



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

Hrvatske mornarice 1, 21000 Split

info@amagencijamijanovic.hr

+385 21 48 48 48

+385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE
LUKIĆA 65, 35000 SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295



NEKRETNINA : DVOSOBAN STAN OZNAČEN BR. 37 NA VII. (SEDMOM)
KATU STAMBENE ZGRADE
VARAŽDINSKA 51, 21000 SPLIT, k.č. 1904/3, k.o. Split (z.k.
6045/1, k.o. Split)

BR. ELABORATA: 157/2023-2

Datum procjene : 05.07.2023.

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Katija Giljanović



1. ZADATAK

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE LUKIĆA 65, 35000
SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295

Nekretnina DVOSOBAN STAN OZNAČEN BR. 37 NA VII. (SEDMOM) KATU STAMBENE ZGRADE
VARAŽDINSKA 51, 21000 SPLIT, k.č. 1904/3, k.o. Split (z.k. 6045/1, k.o. Split)

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. 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. **Kako nije bio omogućen pristup u navedeni stan, isti se procjenjuje poredbenom metodom prema postignutim tržišnim vrijednostima na obližnjoj lokaciji, uz pretpostavku da je stambeni prostor održavan pažnjom dobrog domaćina.**

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 :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 05.07.2023.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: DVOSOBAN STAN OZNAČEN BR. 37 NA VII. (SEDMOM) KATU STAMBENE ZGRADE

Lokacija : VARAŽDINSKA 51, 21000 SPLIT, k.č. 1904/3, k.o. Split (z.k. 6045/1, k.o. Split)
STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE LUKIĆA 65, 35000
SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295

Dan izrade procjemenog
elaborata 05.07.2023.

Dan kakvoće i vrednovanja 05.07.2023.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Usporedna metoda

Z.K. izvadak: E izvadak od 05.07.2023.

Općinski sud: Split Zk odjel Split

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	Split	15174	105	6045/1	
katastar:	K.O.	kčbr	Posjedovni		
	Split	1904/3	6462		

Opis nekretnine: **105. Suvlasnički dio: 54/6756 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-105) STAN 37 - na VII. (sedmom) katu, površine 55,47 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaoalice, hodnika i lođe, s pripadajućom drvarnicom**

Vlasnik: STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, OIB: 40178271295,
POLJIČKIH KNEZOVA 21, PODSTRANA 21311 STOBREČ

Teret: NEMA, prema ZK ulošku

Legalitet: **Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelj nije dostavljen dokaz legalnosti. Uvidom u ZK izvadak nije vidljiva negativna zailježba koja bi sporila legalitet.**

Nepoznat legalitet.

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Energo certifikat - nije dostavljen.

Godina gradnje : 1972

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 Nije razmatrano

Napomena:

Obzirom na nemogućnost pristupa u predmetnu nekretninu, ista se procjenjuje poredbenom metodom prema postignutim tržišnim vrijednostima na obližnjoj lokaciji, uz pretpostavku da je stambeni prostor održavan pažnjom dobrog domaćina.

NKP (m2) 55,47

Tržišna vrijednost : **148.623,13 €** ili 1.119.800,99 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović

C. LOKACIJA

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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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



Stambena zgrada nalazi se u Splitu, predio Kman, anagrafske oznake Kralja Varaždinska 51, udaljena cca 200,0 m južno od trgovačkog centra Joker. Izgrađena je kao stambena zgrada katnosti Po + Pr + 15 Kt . U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, individualni stambeni objekti, kao i svi potrebni društveni i javni sadržaji. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na javnim površinama oko zgrade.

Stan se nalazi u višekatnoj stambenoj zgradi, na VII. katu.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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.

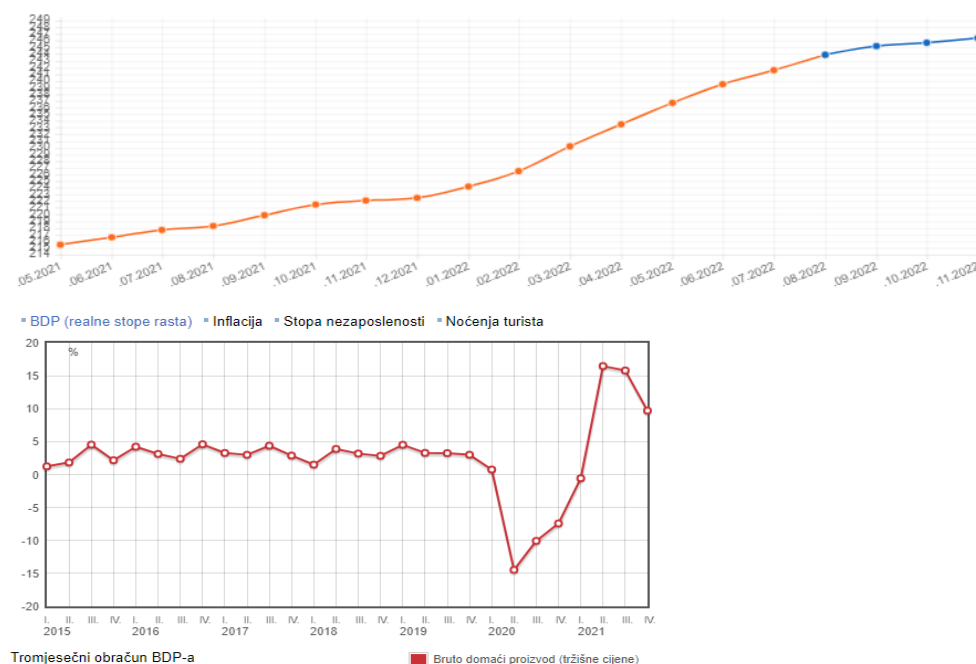
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu 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.

