),
- Informacijski sustav prostornoga uređenja (*eNekretnine*) (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine)
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Ekonomski institut, Zagreb)
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (županija, nadležni Upravni odjel, odnosno Odsjek)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kuponprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istraživih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

ZADATAK**Pravilnik;**

čl.67. st. 2, . („*Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjemenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.*“),

te čl. 68, st. 1, točka 4. („*zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje*“):

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite osobne i/ili poslovne potrebe.

Zaključkom je Trgovačkog sud u Splitu, od 03.05.2024. godine (poslovni broj: St-226/2020-81), od strane suca Ivana Čulića, navedeno, odnosno određene su sljedeće zadaće vještaku (odnosno dopune vještačenja):

„Punomoćnica razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak ustraje kod svih prigovora iz podneska od 13. svibnja 2024. te predlaže da se sve radnje radi utvrđivanja stvarnih površina etažnih dijelova te zajedničkih dijelova obave prije same prodaje.“

„Sud donosi

zaključak

Upućuje se stečajni upravitelj angažirati sudskog vještaka radi utvrđivanja stvarnog stanja površina pojedinih etažnih dijelova te zajedničkih prostorija predmetne nekretnine, a osobito s obzirom na prigovore razlučnog vjerovnika Hrvatske banke za obnovu i razvitak.



Sektor pravnih poslova i nabave
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja
Ocjel pravne podrške naplati potraživanja

Zagreb, 13.05.2024.

Trgovački sud u Splitu
Sukošanska 6
21 000 Split
St-226/2020

Stечаjni vjerovnik: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, 10000 Zagreb,
Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

Stечаjni dužnik: PRODUŽNI KABEL d.o.o. u stečaju, Split, Ulica Josipa Jovića 51, OIB:
19959262073

PODNEŠAK
Stечаjnog vjerovnika

I. U predmetnom stečajnom postupku zakazano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika za dan 22. svibnja 2024. u 12:30 sati.

II. Stečajni i razlučni vjerovnik zaprimio je nalaz i mišljenje – procjembeni elaborat za nekretnine zkl.ul.br. 15498, k.č. 4083/3, k.o. SPLIT (E-33-E40, E-44, E-45).

Stručne službe HBOR-a revidirale su predmetni nalaz i mišljenje te su mišljenja kako je isto potrebno dopuniti iz razloga kako slijedi.

Sukladno novo dostavljenoj procjeni i položajnom nacrtu projektiranog stanja (str. 40 elaborata procjene), vidljivo je da površine koje procjenitelj smatra jednom jedinstvenom uporabnom cjelinom, moguće uključuju i površine zajedničkih dijelova koje nisu predmet prodaje tj. moguće je da su hodnici (koji su vidljivi na tlocrtu prije spajanja poslovnih prostora) zapravo posebne etaže.

Procjenitelj u procjeni navodi kako svih 10 zemljišnoknjižnih uložaka čini u naravi jednu jedinstvenu uporabnu cjelinu s više prostora i navodi kako nije bilo moguće utvrditi stvarni položaj svakog od predmetnih etažnih dijelova, a sve iz razloga što stanje u naravi je izmijenjeno u odnosu na ono koje je upisano predmetnih deset zemljišnoknjižnih uložaka (ostakljene stijene i drugi pregradni zidovi nalaze se na drugačijim pozicijama).

U elaboratu je sadržan položajni plan tj. tlocrt dijela 1. kata na kojem je našalost jedva čitljiv (loša kopija) položaj poslovnih prostora prije i nakon tlocrtnih izmjena, međutim čini se da procjenitelj jedinstveni poslovni prostor ipak sastoji i od dijelova nekretnine koji ne pripadaju etažama E-33 do E-45. Pri tome stvarni položaj E-45 nije moguće sa sigurnošću identificirati.

Obzirom na navedeno, stručne službe HBOR-a predlažu dopunu predmetnog nalaza i mišljenja gdje će vještak:

- Identificirati dijelove nekretnina koje zajedno s etažnim dijelovima E-33 do E-45 zajedno čine jednu jedinstvenu uporabnu cjelinu s više prostora kako je prikazano u tlocrtu PROJEKTIRANO STANJE.
 - odgovati se koja je stvarna izmjerena površina poslovnog prostora koju procjenitelj navodi da je jedna jedinstvena uporabna cjelina s više prostora zajedno s etažama koje su predmet prodaje (E-33 do E-45).
 - Identificirati poslovni prostor (položaj) koji odgovara etaži E- 45
 - kao dokaz priložiti elaborat etažiranja ili drugu tehničku dokumentaciju temeljem koje se može provjeriti položaj etaža koje su predmet procjene.
- III. Osim toga, vještak smatra da je bespredmetno prodavati pojedinačno etaže predmetne nekretnine i preporuča da se svih 10 etažnih dijelova prodaje kao jedna uporabna cjelina.

Naime, HBOR nema upisano razlučno pravo na E-45, stoga se predlaže da vještak prilikom dopune procjene navede i u postotnom iznosu vrijednost E-45 u odnosu na cjelinu kako prilikom završene diobe ne bi bilo spora oko diobe.

IV. Po primitku naznačenih podataka, HBOR će se očitovati na vrijednost predmetne nekretnine.

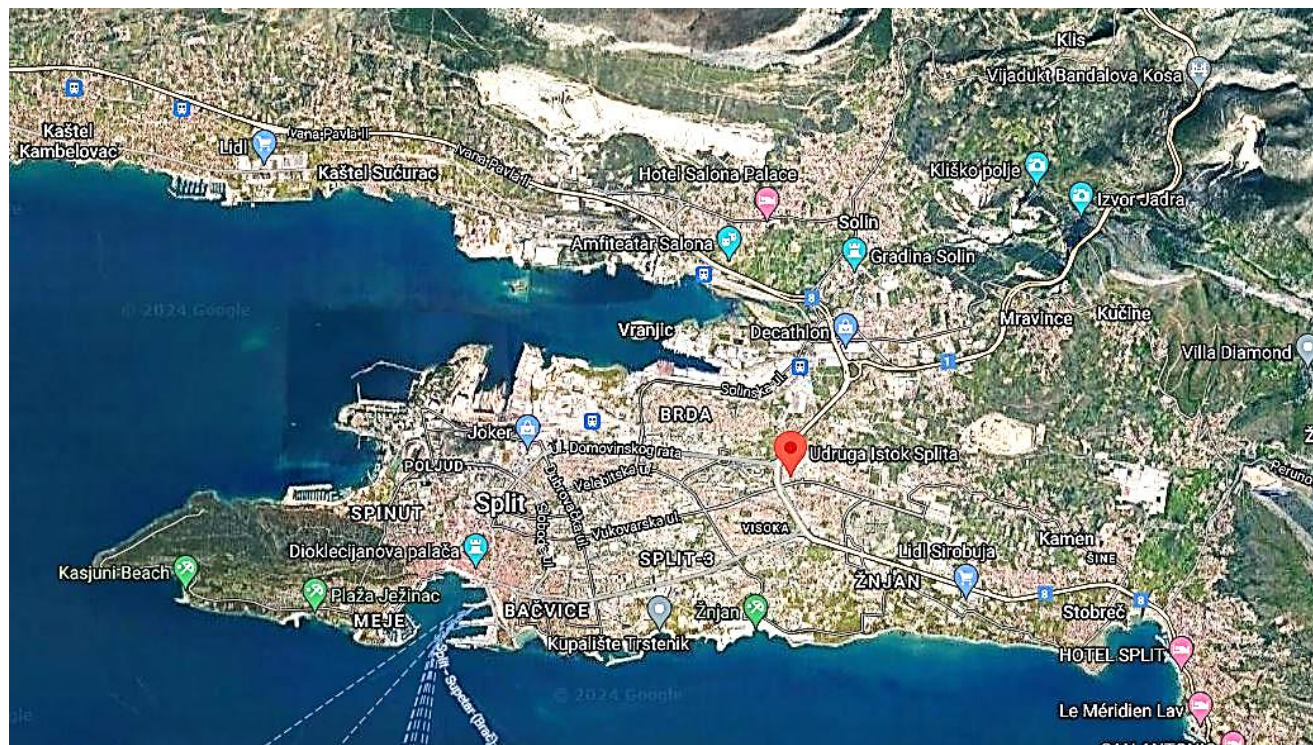
Za HBOR:
Maja Haramustek, mag.jur.

