

1

ADUT NEKRETNINE doo, Split  
U STEČAJU

1.St-82/15

Stečajna upraviteljica

Natalija Mladineo, dipl.oec.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT  
26 -01- 2018  
POŠTA  
Broj prijave  
Vrijednost

Split, 26.01.2018.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
n/p Stečajnog suca  
gosp. Velimira Vukovića

U prilogu se dostavlja izrađeno vještvo koje sadrži procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na lokacijama Istarska 3, Kroz Smrdečac 45 i Teslina 20 u Splitu.

Procjena vrijednosti nekretnine na lokaciji Badalićeva 7b bit će dostavljena naknadno.

Sa štovanjem,

PRILOG:

Kao u tekstu

ADUT NEKRETNINE d.o.o.  
SPLIT  
u stečaju

Stečajna upraviteljica:

Natalija Mladineo, dipl.oec.

**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLIT**

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **1.St – 82/15**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **ADUT NEKRETNINE d.o.o. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI  
POSLOVNIH PROSTORA I PARKING MJESTA SA PRIPADAJUĆIM  
GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM



Očevid od 04.12.2017.godine

Ulica: **Kroz Smrdečac 45**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 24.01.2018.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



## NEKRETNINA :

- A) Poslovni prostor oznake PR 18A upisan u podulošku broj 168 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split
- B) Poslovni prostor oznake PR 18B upisan u podulošku broj 169 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split
- C) Poslovni prostor oznake PR 18C upisan u podulošku broj 170 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split
- D) Parking mjesto oznake PM 6 upisano u podulošku broj 184 i locirano u prizemlju ulaza K5 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split
- E) Parking mjesto oznake PM 7 upisano u podulošku broj 185 i locirano u prizemlju ulaza K5 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split
- F) Strojarnica oznake 1 upisana u podulošku broj 172 i locirana u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split
- G) Građevinsko zemljište oznake čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split

## SADRŽAJ :

### A) NALAZ

- A.1. Rješenje o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

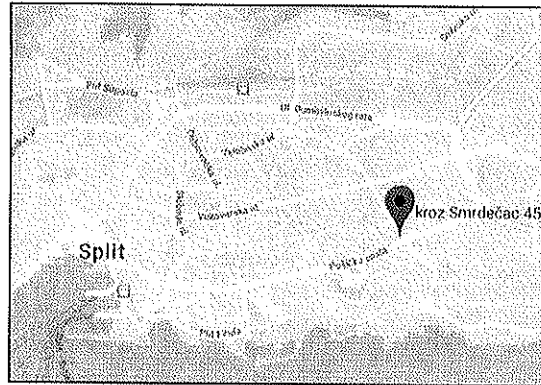
- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora i strojarnice sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta
- B.3. Zaključak
- B.4. Izjava procjenitelja

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 04.12.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac 45, a sve u svrhu:

Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## LOKACIJA

## MAKROLOKACIJA



Map showing the location of the monument to the victims of the Jasenovac concentration camp. The monument is marked with a black silhouette of a person, located at the intersection of Poljska cesta and Velebita ul. The map includes labels for several streets: Velebita ul., Ulica Nikole Tavčarja, Ulica Marina Gatalceša, Poljska cesta, and Cesta Mira. A red dot marks the location of the monument, with the text "kroz Svinđerac 45" next to it. The map is oriented with North at the top.

## A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16.  
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine. Svoim zahtjevu je priložio uvjerenje o nekašnjanju, policu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-03/4176, Urbr: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA  
*Franka Buzov*  
Franka Buzov

## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelj troškova građenja (HKA, I/2014)

### A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Do predmetnih poslovnih prostora se pristupa iz prostora zajedničke garaže i to dvokrilnim punim vratima, s tim što se sva tri poslovna prostora u naravi koriste kao skladišni prostori.

Poslovni prostori su locirani u zapadnom dijelu, te su podovi istih izvedeni kao betonska podloga, a zidovi i plafoni su neobrađeni, osim manjeg dijela zidova prostora oznake PR18C.

Na licu mjesta u momentu je vidljivo da poslovni prostori oznake PR 18A i PR 18B nisu međusobno pregrađeni, već u naravi čine jedan prostor, na način da se prostora oznake PR 18B pristupa u prostor oznake PR 18A, s tim što PR 18A nema izveden zaseban ulaz, s tim što je uvidom u elaborat etažiranja vidljivo da je između dva prostora predviđen zid, te ulazna vrata sa zapadne strane koja na licu mjesta nisu izvedena.

Svijetla visina od poda do plafona poslovnih prostora je 3,00m, osim manjeg dijela poslovnog prostora oznake PR 18C gdje je visina 2,25m.

U poslovnim prostorima je provedena elektroinstalacija, te su isti spojeni preko glavne instalacije zgrade na gradsku elektro mrežu, gradsku vodovodnu mrežu i gradsku kanalizacijsku mrežu.

Potrebno je napomenuti da su poslovni prostori u većem dijelu izvedeni u nižem nivou u odnosu na vanjski teren tj. isti nemaju izvedenu vanjsku stolariju što znači da nemaju pristup danjem svjetlu.

Predmetna strojarnica oznake 1 je locirana u prizemlju, te je pod iste izveden kao betonska podloga, a zidovi i plafon su bojeni.