BN Index

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



izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 05.07.2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Rađena je posebna izmjera nekretnine, pomnožena s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

ZGRADA

Godina gradnje	1972
Godina obnove	-
Katnost	Po + Pr + 15Kt
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	Beton
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	Ravna AB ploča + slojevi izolacije
Limarija	Ugrađena
Pročelje	Žbuka + boja
Položaj	-
Prostorije	Dvije sobe, kuhinja, blagovaonica, kupaoonica, hodnik i lođa
Vanjska stolarija (prozori)	-
Lift	da
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	-
Obrada podova	-
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Klima	-
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-

Stanje: Nekretnina je stara 50 godina.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površine preuzeta iz ZK te pomnožene s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku.

1. STAN BR. 37 NA VII. (SEDMOM) KATU

	P (m2)					
Stan br. 37	55,47	x	1,00	=	55,47	m2
Ukupno:	55,47			=	55,47	m2

STAN UKUPNO: 55,47 m2

STAN prema upisu u Izvadak iz ZK: 55,47 m2

Napomena: Za potrebe izrade elaborata Procjenitelj uzima reduciranu površinu u daljnjem izračunu.

Netto korisna površina (NKP) = 55,47 m2

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 66,56 m2

Volumen objekta (BV) = BKP x 2,6 m = 173,07 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 66,56 m2

Netto građevinska površina (NKP) = 55,47 m2

Volumen objekta (BV) 173,07 m3

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 m2 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 m2 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 - stambeni prostori

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 Splitu, površine 55,37 m². Kupoprodaja obavljena 31.05.2023. za iznos od 150.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1903765	
Datum pregleda	5.7.2023.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	5026624	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2023	
Površina u prometu	55,37	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.130.175,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00	
Datum ugovora	31.05.2023	
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	KMAN - MJEŠOVITO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	



Nekretnina 2

Stan u Splitu, površine 51,88 m². Kupoprodaja obavljena 21.07.2022. za iznos od 150.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1752844	
Datum pregleda	5.7.2023.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4831918	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2022	
Površina u prometu	51,88	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.126.002,30	
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00	
Datum ugovora	21.07.2022	
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	KOCUNAR - MJEŠOVITO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	



Nekretnina 3

Stan u Splitu, površine 64,96 m². Kupoprodaja obavljena 08.11.2021. za iznos od 150.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1542089
Datum pregleda	5.7.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4610422
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2021
Površina u prometu	64,96
Vrijednost nekretnine (KN)	1.127.929,05
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00
Datum ugovora	08.11.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	KOCUNAR - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Indeksi cijena stambenih nekretnina

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 55,47 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Varaždinska 51	Varaždinska 53	Šibenska 13	Varaždinska 50
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2023	2Q2023	3Q2022	4Q2021
	Površina (m2)	55,47	55,37	51,88	64,96
	Cijena (€) bez PDV-a	-	150.000,00	150.000,00	150.000,00
	Cijena po m2	-	2.709,0	2.891,3	2.309,1
	Protok vremena	3Q2023	2Q2023	3Q2022	4Q2021
	DZS indeksi cijena nekretn.	166,65	166,65	155,80	142,51
	Vremensko usklađenje	-	0,0%	7,0%	16,9%
	Korigirana vrijednost po m2	-	2.709,0	3.093,7	2.699,4
	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
	(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	55,47	55,37	51,88	64,96
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	vrlo dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	-10%	0%
	Pozicija	III. Kat	Np	Np	Np
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Starost	1972	više od 50 god	20 god	više od 50 god
	(-20% do +20%)	-	0%	-5%	0%
	Opće stanje prostora	dobro	Np	Np	Np
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	0%	-15%	0%
	Korigirana vrijednost po m2	2.679,3	2.709,0	2.629,6	2.699,4
	Ukupno korigirana cijena	2.679,3	2.709,0	2.629,6	2.699,4
	Odstupanje od prosjeka		29,7	-49,7	20,0
	Kvadrat odstupanja	3.754,6	882,4	2.471,7	400,4
	Standardna devijacija - σ		27,4		
	Dvosturka devijacija - 2σ		54,8		
	Odstupanje od prosjeka		1%	-2%	1%
	(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 55,47 m2
Vrijednost po m2 2.679,34 €/m2
Tržišna vrijednost 148.623,13 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : DVOSOBAN STAN OZNAČEN BR. 37 NA VII. (SEDMOM) KATU STAMBENE ZGRADE