MAJA
HARAMUSTEK
Digitally signed by MAJA
HARAMUSTEK
Date: 2024.05.13 11:07:29
+02'00'

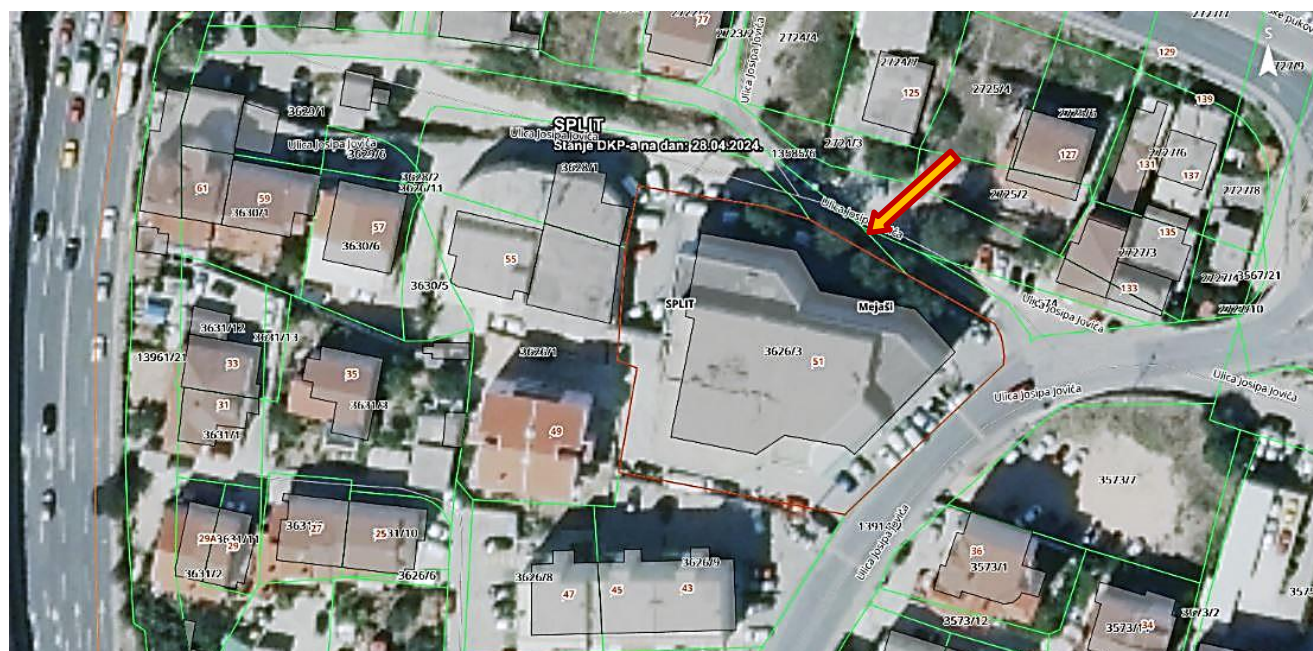
Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI PROSTORI (uredi) oznake br. 4, br. 5, br. 6, br. 7, br. 8, br. 9, br. 10, br. 11, br. 15, br. 16 na I. katu poslovne zgrade
Ulica i kućni broj:	Ulica Savišće, br. 2
Grad / Općina:	Split
Naselje / Četvrt :	Split; gradski kotar Mejaši
Županija:	Splitsko - dalmatinska
Z E M L J I Š N O K N J I Ž N I P O D A C I	
upis:	Glavna zemljišna knjiga
zemljišnoknjižni odjel:	SPLIT
katastarska općina:	329835, SPLIT
zemljišnoknjižni uložak:	15498
poduložak (suvlasnički dio):	33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 44., 45. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), (E-34), (E-35), (E-36), (E-37), (E-38), (E-39), (E-40), (E-44), (E-45)
zk. čestica broj:	4083/3
K A T A S T A R S K I P O D A C I	
ured za katastar	SPLIT
Identifikacija:	k.č. 3626/3, k.o. SPLIT (Mbr. 329835)
Dan vrednovanja:	03.03.2024.
Dan kakvoće:	03.03.2024.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>
ili katastar.hr - Državna geodetska uprava

Očitovanje na podnesak stečajnog i razlučnog vjerovnika

HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, 10 000 Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

PODNEŠAK Stečajnog vjerovnika, od 03.05.2024. godine upućen Trgovačkom sudu u Splitu -citati:

„II....stručne službe HBOR-a predlažu dopunu predmetnog nalaza i mišljenja gdje će vještak:

- 1. identificirati dijelove nekretnina koje zajedno s etažnim dijelovima E-33 do E-45 zajedno čine „jednu jedinstvenu uporabnu cjelinu s više prostorija“ kako je prikazano u tlocrtu PROJEKTIRANO STANJE,*
- 2. očitovati se koja je stvarna izmjerena površina poslovnog prostora koju procjenitelj navodi da je „jedna jedinstvena uporabna cjelina s više prostorija“ zajedno s etažama koje su predmet prodaje (E-33 do E-45)*
- 3. identificirati poslovni prostor (položaj) koji odgovara etaži E- 45*
- 4. kao dokaz priložiti elaborat etažiranja ili drugu tehničku dokumentaciju temeljem koje se može provjeriti položaj etaža koje su predmet procjene.*

III.

Osim toga, vještak smatra da je bespredmetno prodavati pojedinačno etaže predmetne nekretnine i preporuča da se svih 10 etažnih dijelova prodaje kao jedna uporabna cjelina.