Parkirno mjesto oznake PM 6 izvedeno kao dio cjeline od dva parkirna mjesta omeđena sa tri strane, s tim što je to prostor označen kao zajednički prostor zgrade prema elaboratu etažiranja, s tim što je drugo parkirno mjesto na licu mjesta u momentu očevida ocrtano međutim isto nije numerirano, te parkirno mjesto oznake PM 7 na licu mjesta u momentu očevida nije vidljivo niti je isto označeno, dok je pregledom elaborata etažiranja koji se u zemljišniku vodi pod brojem Z – 12368/05 i koji je izrađen u rujnu 2005.godine od strane "VEIG EKSPERT" vidljivo da su parkirna mjesta oznaka PM 6 i PM 7 ucrtana na drugim mjestima tj. u neposrednoj blizini nasuprot označenog parkirnog mjesta PM oznake 6 s time što parkirno mjesto oznake PM 6 koje treba biti locirano na licu mjesta prema elaboratu etažiranja bez oznake na podu, već je samo označeno linijom sa tri strane a četvrta strana je zid, međutim na poziciji parkirnog mjesta PM 7 je izveden prostor agregatnice koja zahvaća 6,02m<sup>2</sup> površine parkirnog mjesta oznake PM 6 prema elaboratu etažiranja, dok površina izvan agregatnice od 7,52m<sup>2</sup> koja se odnosi na PM 6 prema elaboratu etažiranja je površina sa koje se pristupa u prostor agregatnice metalnim vratima širine 180cm.

Nekretnina oznake čest.zem. 1392/26 K.O. Split, u naravi predstavlja dio vanjskog makadamskog parkinga, locirano zapadno od stambeno poslovnog kompleksa "Vila Velebita".

Stambena zgrada je sagrađena 2006.godine.

#### A.4. Obračun netto površina predmetnih nekretnina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, te na osnovu uvida u elaborat etažiranja u daljnjem dijelu teksta dajem obračun površina predmetnih nekretnina

A) Poslovni prostor 18A	232,70m <sup>2</sup>
B) Poslovni prostor 18B	53,70m <sup>2</sup>
C) Poslovni prostor 18C	57,47m <sup>2</sup>
D) Parking mjesto PM 6	13,20m <sup>2</sup>
E) Parking mjesto PM 7	13,45m <sup>2</sup>
F) Strojarnica 1	16,20m <sup>2</sup>

#### A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadcima iz zemljišne knjige skinutim sa interneta vidljivo je da je predmetna stambena zgrada u površini od 3.446,00m<sup>2</sup> izgrađena na pravu građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split, s tim što je:

- u podulošku br.168 upisano 233/14868 dijela čest.zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor – PR 18A, površine 232,70m<sup>2</sup>, u prizemlju ulaza K 4.
- u podulošku br.169 upisano 54/14868 dijela čest.zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor – PR 18B, površine 53,70m<sup>2</sup>, u prizemlju ulaza K 4.
- u podulošku br.170 upisano 57/14868 dijela čest.zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor – PR 18C, površine 57,47m<sup>2</sup>, u prizemlju ulaza K 4.
- u podulošku br.184 upisano 13/14868 dijela čest.zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom parkirnog mjesta, oznake PM 6, površine 13,20m<sup>2</sup>, u prizemlju ulaza K 5.
- u podulošku br.185 upisano 13/14868 dijela čest.zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom parkirnog mjesta, oznake PM 7, površine 13,45m<sup>2</sup>, u prizemlju ulaza K 5.
- u podulošku br.172 upisano 16/14868 dijela čest.zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom strojarnice, oznake strojarnica 1, površine 16,20m<sup>2</sup>, u prizemlju ulaza K 4.

i sve upisano u z.u. 17301 K.O. Split, i uknjiženo pravo vlasništva u korist "ADUT NEKRETNINE" d.o.o., Split za cijelo.

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutom sa internet vidljivo da je predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split, u naravi put površine 18,00m<sup>2</sup>, s tim što je uknjiženo pravo vlasništva u korist "ADUT NEKRETNINE" d.o.o., Split za cijelo.

#### B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora, parking mjesta i strojarnice sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

## **B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora i strojarnice prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2017.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

### **Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

#### *- Poredba 1. ("e Nekretnine")*

Poslovni prostor netto površine 252,18m<sup>2</sup> lociran u prizemlju zgrade, anagrafske oznake Jeretova 5, sagrađene na k.čest.zem. 6548/9 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 02.03.2016.godine na iznos od 1.282.218,00Kn.

#### *- Poredba 2. ("e Nekretnine")*

Poslovni prostor netto površine 279,76m<sup>2</sup> lociran u prizemlju zgrade, anagrafske oznake Papandopulova 1, 3, sagrađene k.čest.zem. 7864/3 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 02.03.2016.godine na iznos od 1.983.401,00Kn.

#### *- Poredba 3. ("e Nekretnine")*

Poslovni prostor netto površine 297,93m<sup>2</sup> lociran u prizemlju zgrade u Ulici Ruđera Boškovića, sagrađene na k.čest.zem. 8062/3 K.O. Split.



Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 02.03.2016.godine na iznos od 2.061.190,00Kn.

13.1.3.  
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI  
HOUSE PRICE INDICES  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

GRADINA		TRIMESTAR		Indeks (Q 2015 = 100)		Indeks (Q 2015 = 100)		Indeks (Q 2015 = 100)		Indeks (Q 2015 = 100)		Indeks (Q 2015 = 100)	
Godina	Year	Trimestar	Quarter	Ukupno	Total	Novi stambeni objekti	New housing objects	Postojeći stambeni objekti	Existing dwellings	Grad Zagreb	City of Zagreb	Jadransko	Adriatic coast
2014.		Q1		102,91	102,91	105,29	105,29	101,96	101,96	102,04	102,04	103,26	103,24
		Q2		103,82	103,82	106,19	106,19	102,83	102,83	102,23	102,23	104,71	103,41
		Q3		103,00	103,00	107,64	107,64	100,87	100,87	102,29	102,29	102,60	106,04
		Q4		102,14	102,14	106,06	106,06	100,07	100,07	102,17	102,17	102,80	99,42
2015.		Q1		101,95	101,95	100,87	100,87	101,12	101,12	101,62	101,62	101,00	100,20
		Q2		99,13	99,13	98,67	98,67	99,33	99,33	99,84	99,84	98,47	100,50
		Q3		99,86	99,86	100,08	100,08	99,37	99,37	99,82	99,82	100,01	99,14
		Q4		99,06	99,06	99,48	99,48	100,18	100,18	98,62	98,62	100,51	100,16
2016.		Q1		101,21	101,21	99,07	99,07	101,73	101,73	100,43	100,43	101,77	100,21
		Q2		100,29	100,29	95,80	95,80	101,23	101,23	99,81	99,81	100,33	100,52
		Q3		101,31	101,31	96,67	96,67	102,30	102,30	101,06	101,06	101,80	107,74
		Q4		100,75	100,75	94,84	94,84	101,97	101,97	100,56	100,56	101,30	98,26
2017.		Q1		100,83	100,83	92,86	92,86	102,51	102,51	100,72	100,72	102,26	95,53
		Q2		104,55	104,55	96,71	96,71	106,17	106,17	102,69	102,69	106,50	100,92
		Q3		105,10	105,10	97,76	97,76	106,88	106,88	106,45	106,45	106,48	100,20