na adresi: VARAŽDINSKA 51, 21000 SPLIT, k.č. 1904/3, k.o. Split (z.k. 6045/1, k.o. Split)

naručitelja: STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, LUKE LUKIĆA 65, 35000 SLAVONSKI BROD, OIB: 40178271295

- Tržišna vrijednost Stana (TV) :

Fiksni tečaj konverzije

148.623,13	€	ili	1.119.800,99	Kn	1 € = 7,53 Kn
------------	---	-----	--------------	----	---------------

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu, 05.07.2023.

G. PRILOZI

PRILOG 1





PRILOG 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 05.07.2023. 09:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15174

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15759/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 105 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6045/1	ZGRADA E-437, VARAŽDINSKA 51			747	
		UKUPNO:			747	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	105. Suvlasnički dio: 54/6756 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-105)	
	STAN 37 - na VII. (sedmom) katu, površine 55,47 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagovaonice, kupaonice, hodnika i lođe, s pripadajućom drvarnicom	
	STEČAJNA MASA IZA ADRIACHEM D.D. U STEČAJU, OIB: 40178271295, POLJIČKIH KNEZOVA 21, PODSTRANA 21311 STOBREČ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 05.07.2023. 09:48

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6462

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD SPLIT, SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17	66327377140

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		22/2	SUPOVAL	1500	3		
			NEPLODNO	1500			
		22/3	SUPOVAL	62	4		
			NEPLODNO	62			
		26/2	PLJAT	1878	3		
			NEPLODNO	1878			
		27/1	STINICE	210	4		
			NEPLODNO	210			
		28/1	STINICE	1992	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1992			
		28/4	STINICE	3	4	PD	
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3			
		34/1	PLJAT	5176	4		
			NEPLODNO	5176			
		34/2	PLJAT	758	4		
			ORANICA	758			
		39/2	DUJE	1900	15		
			NEPLODNO	1900			
D		39/3	DUJMOVAČA	7431	10, 15		
			NEPLODNO	7431			
D		39/4	DUJE	1434	10, 15		
			NEPLODNO	1434			
		39/8	DUJMOVAČA	22	15		
			NEPLODNO	22			
		39/9	DUJE	463	15		
			NEPLODNO	463			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1900/4	SOLINSKA	58	23		
			NEPLODNO	58			
		1900/5	SOLINSKA	15	23		
			VRT	15			
		1900/6	SOLINSKA CESTA	6	23		
			VRT	6			
		1900/7	ULICA DOMOV.RATA	15	23		
			ULICA	15			
		1901/1	KMAN	2156	23		
			NEPLODNO	2156			
		1903/1	TRŠĆANSKA	682	23		
			ORANICA	606			
			ZGRADA	76			
		1903/2	TRŠĆANSKA	434	23		
			NEPLODNO	434			
		1903/3	KMAN	155	23		
			NEPLODNO	155			
		1904/1	NA KMAN	542	23		
			ORANICA	542			
		1904/2	NA KMAN	1095	23		
			NEPLODNO	1095			
		1904/3	VARAŽDINSKA 51	747	23		
			ZGRADA	747			
		1904/4	NA KMAN	448	23		
			ORANICA	448			
		1906/1	KMAN	985	23		
			NEPLODNO	985			
		1906/2	VARAŽDINSKA 53	1065	23		
			ZGRADA	1065			
		1906/3	KMAN	897	23		
			NEPLODNO	897			
		1906/4	KMAN	3			
			NEPLODNO	3			
		1908/1	KMAN	1165	23		
			NEPLODNO	1165			
		1908/11	KMAN	300	23		
			ULICA	300			
		1908/12	KMAN	67	23		
			ULICA	67			
		1919	KMAN	173	23		
			VRT	173			
D		1933/1	KMAN	16	23		
			PARKING	16			
		1933/2	KMAN	4	23		
			NEPLODNO	4			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SPLIT
k.č.br.: 1904/3

Stanje na dan: 05.07.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



BANOVAC ANTE, DENGLERGASSE 2/10, 1150 WIEN, AUSTRIJA; OIB: 105755;

PRILOG 3

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; 152/14)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
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 88/17) 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 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)