Naime, HBOR nema upisano razlučno pravo na E-45, stoga se predlaže da vještak prilikom dopune procjene navede i u postotnom iznosu vrijednost E-45 u odnosu na cjelinu kako prilikom završene diobe ne bi bilo spora oko diobe.“

OBRAZLOŽENJA I OČITOVANJA SUDSKOG VJEŠTAKA

Ad II.:

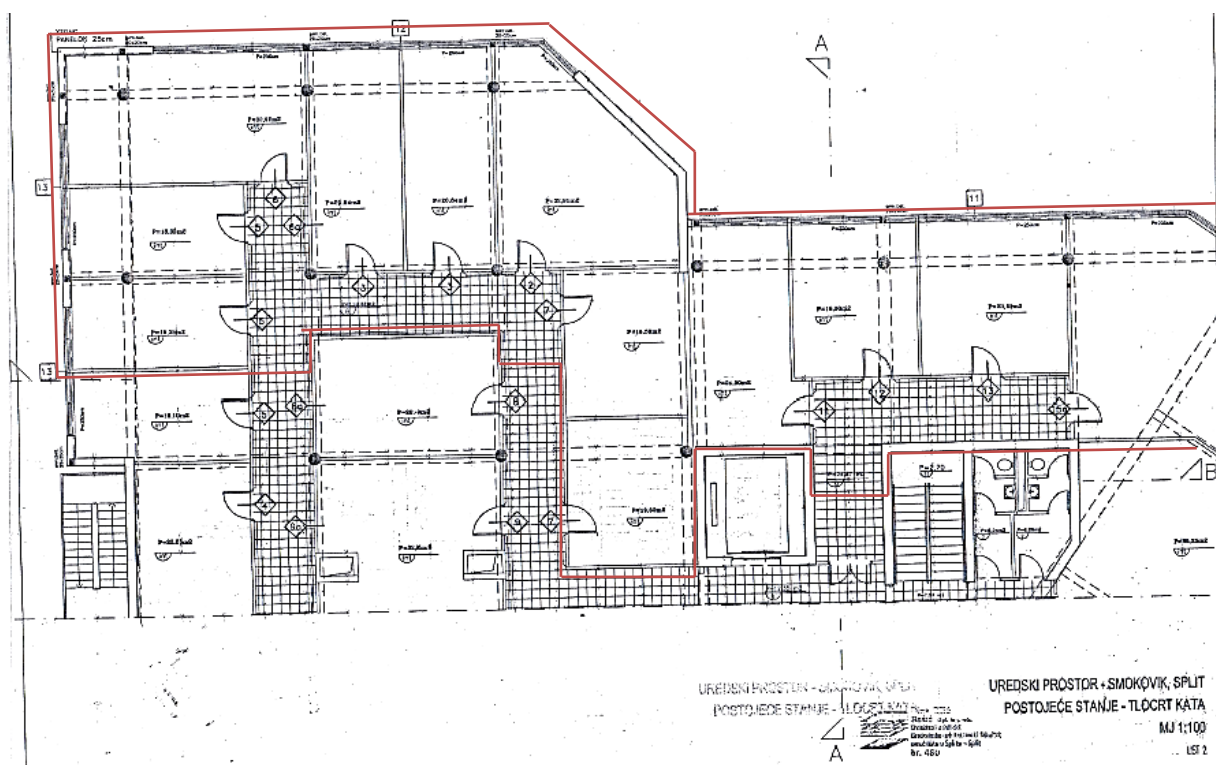
- identificirati dijelove nekretnina koje zajedno s etažnim dijelovima E-33 do E-45 zajedno čine „jednu jedinstvenu uporabnu cjelinu s više prostorija“ kako je prikazano u tlocrtu PROJEKTIRANO STANJE,

Položajni plan, tj. tlocrt dijela 1. kata na čijem donjem desnom uglu je naveden tekst

UREDSKI PROSTOR - SMOKOVIK, SPLIT
POSTOJEĆE STANJE - TLOCRT KATA

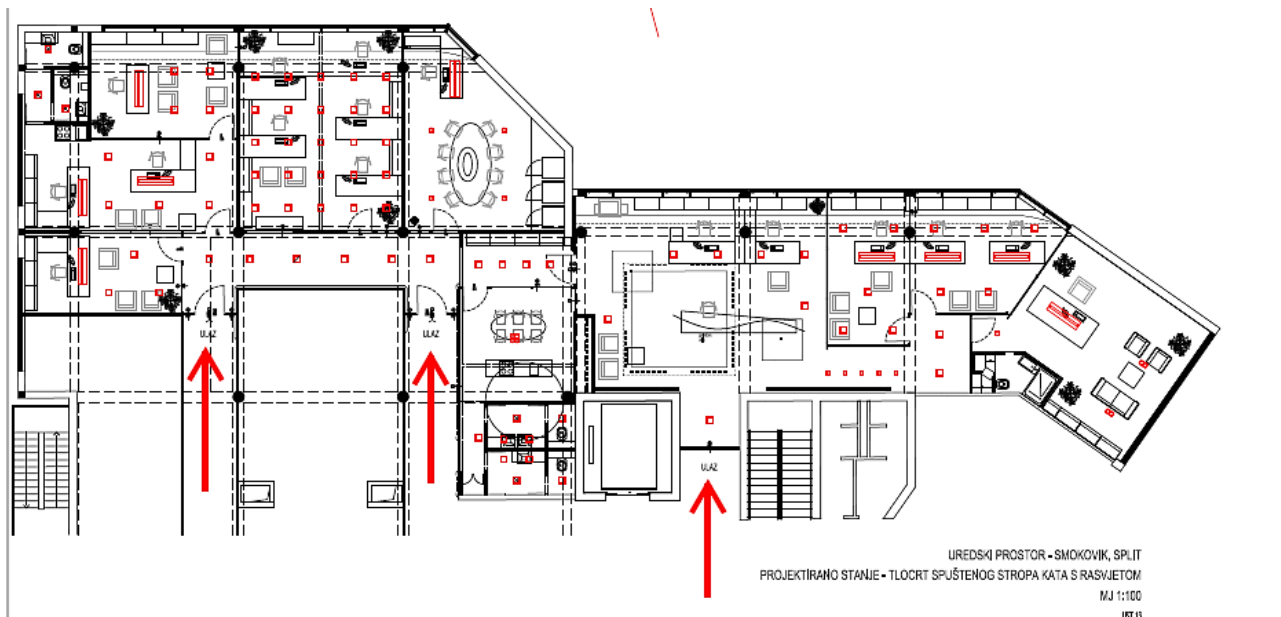
je sasvim čitljiv i primjenjiv za procjembeni elaborat, te s jasno vidljivim slovima i brojkama; iako se radi o fotokopiji, a ne izvornom dokumentu.

Po pitanju opreme navedenog nacrt, ono što isti na žalost nema su kote, odnosno iz nepoznatog razloga tlocrt nije propisno iskotiran (sukladno pravilima struke), već su navedene samo oznake pojedinih prostora i površine istih.