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 6548/9	k.č. 7864/3	k.č. 8062/3
Datum transakcije	02.03.2016.	02.03.2016.	02.03.2016.
Površina m <sup>2</sup>	252,18	279,76	297,93
Prodajna vrijednost Eur	168.491,20	260.630,88	270.852,83
Prodajna vrijednost Kn	1.282.218,00	1.983.401,00	2.061.190,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	668,14	931,62	909,12
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	5.084,53	7.089,65	6.918,37
Indeks/dan transakcije	101,77	101,77	101,77
Indeks/dan vrednovanja	105,46	105,46	105,46
Korekcijski faktor	1,036	1,036	1,036
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	692,19	965,16	941,85

## Izračun vrijednosti poslovnog prostora

### Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena objekata zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na objekt koji je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

**A) Poslovni prostor oznake PR 18A upisan u podulošku broj 168 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split**

Nekretnina Grad Lokacija	Procjenjivana Split predio Smrdečac	Usporedna 1 Split predio Smrdečac i 290m sjeverno od predmetnog poslovni prostor	Usporedna 2 Split predio Trstenik i 310m jugozapadno od predmetnog poslovni prostor	Usporedna 3 Split predio Trstenik i 790m jugozapadno od predmetnog poslovni prostor
Nekretnina	poslovni prostor			
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	01/2018	02.03.2016.	02.03.2016.	02.03.2016.
Površina m <sup>2</sup>	232,70	252,18	279,76	297,93
Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>		692,19	965,16	941,85

Atraktivnost (lokacija) (-20% do + 20%)	dobra -	dobra 0%	vrlo dobra -5%	vrlo dobra -10%
Starost nekretnine (-20% do + 20%)	11 godina -	40 godina +5%	40 godina +5%	25 godina +5%
Veličina (-20% do + 20%)	232,70m <sup>2</sup> -	252,18m <sup>2</sup> 0%	279,76m <sup>2</sup> 0%	297,93m <sup>2</sup> 0%
Stanje nekretnine (-10% do + 10%)	loše -	vrlo dobro -10%	vrlo dobro -10%	vrlo dobro -10%
Katnost objekta (-20% do + 20%)	prizemlje (podrum) -	prizemlje -10%	prizemlje -10%	prizemlje -10%
Utjecaj okoliša (-10% do + 10%)	prosječno	prosječno 0%	prosječno 0%	prosječno 0%
Parkiranje (-10% do + 10%)	PM -	PM 0%	PM 0%	PM 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 688,96	-15% 588,36	-20% 772,13	-25% 706,39
--	-------------	----------------	----------------	----------------

STATISTIKA				
Prosjek:	688,96			
Odstupanja od prosjeka:		3,23	276,20	252,89
Kvadrat odstupanja:		10,43	76.286,44	63.953,35
Suma:	140.250,22			
Standardno odstupanje:	216,22	31,38%		
Pravilo dva-sigma (±)	432,44			

Odstupanja od prosjeka:		-14,61%	12,07%	2,53%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 24.01.2018.godine 1Eur iznosi 7,43Kn.

Na osnovu prethodnog usvajam da tržna vrijednost predmetnih poslovnih prostora i strojarnice, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 24.01.2018.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Poslovni prostor oznake PR 18A upisan u podulošku broj 168 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split

232,70 x 5.118,97 =	1.191.184,32	
232,70 x 688,96 =		160.320,99

---

<b>UKUPNO A:</b>	<b>1.191.184,32Kn</b>	<b>160.320,99Eur</b>
------------------	-----------------------	----------------------

---

B) Poslovni prostor oznake PR 18B upisan u podulošku broj 169 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split

53,70 x 5.118,97 =	274.888,69	
53,70 x 688,96 =		36.997,15

---

<b>UKUPNO B:</b>	<b>274.888,69Kn</b>	<b>36.997,15Eur</b>
------------------	---------------------	---------------------

---

C) Poslovni prostor oznake PR 18C upisan u podulošku broj 170 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split

57,47 x 5.118,97 =	294.187,20	
57,47 x 688,96 =		39.594,53

---

<b>UKUPNO C:</b>	<b>294.187,20Kn</b>	<b>39.594,53Eur</b>
------------------	---------------------	---------------------

---

D) Strojarnica oznake 1 upisana u podulošku broj 172 i locirana u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split

16,20 x 5.118,97 =	82.927,31	
16,20 x 688,96 =		11.161,15

---

<b>UKUPNO D:</b>	<b>82.927,31Kn</b>	<b>11.161,15Eur</b>
------------------	--------------------	---------------------

---

<b>UKUPNO A + B + C + D:</b>	<b>1.843.187,52Kn</b>	<b>248.073,82Eur</b>
------------------------------	-----------------------	----------------------

---

## **B. 2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti građevinskog zemljišta prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2017.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

### **Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

#### **- Poredba 1. ("e Nekretnine")**

Građevinsko zemljište u Splitu, 440m sjeveroistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 6732/2 K.O. Split u površini od 526,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 11.11.2015.godine na iznos od 1.058.405,18Kn.