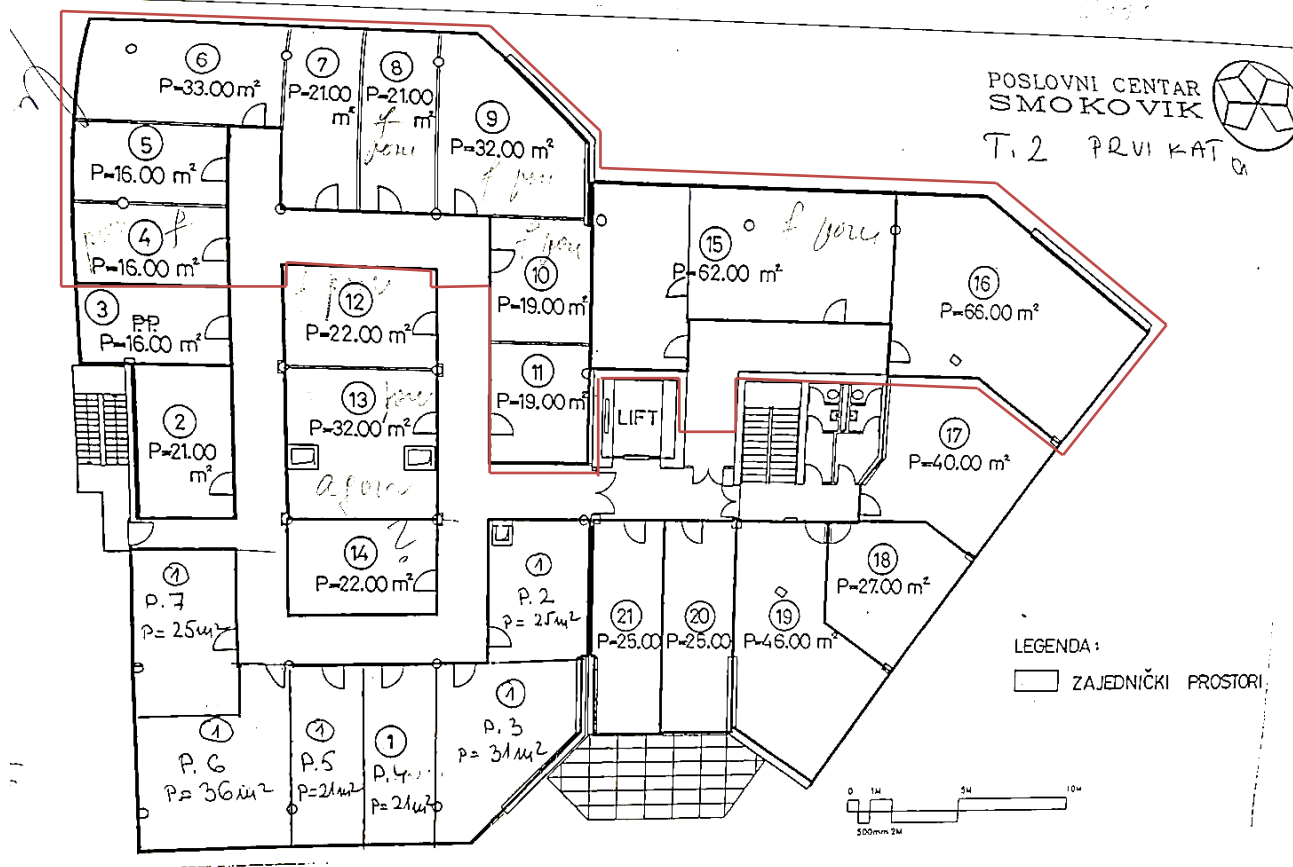


Na gore priloženom nacrtu **crvenim** linijama označen je predmetni poslovni prostor, odnosno njegovi „vanjski gabariti“ prije izvedbe svih građevinskih, instalaterskih, te ostalih radova koji su rezultirali zatečenim stanjem na dan kakvoće. Ukratko, predmetni je poslovni prostor omeđen navedenim crvenim linijama.

Jednu jedinstvenu uporabnu cjelinu s više prostorija čine svi predmetni etažni dijelovi E-33 do E-45, a koje povezuje hodnik koji je dio zajedničkih prostorija zgrade, i to kako je označeno na nacrtu (tlocrtu). Radi se ploham „iznad“ tri crvene strelice:



Elaboratu o etažiranju (od 12.01.2000. godine) - grafički prikaz 1.kata i predmetnog poslovnog prostora:



Predmetni etažni dijelovi E-33 do E-45 su jedna jedinstvena uporabna cjelina, ne samo po pitanju funkcije, nego i po pitanju ugrađenih svih posebno izvedenih instalacija (sve vrste elektroinstalacija, uključujući razvode mreže i alarma, strojarske instalacije (grijanje, hlađenje, klimatizacija, ventilacija), te sve instalacije vodovoda i odvodnje (kanalizacije)).

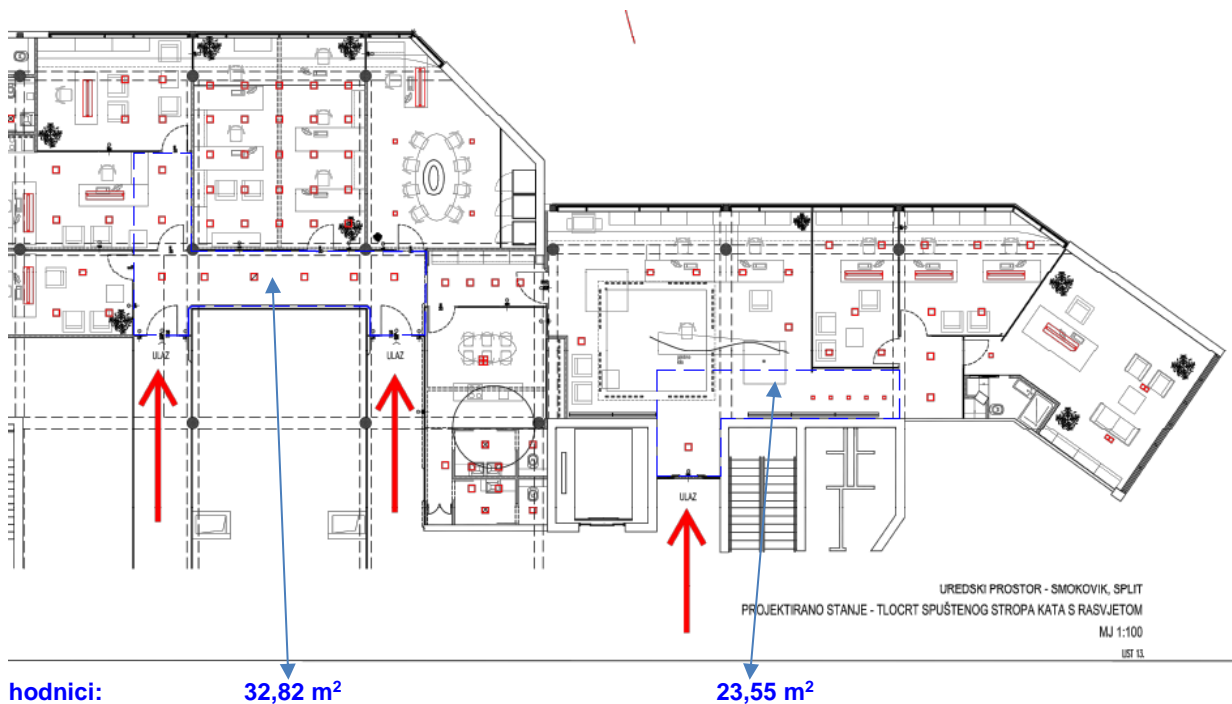
Pod pojmom funkcije, odnosno funkcionalne cjeline, ovdje se smatraju uredi i popratni prostori, a koji nisu bili predviđeni izvornim etažnim elaboratom.

Popratni prostori (koji su izvedeni umjesto predviđenih ureda) su sljedeći:

- od dijela poslovnih prostora označenih brojevima 5 i 6: izvedeni su **dva toaleta i čajna kuhinja**
- od dijela poslovnih prostora označenih br. 10 i 11: izvedeni su **dva toaleta i kuhinja s blagovaonom**, te **prolaz** prema poslovnom prostoru označen brojem 15, koji je također dijelom otvoren prema hodniku u neposrednoj blizini lifta, a dijelom uz poslovni prostor označen brojem 16 ograđen staklenom stijenom (čime su formirana dva posebna ureda)
- od dijela površine poslovnog prostora označenog brojem 16: formirani su gore navedeni „dva posebna ureda“, a neposredno uz ulazna vrata izvedena je **kupaona** u koju se može ući samo iz tog ureda

2. očitovati se koja je stvarna izmjerena površina poslovnog prostora koju procjenitelj navodi da je „jedna jedinstvena uporabna cjelina s više prostorija“ zajedno s etažama koje su predmet prodaje (E-33 do E-45)

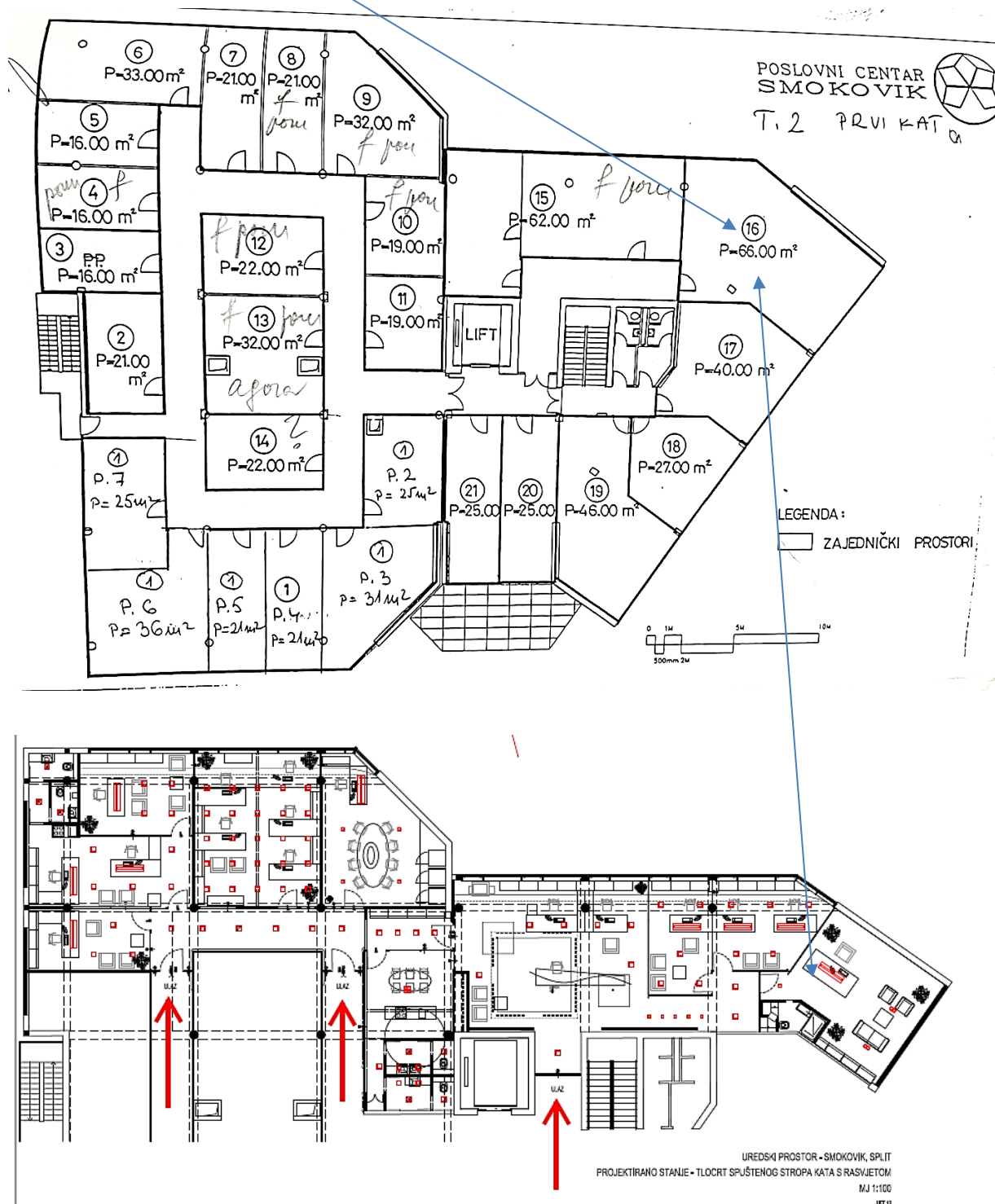
Ukupnu površinu čine svi predmetna etažna vlasništva ((E-33 do E-45), te dijelovi zajedničkih prostora zgrade („hodnici“), i to dijelovi hodnika kako je prikazano plavom bojom na sljedećem grafičkom prikazu, te priloženoj tablici:



POSLOVNI PROSTORI oznake br. 4, br. 5, br. 6, br. 7, br. 8, br. 9, br. 10, br. 11, br. 15, br. 16	površina [m²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m²]	visina [m]
1. KAT				
br. 4 (E-33)	16,00	1,00	16,00	3,00
br. 5 (E-34)	16,00	1,00	16,00	3,00
br. 6 (E-35)	33,00	1,00	33,00	3,00
br. 7 (E-36)	21,00	1,00	21,00	3,00
br. 8 (E-37)	21,00	1,00	21,00	3,00
br. 9 (E-38)	32,00	1,00	32,00	3,00
br. 10 (E-39)	19,00	1,00	19,00	3,00
br. 11 (E-40)	19,00	1,00	19,00	3,00
br. 15 (E-44)	62,00	1,00	62,00	3,00
br. 16 (E-45)	66,00	1,00	66,00	3,00
UKUPNO:	305,00		305,00	
SVEUKUPNO:	305,00		305,00	
dio hodnika (zajednički dijelovi zgrade) - lijevo	32,82	1,00	32,82	3,00
dio hodnika (zajednički dijelovi zgrade) - desno	23,55	1,00	23,55	3,00
UKUPNO:	56,37		56,37	
sveukupna površina	361,37			

3. identificirati poslovni prostor (položaj) koji odgovara etaži E- 45

U zemljišnoknjižnom ulošku je navedeno da je etažno vlasništvo (E-45), te u **Potvrdi** Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Splitsko - dalmatinske županije (od 02.06.2000. godine) i pripadnom **Elaboratu o etažiranju** (od 12.01.2000. godine) zapravo **poslovni prostor na I. katu označen brojem 16**:



4. kao dokaz priložiti elaborat etažiranja ili drugu tehničku dokumentaciju temeljem koje se može provjeriti položaj etaža koje su predmet procjene.

Stečajni je upravitelj u *Zemljišnoknjižnom odjelu Split* pribavio, te dostavio sudskom vještaku za potrebe izrade ovog Elaborata cjelokupni **Elaborat o etažiranju** (od 12.01.2000. godine), te pripadnu **Potvrdu Odsjeka** za prostorno uređenje i graditeljstvo Splitsko - dalmatinske županije (od 02.06.2000. godine), a koji su priloženi na kraju ovog Elaborata.

III.

Osim toga, vještak smatra da je bespredmetno prodavati pojedinačno etaže predmetne nekretnine i preporuča da se svih 10 etažnih dijelova prodaje kao jedna uporabna cjelina.