#### **- Poredba 2. ("e Nekretnine")**

Građevinsko zemljište u Splitu, 430m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3710/4 K.O. Split u površini od 333,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 30.12.2014.godine na iznos od 586.991,78Kn.

#### **- Poredba 3. ("e Nekretnine")**

Građevinsko zemljište u Splitu, 650m sjeverno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 3843/4 K.O. Split u površini od 221,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 24.07.2014.godine na iznos od 464.100,00Kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 6732/2	k.č. 3710/4	dio k.č. 3843/4
Datum transakcije	11.11.2015.	30.12.2014.	24.07.2014.
Površina m <sup>2</sup>	526,00	333,00	221,00
Prodajna vrijednost Eur	140.000,69	76.630,78	61.065,79
Prodajna vrijednost Kn	1.058.405,18	586.991,78	464.100,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	266,16	230,12	276,32
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	2.012,18	1.762,74	2.100,00
Indeks/dan transakcije	100,51	102,80	102,69
Indeks/dan vrednovanja	105,46	105,46	105,46
Korekcijski faktor	1,049	1,026	1,027
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	279,20	236,10	283,78

### Izračun vrijednosti zemljišta

#### Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

#### a) ČEST.ZEM. 1392/26 K.O. SPLIT – površine 18,00m<sup>2</sup>

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Split predio Smrdečac	Usporedna 1 Split predio Visoka 440m sjeveroistočno od predmetne nekretnine	Usporedna 2 Split predio Visoka 430m sjeverno od predmetne nekretnine	Usporedna 3 Split predio Pujanke 650m sjeverno od predmetne nekretnine
Nekretnina	zemljište	zemljište	zemljište	zemljište
Izvor podatka	nalog	vlasništvo	vlasništvo	vlasništvo
Vrsta podatka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	01/2018	11.11.2015	30.12.2014	24.07.2014
Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	-	279,20	236,10	283,78

Lokacija-kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Dobra +10%	Dobra +10%	Dobra +10%
Veličina (-20% do + 20%)	18,00 -	526,00 +10%	333,00 +5%	221,00 +5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%

Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Ravno 0%	Ravno 0%	Ravno 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Stambena -	Stambena 0%	Javna i društvena +10%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%
Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 314,90	+20% 335,04	+20% 283,32	+15% 326,35

STATISTIKA				
Prosjek:	314,90			
Odstupanja od prosjeka:		-35,70	-78,80	-31,12
Kvadrat odstupanja:		1.274,49	6.209,44	968,45
Suma:	8.452,38			
Standardno odstupanje:	53,08	16,86%		
Pravilo dva-sigma (±)	106,16			
Odstupanja od prosjeka:		6,40%	-10,03%	3,64%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 1392/26 K.O. SPLIT

18,00 x 2.339,71 =

42.114,78

18,00 x 314,90 =

5.668,20Eur

---

**UKUPNO a:**

**42.114,78Kn**

**5.668,20Eur**

---

## REKAPITULACIJA

A) Poslovni prostor oznake PR 18A upisan u podulošku broj 168 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split - površine 232,70m <sup>2</sup>	1.191.184,32Kn	160.320,99Eur
B) Poslovni prostor oznake PR 18B upisan u podulošku broj 169 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split - površine 53,70m <sup>2</sup>	274.888,69Kn	36.997,15Eur
C) Poslovni prostor oznake PR 18C upisan u podulošku broj 170 i lociran u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split - površine 57,47m <sup>2</sup>	294.187,20Kn	39.594,53Eur
D) Strojarnica oznake 1 upisana u podulošku broj 172 i locirana u prizemlju ulaza K4 zgrade izgrađene na pravi građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split - površine 16,20m <sup>2</sup>	82.927,31Kn	11.161,15Eur
E) GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE		
a) Čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split - površine 18,00m <sup>2</sup>	42.114,78Kn	5.668,20Eur
<hr/>		
<b>SVEUKUPNO A + B + C + D + E:</b>	<b>1.885.302,30Kn</b>	<b>253.742,02Eur</b>
<hr/>		

### B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih poslovnih prostora oznake PR 18A, PR 18B i PR 18C lociranih u prizemlju objekta oznake "K4", strojarnice oznake 1 locirana u prizemlju objekta oznake "K4", sve locirano u stambeno poslovnoj zgradi "Villa Velebita" izgrađenoj na pravu građenja na čest.zem. 1392/30 z.u. 17301 K.O. Split, te građevinskog zemljišta oznake čest.zem. 1392/26 z.u. 7747 K.O. Split, sve locirano u Splitu u Ulici Kroz Smrdečac 45, u predjelu Smrdečac, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 24.01.2018.godine iznosi:

**Tv = 1.885.302,30Kn ili 253.742,02Eur**

Tv = 1.885.302,30Kn

Tv = 253.742,02Eur

Iz nalaza je vidljivo da se u odnosu na izvedeno stanje na licu mjesta u PR 18A može pristupiti jedino iz prostora PR 18B, dok dvokrilna vrata koja su prema elaboratu etažiranja ucertana na zapadnom zidu PR 18A, na licu mjesta nisu vidljiva, te su prema izvedenom stanju na licu mjesta PR 18A i PR 18B kao jedna cjelina, odnosno da bi se poslovni prostori prema izvedenom stanju na licu mjesta mogli koristiti kao zasebne cjeline, potrebno bi bilo probiti vrata prema elaboratu etažiranja i zazidati otvor koji dijeli PR 18A i PR 18B.

U ovom elaboratu nisam procjenio parking mjesta PM 6 i PM 7, s tim što sam sve obrazložio u nalazu, a iz osnovnog razloga jer parkirno mjesto PM 7 na licu mjesta niti ne postoji ucertano, odnosno na mjestu oznake istog iz elaborata etažiranja, na licu mjesta je izvedena agregatnica koja se proteže i na površini od 7,52m<sup>2</sup> na parking mjesto oznake PM 6 u odnosu na stanje iz elaborata etažiranja, prema tome u odnosu na ucertana predmetna parking mjesta u elaboratu etažiranja, na licu mjesta je izvedena strojarnica koja zahvaća PM 7 i približno 1/2 PM 6, te smatram da za iste nije moguće izvršiti procjenu.

U odnosu na stanje u elaborata etažiranja površina izvan agregatnice od 7,52m<sup>2</sup> koja se odnosi na PM 6, prema elaboratu etažiranja je površina sa koje se pristupa u prostor agregatnice metalnim punim vratima širine 180cm.

Prema tome iz prethodnog proizlazi da je na licu mjesta u odnosu na stanje iz elaborata etažiranja, sagrađena agregatnica na čitavoj površini PM 7 i dijelu PM 6 u površini od 6,02m<sup>2</sup>, dok se sa ostale površine PM 6 od 7,52m<sup>2</sup> pristupa u agregatnicu, te smatram da s obzirom na izvedeno stanje lica mjesta, u odnosu na stanje iz elaborata etažiranja, nije moguće dati procjenu parking mjesta kao samostalnih uporabnih izvedenih cjelina na licu mjesta.

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopije izvadaka iz zemljišne knjige.

Split, 24.01.2018.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**





#### B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



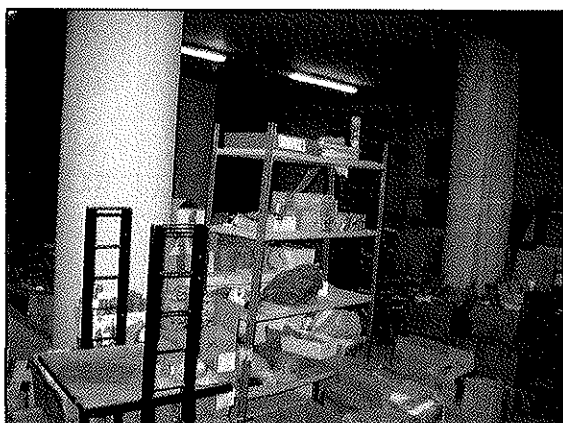
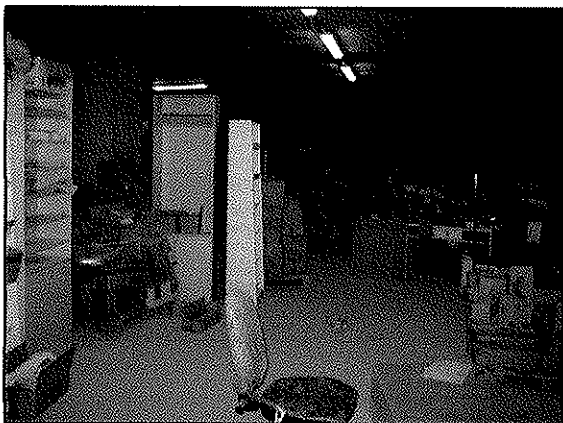
ČEST.ZEM. 1392/26 K.O. SPLIT