Naime, HBOR nema upisano razlučno pravo na E-45, stoga se predlaže da vještak prilikom dopune procjene navede i u postotnom iznosu vrijednost E-45 u odnosu na cjelinu kako prilikom završene diobe ne bi bilo spora oko diobe.“

Pojašnjenje:

- Procijenjena sveukupna tržišna vrijednost svih predmetnih 10 etažnih dijelova iznosi **959.400,00 €** (str. 30 i 31 Procjemenog elaborata), a njihova sveukupna površina iznosi **305,00 m²** (str. 18 Procjemenog elaborata)
- prema upisu u zemljišnoknjižni uložak površina ETAŽNOG VLASNIŠTVA (E-45) iznosi **66,00 m²**
- udjel površina matematički iznosi: $66,00 \text{ m}^2 / 305,00 \text{ m}^2 = 21,64\%$

Zaključno, prema gore navedenoj analizi, u postotnom iznosu vrijednost E-45 u odnosu na cjelinu iznosi:

🚦 **21,64% sveukupne vrijednosti.**

Zagreb, lipanj 2024.

za **ALLEGRIAN d.o.o.**
Broj: 4 Su – 750/2022 - Županijski sud

izradio :



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud
Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud



direktor:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 750/2022, od 05.07.2022. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da **procjenitelj** osobno, te potpisnik ovog elaborata (**pravna osoba**) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:

ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Izjava, sukladno **Zakonu** o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 9, st. 2

(„(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata.“)

Prilozi

- Prilog 1 – Dostavljena tehnička dokumentacija

Prilog 1 – Dostavljena tehnička dokumentacija

<p>REPUBLIKA HRVATSKA SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA Ured za prostorno uređenje, stambeno- zaštitu okolisa u. Splitu Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Klasa: 361-08/98-01/00015 Ur.br.: 2181-04-00-00-00-04 Split, 02.06.2000./ MIV</p>		<p>Splitsko-dalmatinska županija, Ured za prostorno uređenje, Split, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo i zaštitu okolisa u po zahtjevu "AGORA" d.o.o., Split, Vukovarska 27, na temelju članka 73. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96.) i članka 172. Zakona o općem upra- vnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine" br. 53/91.) i z d a j e</p>	
<p>1. Potvrđuje se da u poslovnoj građevini P.C. Smoković iz- građenoj na k.čest.zem. 3626/3 k.o. Split, odnosno sudskoj čest. zem. 4083/3 k.o. Split, anagrafske oznake Split, put Zbora nara- dne garde, samostalne uporabne cjeline predstavljaju sljedeći djelovi:</p>		<p>SUTEREN - poslovni prostori označeni brojevima: - br. 1 P= 470,00 m2, - br. 2.1 P= 36,00 m2, - br. 2.2 P= 100,00 m2, - br. 3 P= 73,00 m2,</p>	
<p>PRIZEMLJE - poslovni prostori označeni brojevima: - br. 1 P= 53,00 m2, - br. 2 P= 72,00 m2, - br. 3 P= 22,00 m2, - br. 4 P= 21,00 m2, - br. 5 P= 16,00 m2, - br. 6 P= 16,00 m2, - br. 7 P= 72,00 m2, - br. 8 P= 21,00 m2, - br. 9 P= 32,00 m2, - br. 10 P= 19,00 m2, - br. 11 P= 55,00 m2, - br. 12 P= 22,00 m2, - br. 13 P= 8,00 m2, - br. 14 P= 37,00 m2, - br. 15 P= 45,00 m2, - br. 16 P= 39,00 m2, - br. 17 P= 37,00 m2, - br. 18 P= 18,00 m2, - br. 19 P= 34,00 m2, - br. 20 P=</p>		<p>2. Uz zahtjev je priloženo: - građevinska dozvola Klasa: UP/I 361-03/95-01/93 od 25.03.1996. i izmjenjena Klasa: UP/I 361-03/97-01/51 od 10.03.1998. - elaborat etažiranja od 12.01.2000., koji je sastavni dio ove potvrde i sastoji se od 18 listova. - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog Suda u Splitu, broj: S.I. 4706/97 od 11.03.1997. - pririz. Katastarskog plana</p>	
<p>3. Ova potvrda izdaje se u svrhu uspostave etažnog vlasni- štva o činjenicama o kojima se ne vodi službena evidencija već su iste primjenom odredbe članka 172. Zakona o općem upravnom postu- pku u Republici Hrvatskoj utvrđena na temelju provedenog postupka na terenu i uvidom u priloženu dokumentaciju.</p>		<p>II KAT - poslovni prostori označeni brojevima: - br. 1 P= 210,00 m2, - br. 2. (3.4) P= 28,00 m2, - br. 2. (3.5) P= 28,00 m2, - br. 2. (3.6) P= 29,00 m2, - br. 2. (3.7) P= 30,00 m2, - br. 3 P= 63,00 m2, - br. 4 P= 93,00 m2, - br. 5 P= 99,00 m2 od česa terase 75,00 m2 x 25%=18,75 m2</p>	

Klasa: 361-08/98-01/15

Pristojbe u iznosu od 50,00 kuna po tar.br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96) naplaćena je i ponistena.

P r i j e m a
Milojka Vidovic, oec.

POKROVNIK PRIDELNICE
Povjerenik, inž. dipl. inž. arh.



- DOSTAVITI:
1. "AGORA" d.o.o., Split, Vukovarska 27
 2. Referentu - ovdje
 3. Arhiva - ovdje

[Handwritten signature] *[Handwritten initials]* *[Handwritten signature]*

PAVAO PANDŽIĆ
ovlaštteni sudski vještak
i procjenitelj za graditeljstvo
Split, Rudera Boškovića 30
CROATIA
Tel: (021) 564-192

Naručitelj:

- 1) MARIN KOVAČIĆ, Kovačića 9 - SPLIT
- 2) UNITRADE d.o.o. SINJ
- 3) AGORA d.o.o. SPLIT

Predmet:

ELABORAT O ETAŽIRANJU
POSLOVNE GRAĐEVINE P.C. SMOKOVIK

Anagrafska oznaka:

Put Zbora narodne garde

Lokacija:

čest. zem. 4083/3 K.O. SPLIT

NALAZ GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

Očevidi: 12. siječnja 2000. godine

Pavao Pandžić
Sudski vještak za graditeljstvo
SPLIT, R. Boškovića 30

2

SADRŽAJ

1.1. UVOD

1.2. TEHNIČKI OPIS - POSTOJEĆE STANJE

1.3. IZRAČUN N.G.P.

1.4. STRUČNO MIŠLJENJE

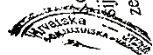
1.5. PRILOGI

Priloci:

- Tlocrt T0 - Suteran
- Tlocrt T1 - Prizemlje
- Tlocrt T2 - 01 kat
- Tlocrt T3 - 02 kat

3

1.1. U V O D



Temeljem usmenog traženja gospodina MARINA KOVAČIĆA iz Splita, Kovačića 9, tvrtke UNITRADE d.o.o. SINJ i AGORA d.o.o. Split dana 12. siječnja 2000. godine izvršio sam očevid poslovne građevine izgrađene na čest. zem. 4083/3 K.O. Split, koja u naravi predstavlja poslovni centar "SMOKOVIK".

Svrha očevida je utvrđivanje činjeničnog stanja predmetne nekretnine radi dopune Elaborata o etažiranju.

Nakon izvršenog očevida te uzimanja svih potrebnih podataka, dajem slijedeći:

1.2. TEHNIČKI OPIS

Ovdje se radi o poslovnoj građevini visine suterena + prizemlje + prvi kat + drugi kat, izgrađenoj na čest. zem. 4083/3 k.o. Split a za koju investitor posjeduje:

- građevnu dozvolu Klasa: UP/I-361-03/95-01/00098 od 25. 03. 1996. g.
- izmjenju građevne dozvole Klasa: UP/I-361-03/97-01/00031 od 10.03.1998. g.