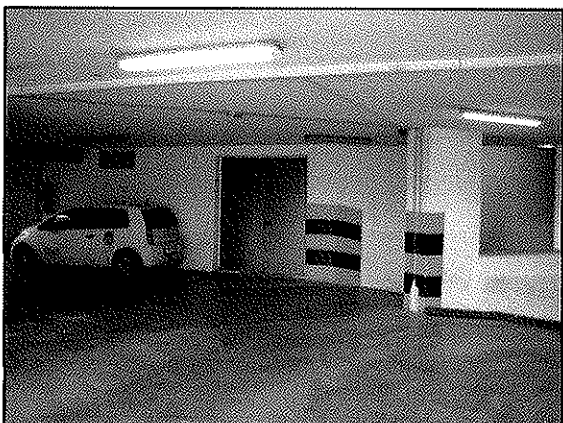
ULAZ U PROSTORE OZNAKE PR 18A I PR 18B



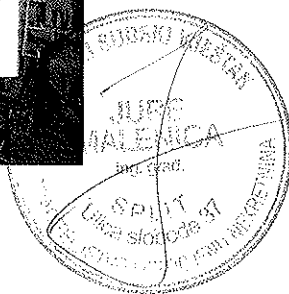
PROSTORI OZNAKE PR 18A I IPR 8B



ULAZ U PROSTOR OZNAKE PR 18C



PROSTOR OZNAKE PR 18C





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.01.2018. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41819/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S  
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-3116/2017 (E-168), Z-35936/2017 (E-168)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 168 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		STAMBENA ZGRADA U POVRŠINI OD 3446 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				
1.2		ZGRADA TRAFOSTANICE U POVRŠINI OD 17 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.10.2011. broj Z-11019/11	
4.1	Zabilježuje se da je za građevine izgrađene na pravu građenja na čest. zem. 1392/30 priložena uporabna dozvola izdana od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-06-07 od 03.10.2006. godine, koja se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-14584/06 i zaključak izdan od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-07-08 od 27.12.2007. godine, koji se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-1340/08.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	168. Udio prava građenja: 233/14868 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-168)	
	1. dijela č. zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor - PR 18A, površine 232,70 m2, u prizemlju ulaza K 4. ADUT NEKRETNINE D.O.O. SPLIT	
6.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-5015/15	ZABILJEŽBA
	Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-3289/14 od 21. travnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na 233/14868 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor - PR 18A, površine 232,70 m2, u prizemlju ulaza K 4., vlasništva Adut nekretnine d.o.o. (OIB: 48451820485), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KAPITALNI FOND d.d., Zagreb, Bakačeva 5, OIB 08269700991, iz iznosa dobivenog prodajom, a sve s redom prvenstva od 02. lipnja 2014. godine, odnosno od kada je prijedlog pod poslovnim brojem Z-5648/14 bio podnesen ovom sudu.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.01.2018. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41819/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S  
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-3116/2017 (E-169), Z-35936/2017 (E-169)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 169 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		STAMBENA ZGRADA U POVRŠINI OD 3446 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				
1.2		ZGRADA TRAFOSTANICE U POVRŠINI OD 17 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.10.2011. broj Z-11019/11	
4.1	Zabilježuje se da je za građevine izgrađene na pravu građenja na čest. zem. 1392/30 priložena uporabna dozvola izdana od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-06-07 od 03.10.2006. godine, koja se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-14584/06 i zaključak izdan od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-07-08 od 27.12.2007. godine, koji se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-1340/08.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>169. Udio prava građenja: 54/14868 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-169)</b>	
	<b>1. dijela č. zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor - PR 18B, površine 53,70 m2, u prizemlju ulaza K 4.</b>	
	<b>ADUT NEKRETNINE D.O.O. SPLIT</b>	
6.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-5015/15	ZABILJEŽBA
	Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-3289/14 od 21. travnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na 54/14868 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor - PR 18B, površine 53,70 m2, u prizemlju ulaza K 4, vlasništva Adut nekretnine d.o.o. (OIB:48451820485), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KAPITALNI FOND d.d., Zagreb, Bakačeva 5, OIB 08269700991, iz iznosa dobivenog prodajom, a sve s redom prvenstva od 02. lipnja 2014. godine, odnosno od kada je prijedlog pod poslovnim brojem Z-5648/14 bio podnesen ovom sudu.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.01.2018. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41819/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S  
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-3116/2017 (E-170), Z-19080/2017 (E-170), Z-35936/2017 (E-170)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 170 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		STAMBENA ZGRADA U POVRŠINI OD 3446 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				
1.2		ZGRADA TRAFOSTANICE U POVRŠINI OD 17 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.10.2011. broj Z-11019/11	
4.1	Zabilježuje se da je za građevine izgrađene na pravu građenja na čest. zem. 1392/30 priložena uporabna dozvola izdana od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-06-07 od 03.10.2006. godine, koja se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-14584/06 i zaključak izdan od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-07-08 od 27.12.2007. godine, koji se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-1340/08.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	170. Udio prava građenja: 57/14868 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-170)	
	1. dijela č. zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor - PR 18C, površine 57,47 m2, u prizemlju ulaza K 4. ADUT NEKRETNINE D.O.O. SPLIT	
4.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-5015/15	ZABILJEŽBA
	Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-3289/14 od 21. travnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na 57/14868 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora, oznake poslovni prostor - PR 18C, površine 57,47 m2, u prizemlju ulaza K 4. , vlasništva Adut nekretnine d.o.o. (OIB: 48451820485), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KAPITALNI FOND d.d., Zagreb, Bakačeva 5, OIB 08269700991, iz iznosa dobivenog prodajom, a sve s redom prvenstva od 02. lipnja 2014. godine, odnosno od kada je prijedlog pod poslovnim brojem Z-5648/14 bio podnesen ovom sudu.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.01.2018. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 17301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13452/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S  
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-19080/2017 (E-172)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 172 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		STAMBENA ZGRADA U POVRŠINI OD 3446 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				
1.2		ZGRADA TRAFOSTANICE U POVRŠINI OD 17 M2 IZGRAĐENA NA PRAVU GRAĐENJA NA ČEST. ZEM. 1392/30				

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.10.2011. broj Z-11019/11	
4.1	Zabilježuje se da je za građevine izgrađene na pravu građenja na čest. zem. 1392/30 priložena uporabna dozvola izdana od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-06-07 od 03.10.2006. godine, koja se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-14584/06 i zaključak izdan od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove klasa: UP-I-361-05/06-01/00022, ur. br: 2181-05-02-00-07-08 od 27.12.2007. godine, koji se nalazi u zbirci isprava pod posl. br. Z-1340/08.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	172. Udio prava građenja: 16/14868 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-172)	
	1. dijela č. zem. 1392/30, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom strojarnice, oznake strojarnica 1, površine 16,20 m2, u prizemlju ulaza K 4.	
	ADUT NEKRETNINE D.O.O. SPLIT	
4.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-5015/15	ZABILJEŽBA
	Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-3289/14 od 21. travnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na 16/14868 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom strojarnice, oznake strojarnica 1, površine 16,20 m2, u prizemlju ulaza K 4., vlasništva Adut nekretnine d.o.o. (OIB:48451820485), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KAPITALNI FOND d. d., Zagreb, Bakačeva 5, OIB 08269700991, iz iznosa dobivenog prodajom, a sve s redom prvenstva od 02. lipnja 2014. godine, odnosno od kada je prijedlog pod poslovnim brojem Z-5648/14 bio podnesen ovom sudu.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.01.2018. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 7747

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13452/2015

Aktivne plombe: Z-19080/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 1392/26	PUT			18	
		UKUPNO:			18	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ADUT NEKRETNINE D.O.O., SPLIT	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-5015/15  Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda br. OVR-3289/14 od 21. travnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnini upisanoj u listu "A", vlasništva Adut nekretnine d.o.o. (OIB:48451820485), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KAPITALNI FOND d.d., Zagreb, Bakačeva 5, OIB 08269700991, iz iznosa dobivenog prodajom, a sve s redom prvenstva od 02. lipnja 2014. godine, odnosno od kada je prijedlog pod poslovnim brojem Z-5648/14 bio podnesen ovom sudu.	ZABILJEŽBA

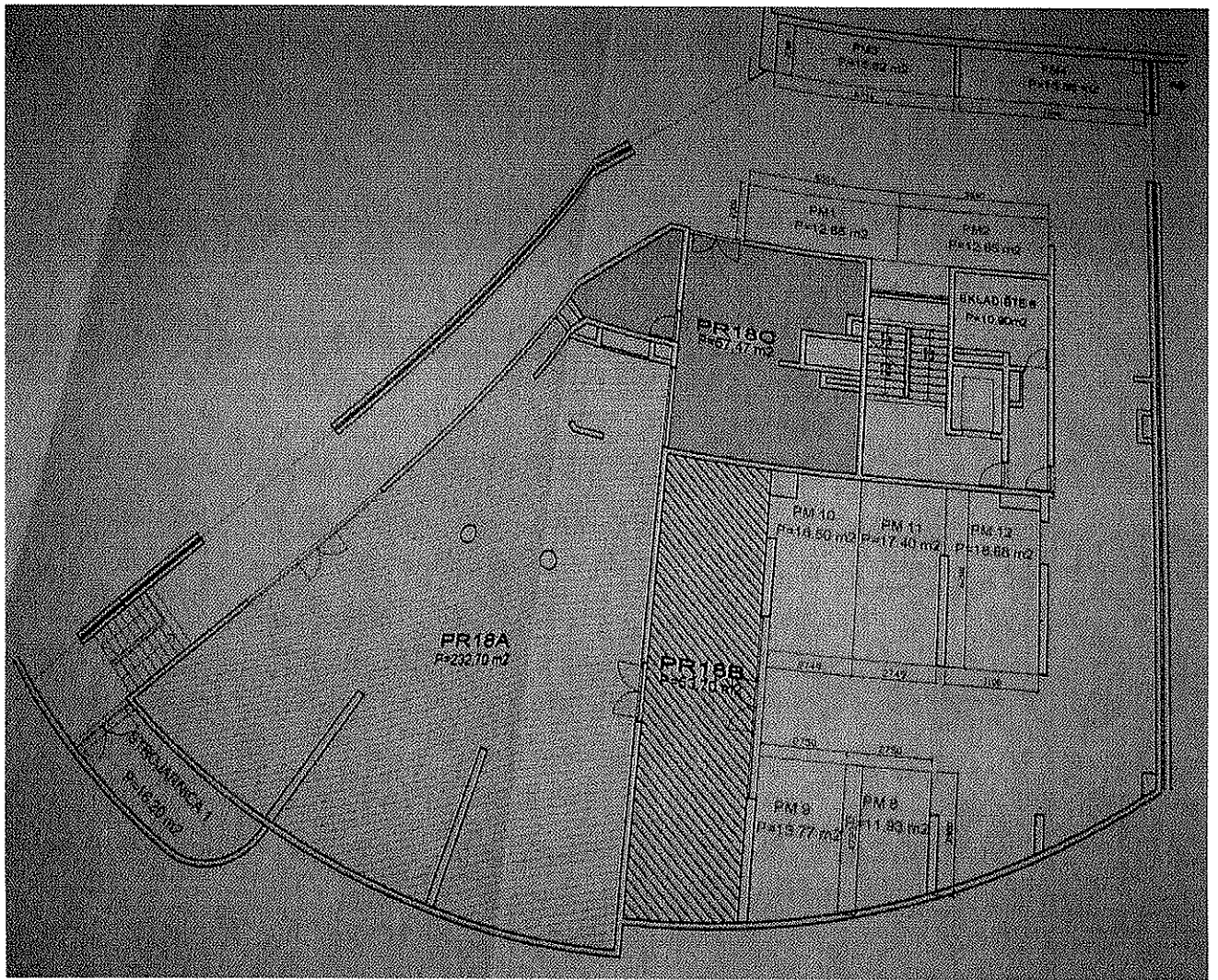
## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 17.02.2015. broj Z-1836/15  Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu od 17. veljače 2015. br. Ovr-6654/14 zabilježuje se ovrha u pravnoj stvari ovrhovoditelja Struktor d.o.o., Solin, Don Lovre Katića 66 protiv ovršenika Adut nekretnine d.o.o., Split, Istarska 3 na nekretnini ovršenika upis. u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.01.2018.







**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLIT**

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **1.St – 82/15**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **ADUT NEKRETNINE d.o.o. U STEČAJU**

VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI  
STAMBENOG OBJEKTA SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM  
ZEMLJIŠTEM



Očevid od 04.12.2017.godine

Ulica: **Teslina 20**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 24.01.2018.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



## NEKRETNINA :

A) Stambeni objekt sagrađen na čest.zem. 7192/3  
z.u. 3659 K.O. Split

B) Garaže sagrađene na čest.zem. 7193/1  
z.u. 3659 K.O. Split

## C) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

a) Čest.zem. 7192/3 z.u. 3659 K.O. Split

b) Čest.zem. 7193/1 z.u. 3659 K.O. Split

## SADRŽAJ :

### A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Procjena građevinske vrijednosti garaža

B.3. Zaključak

B.4. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 04.12.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Teslina 20, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta, građevinskog zemljišta i građevinske vrijednosti garaža.

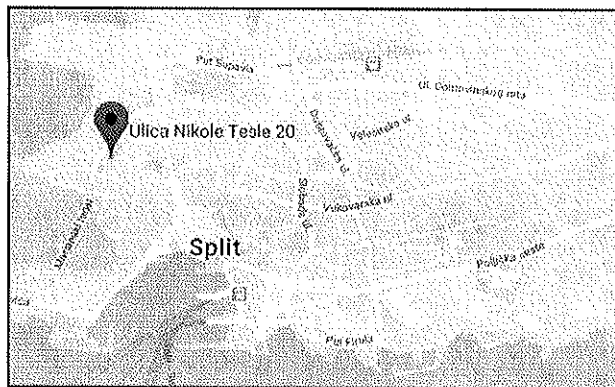
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