Također konstatiram da do dana očevida investitor nije ishodio dozvolu za uporabu objekta.

U prizemnom dijelu građevine lociran je dikont s odvojenim skladištem, te dva zasebna skladišta kao i zasebno sklonište sa sanitarnim čvorovima, koji posjeduju i rezervni izlaz.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

4

Unutar ostalih etaža locirani su prodajno-uredski prostori uključujući zajedničke sadržaje odnosno stubišta kako vanjska tako i unutarnja, te dizalo kao i sanitarni čvorove.

Nosivu konstrukciju građevine čini sustav arm. bet. horizontalnih i vertikalnih greda, stupova i nosača s međukratnim a.b. pločama uključujući i ravnu krovnu a.b. ploču koja je inače komplet izolirana.

Nutarnji pregradni zidovi su od opeke i knaufa, dok su podne površine obložene kamenim pločama i keramikom.

Dio plafona je spuštenu anstronig, a sve unutarnje stijenke su izvedene od mekog drva bojane uljnim bojama te komplet ostakljene s ugrađenim jednokrakim vratima.

Unutar hodnika ugrađena su dvokrilna protupožarna vrata kao i masivna vrata skloništa.

Fasadni zatvori su izvedeni od Al. profila komplet ostakljeni izo staklom, te je fasada u cijelosti ožbukana i ličena fasadnim bojama.

Inače, građevina je providena svim potrebnim instalacijama s dovoljnim brojem priključnih, izljevih i odvodnih mjesta.

Tijekom očevida konstatiram da je dio prostora finaliziran, dio prostora je u tijeku adaptacije, dok je dio prostora izveden u visokom roh-bau sustavu.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

5

OBRAČUN NETTO KORISNIH POVRŠINA

Površine računamo u skladu sa standardom u C2.100.

Ovaj standard objašnjava pojmove površina i zapremine zgrade, te propisuje način njihova obračunavanja glede jednoobraznog objašnjavanja racionalnosti izgradnje i uspoređivanja cijene gotovih zgrada, kao i jednoobraznog određivanja svih površina.

Ovdje obračunavamo netto površine stanova koje dobijemo kao zbir svih prostorija koji se onda množi odgovarajućim koeficijentom, a kako slijedi:

1. ZA DIJELOVE PODRUMA I SUTERENA KOJI OBUHVATAJU

- | | |
|---|------------|
| * praonice, kotlovnice, stanove i sl. | koef. 1.00 |
| * skloništa, sprema, garaže i sl. prostorije s obrađenim zidovima i plafonima | koef. 0.75 |
| * prostorije za smještaj goriva i sl. prostorije s neobrađenim zidovima i plafonima | koef. 0.50 |

2. ZA DIJELOVE PRIZEMLJA I KATOVA KOJI OBUHVATAJU

- | | |
|---|------------|
| * zatvoreni dio koji obuhvaća stanove, poslovne prostorije, stepeništa i ostalo | koef. 1.00 |
| * lode otvorene najviše s dvije strane | koef. 0.75 |
| * pokrivne terase, sušione za rublje, pokriveni prostori | koef. 0.50 |
| * balkoni i nepokrivene terase | koef. 0.25 |

3. ZA DIJELOVE TAVANSKOG STAMBENOG PROSTORA

- | | |
|-------------------------|------------|
| * do visine 1.00 m | koef. 0.00 |
| * od 1.00 do 2.00 m | koef. 0.75 |
| * visina veća od 2.00 m | koef. 1.00 |
| * neiskorišteni dio | koef. 0.35 |





6

STRUČNO MIŠLJENJE

Tijekom očevida je izvršena izmjera svih N.G.P. poslovnih prostora, te su svi prostori označeni brojevima od 1 - do, a zasebno po svakoj etaži.

Takoder konstatiram da su poznati svi vlasnici predmetnih prostora kao i nanijena istih.

U priloženoj tabeli su vidljivi vlasnici pojedinih prostora. N.G.P. svakog prostora po etaži kao i broj prostora, dok su vanjska stubišta, zatim unutarnja stubišta, hodnici, dizalo, sanitarni čvorovi te sklonište, smatraju zajedničkim sadržajima svih vlasnika.

NAPOMENA:

Osim gore navedenog tabelarni prikaz sadrži i idealni dio nekretnine, te svaki idealni dio čini samostalnu uporabnu cjelinu.

Zajednički dijelovi nekretnine su posebno bojani u priloženim tlocrtima etaža građevine.





7

1.3. NETTO GRADEVINSKA POVRŠINA PROSTORA (N.G.P.)

A) SUTEREN

• posl. prostor 1	P = 470,00 m2
• posl. prostor 2.1	P = 36,00 m2
• posl. prostor 2.2.	P = 100,00 m2
• posl. prostor 3	P = 73,00 m2

UKUPNO:

P = 679,00m2

[Signature]

#. 78

[Signature]

8

B) PRIZEMLJE

• posl. prostor 1	P	=	53,00 m2
• posl. prostor 2	P	=	72,00 m2
• posl. prostor 3	P	=	22,00 m2
• posl. prostor 4	P	=	21,00 m2
• posl. prostor 5	P	=	16,00 m2
• posl. prostor 6	P	=	16,00 m2
• posl. prostor 7	P	=	72,00 m2
• posl. prostor 8	P	=	21,00 m2
• posl. prostor 9	P	=	32,00 m2
• posl. prostor 10	P	=	19,00 m2
• posl. prostor 11	P	=	19,00 m2
• posl. prostor 12	P	=	55,00 m2
• posl. prostor 13	P	=	22,00 m2
• posl. prostor 14	P	=	8,00 m2
• posl. prostor 15	P	=	37,00 m2
• posl. prostor 16	P	=	45,00 m2
• posl. prostor 17	P	=	39,00 m2
• posl. prostor 18	P	=	37,00 m2
• posl. prostor 19	P	=	18,00 m2
• posl. prostor 20	P	=	34,00 m2

UKUPNO:

P = 658,00 m2

[Signature]

#. 77

[Signature]

9

C) KAT 01

• posl. prostor 1-2		25,00 m2
• posl. prostor 1-3	P	=
• posl. prostor 1-4	P	= 31,00 m2
• posl. prostor 1-5	P	= 21,00 m2
• posl. prostor 1-6	P	= 21,00 m2
• posl. prostor 1-7	P	= 36,00 m2
• posl. prostor 2	P	= 25,00 m2
• posl. prostor 3	P	= 21,00 m2
• posl. prostor 4	P	= 16,00 m2
• posl. prostor 5	P	= 16,00 m2
• posl. prostor 6	P	= 16,00 m2
• posl. prostor 7	P	= 33,00 m2
• posl. prostor 8	P	= 21,00 m2
• posl. prostor 9	P	= 21,00 m2
• posl. prostor 10	P	= 32,00 m2
• posl. prostor 11	P	= 19,00 m2
• posl. prostor 12	P	= 19,00 m2
• posl. prostor 13	P	= 22,00 m2
• posl. prostor 14	P	= 32,00 m2
• posl. prostor 15	P	= 22,00 m2
• posl. prostor 16	P	= 62,00 m2
• posl. prostor 17	P	= 66,00 m2
• posl. prostor 18	P	= 40,00 m2
• posl. prostor 19	P	= 27,00 m2
• posl. prostor 20	P	= 46,00 m2
• posl. prostor 21	P	= 25,00 m2
• posl. prostor 21	P	= 25,00 m2
UKUPNO:		
	P	= 740,00 m2

UKUPNO:

P = 740,00 m2

10

D) KAT 02

• posl. prostor 1		
• posl. prostor 2 (3.4)	P	= 210,00 m2
• posl. prostor 2 (3.5)	P	= 28,00 m2
• posl. prostor 2 (3.6)	P	= 28,00 m2
• posl. prostor 2 (3.7)	P	= 29,00 m2
• posl. prostor 3	P	= 30,00 m2
• posl. prostor 4	P	= 63,00 m2
• posl. prostor 5	P	= 93,00 m2
• posl. prostor 5	P	= 99,00 m2

UKUPNO:

P = 580,00 m2

REKAPITULACIJA

A) SUTEREN	P	= 679,00 m2
B) PRIZEMLJE	P	= 658,00 m2
C) KAT 01	P	= 740,00 m2
D) KAT 02	P	= 580,00 m2

UKUPNO:

P = 2.657,00 m2

11

NETTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA PROSTORA
PO IDEALNIM DIJELOVIMA I PO VLASNOSTI

Br. Broj posl. pr. N.G.P./m2 Idealni dio Vlasnik Namjena

SUTEREN

1.	P.P. br. 1	470,00	470/2657	UNITRADE	diskont +
2.	P.P. br. 2.1	36,00	36/2657	UNITRADE	skladište
	P.P. br. 2.2	100,00	100/2657	Poljopr promet	skladište
				Virovitica	
3.	P.P. br. 3	73,00	73/2657	Tonči Jakovčić Nikola Šečer Ivan Jelović	skladište

PRIZEMLJE

4.	P.P. br. 1	53,00	53/2657	INSTAL d.o.o.	prodavaona
5.	P.P. br. 2	72,00	72/2657	KRAGIĆ d.o.o.	prodavaona
6.	P.P. br. 3	22,00	22/2657	Žak Šečer	caffè
7.	P.P. br. 4	21,00	21/2657	AGORA d.o.o.	prodavaona
8.	P.P. br. 5	16,00	16/2657	Josip Kljaković	prodavaona
9.	P.P. br. 6	16,00	16/2657	TRIMUS d.o.o.	ured
10.	P.P. br. 7	72,00	72/2657	ARGOS d.o.o.	prod.-ured
11.	P.P. br. 8	21,00	21/2657	AGORA d.o.o.	prodavaona
12.	P.P. br. 9	32,00	32/2657	AGORA d.o.o.	prodavaona

12

	P.P. br. 10	19,00	19/2657	AGORA d.o.o.	prodavaona
14.	P.P. br. 11	19,00	19/2657	Zvonimir Ostrić	prodavaona
15.	P.P. br. 12	55,00	55/2657	MOK TRADE	prodavaona
16.	P.P. br. 13	22,00	22/2657	AGORA	prodavaona
17.	P.P. br. 14	8,00	8/2657	EDIKOM d.o.o.	prodavaona
18.	P.P. br. 15	37,00	37/2657	AGORA d.o.o.	prodavaona
19.	P.P. br. 16	45,00	45/2657	AMACO d.o.o. Zdenka Nedoklan	ured
20.	P.P. br. 17	39,00	39/2657	SERVIS INVEST MRKONIĆ	ured
21.	P.P. br. 18	37,00	37/2657	Zlatko Marasović	prod.+ured
22.	P.P. br. 19	18,00	18/2657	Željka Šečer	friz. salon SANI
23.	P.P. br. 20	34,00	34/2657	Tonči Jakovčić Nikola Šečer Ivan Jelović	prodavaona

KAT 01

24.	P.P. br. 1-2	25,00	25/2657	Marin Kovačić	ured-prod.
	P.P. br. 1-3	31,00	31/2657	Marin Kovačić	ured-prod.
	P.P. br. 1-4	21,00	21/2657	Marin Kovačić	ured-prod.
	P.P. br. 1-5	21,00	21/2657	Marin Kovačić	ured-prod.
	P.P. br. 1-6	36,00	36/2657	Marin Kovačić	ured-prod.
	P.P. br. 1-7	25,00	25/2657	Marin Kovačić	ured-prod.
25.	P.P. br. 2	21,00	21/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
26.	P.P. br. 3	16,00	16/2657	Ivan Šuta	ured
27.	P.P. br. 4	16,00	16/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
28.	P.P. br. 5	16,00	16/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.

13		14	
29. P.P. br. 6	33,00	47. P.P. br. 3	63,00
30. P.P. br. 7	21,00	48. P.P. br. 4	93,00
31. P.P. br. 8	21,00	49. P.P. br. 5	99,00
32. P.P. br. 9	32,00		
33. P.P. br. 10	19,00		
34. P.P. br. 11	19,00		
35. P.P. br. 12	22,00		
36. P.P. br. 13	32,00		
37. P.P. br. 14	22,00		
38. P.P. br. 15	62,00		
39. P.P. br. 16	66,00		
40. P.P. br. 17	40,00		
41. P.P. br. 18	27,00		
42. P.P. br. 19	46,00		
43. P.P. br. 20	25,00		
44. P.P. br. 21	25,00		
45. P.P. br. 1	210,00		
46. P.P. br. 2	28,00		
(3.4)	28,00		
(3.5)	29,00		
(3.6)	30,00		
(3.7)			
UKUPNO: 2657		2657/2657	

u Splitu, 13. siječnja 2000. godine

Pavao Pandžić
Sudski vještak za građevinarstvo
SPUT, Ribarskova 30

Izdao:

Pavao Pandžić, sudski vještak i
procjenitelj za graditeljstvo

KAT 02

29. P.P. br. 6	33,00	33/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
30. P.P. br. 7	21,00	21/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
31. P.P. br. 8	21,00	21/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
32. P.P. br. 9	32,00	32/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
33. P.P. br. 10	19,00	19/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
34. P.P. br. 11	19,00	19/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
35. P.P. br. 12	22,00	22/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
36. P.P. br. 13	32,00	32/2657	AGORA d.o.o.	ured-prod.
37. P.P. br. 14	22,00	22/2657	Marin Kovačić	ured-prod.
38. P.P. br. 15	62,00	62/2657	Vladimir Šimac	ured-prod.
39. P.P. br. 16	66,00	66/2657	TB COMMERCE	ured-prod.
40. P.P. br. 17	40,00	40/2657	SAMD d.o.o.	ured-prod.
41. P.P. br. 18	27,00	27/2657	TRGOTURS	ured-prod.
42. P.P. br. 19	46,00	46/2657	EDIKOM d.o.o.	ured
43. P.P. br. 20	25,00	25/2657	Božo Skelin	ured
44. P.P. br. 21	25,00	25/2657	AGORA d.o.o.	ured
45. P.P. br. 1	210,00	210/2657	Lahor Magazinović Denis Vukušić	ured
46. P.P. br. 2	28,00	28/2657	Marin Kovačić	ured
(3.4)	28,00	28/2657	GIROLA	ured
(3.5)	29,00	29/2657	UNITRADE	ured
(3.6)	30,00	30/2657	Miljenko Vuksan	ured
(3.7)				