### A) NALAZ

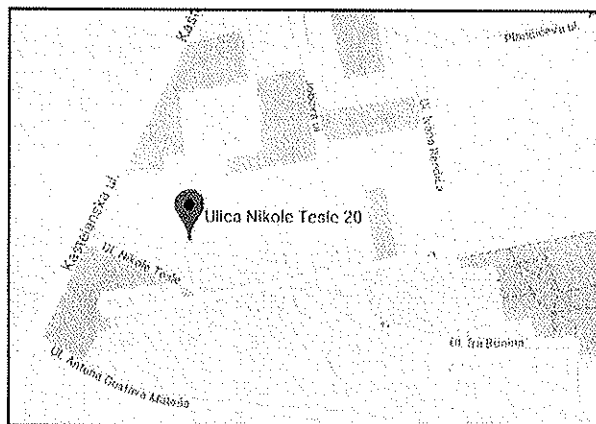
#### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja stambeni objekt sagrađen na čest.zem. 7192/3 z.u. 3659 K.O. Split, garaže sagrađene na čest.zem. 7193/1 z.u. 3659 K.O. Split, te građevinsko zemljište oznake čest.zem. 7192/3 i čest. zem. 7193/1, z.u. 3659 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Teslina 20 u predjelu Spinut.

#### MAKROLOKACIJA



#### MIKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSIJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16.  
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine. Svoim zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, polisu osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/17-034/176, Urb: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSIJEDNICA SUDA  
*Franka Buzov*  
Franka Buzov

## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

### A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni stambeni objekt se sastoji od suterena, prizemlja i prvog kata.

Konstruktivni zidovi objekta su izvedeni kao betonski debljine 35cm, dok su međukatne konstrukcije izvedene od ispuna i gredica, a završna krovna konstrukcija je izvedena kao drvena sa završnim pokrovom od crijepa, s tim što je predmetni objekt izveden u bloku zajedno sa zapadnim susjednim objektom koji nije predmet procjene ovog elaborata.

U suterenu objekta se pristupa sa istočne dvorišne strane, te se isti sastoji od nekoliko prostorija, u naravi sprema, s tim što je na podu izvedena betonska podloga, a zidovi su bojani.

Svijetla visina od poda do plafona u suterenu je dijelom 2,50m, a dijelom 3,00m.

Na etaže prizemlja i prvog kata se pristupa zasebnim ulazima sa vanjskog stepeništa koje je izvedeno istočno uz objekt.

Prizemlje i prvi kat se sastoje od vanjskog natkritog predulaza, predulaza, hodnika, kupatila, kuhinje, dnevnog boravka, tri spavaće sobe i balkona.

Na podovima u spavaćim sobama je postavljen parket, dok su zidovi i plafoni bojani.

U hodnicima, dnevnom boravku, kuhinjama i kupatilima na podovima su postavljene keramičke pločice, dok je dio zidova u kuhinjama i kupatilima obložen pločicama, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima, umivaonici, ležeće kade i bojleri.

Svijetla visina od poda do plafona u prizemlju i na prvom katu je 2,70m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrila puna drvena, dok je vanjska stolarija, prozori i vrata, također izvedena kao drvena ostakljena.

Stambeni objekt je spojen na vodovodnu mrežu, elektro mrežu, i kanalizacijsku mrežu, te je u istoj provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Stambeni objekt je starosti 60 godina.

Sjeverno od stambenog objekta izvedene su dvije garaže, od zidova od betonskih bloketa debljine 20cm, sa izvedenim krovom na jednu vodu i završnim pokrovom od valovitog salonita.

Podovi u garaža su izvedeni kao betonska podloga.

#### A.4. Obračun netto površina predmetnog stambenog objekta

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog stambenog objekta

##### A) STAMBENI OBJEKT

###### a) Suteran

$$4,07 \times 3,55 + 4,90 \times 5,00 + 4,30 \times 1,40 + 3,85 \times 9,07 + 2,25 \times 1,00 + 2,17 \times 1,40 + 4,70 \times 0,90 = 89,41\text{m}^2$$

---

UKUPNO a:	89,41m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

---

###### b) Prizemlje

1. Natkriti vanjski predulaz $2,60 \times 1,20 \times 0,75 =$	2,34m <sup>2</sup>
2. Predulaz $1,25 \times 1,45 =$	1,81m <sup>2</sup>
3. Hodnik $3,50 \times 2,06 =$	7,21m <sup>2</sup>
4. Kupatilo $1,70 \times 3,50 =$	5,95m <sup>2</sup>
5. Kuhinja $4,25 \times 1,70 =$	7,23m <sup>2</sup>
6. Dnevni boravak $3,50 \times 3,30 =$	11,55m <sup>2</sup>
7. Spavaća soba $3,90 \times 4,60 =$	17,94m <sup>2</sup>
8. Spavaća soba $3,85 \times 4,60 =$	17,71m <sup>2</sup>
9. Spavaća soba $3,30 \times 3,60 =$	11,88m <sup>2</sup>
10. Balkon $2,40 \times 1,06 \times 0,50 =$	1,27m <sup>2</sup>

---

UKUPNO b:	84,89m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

---

###### c) Prvi kat

1. Natkriti vanjski predulaz $2,60 \times 1,20 \times 0,75 =$	2,34m <sup>2</sup>
2. Predulaz $1,25 \times 1,45 =$	1,81m <sup>2</sup>
3. Hodnik $3,50 \times 2,06 =$	7,21m <sup>2</sup>
4. Kupatilo $1,70 \times 3,50 =$	5,95m <sup>2</sup>
5. Kuhinja $4,25 \times 1,70 =$	7,23m <sup>2</sup>
6. Dnevni boravak $3,50 \times 3,30 =$	11,55m <sup>2</sup>
7. Spavaća soba $3,90 \times 4,60 =$	17,94m <sup>2</sup>
8. Spavaća soba $3,85 \times 4,60 =$	17,71m <sup>2</sup>
9. Spavaća soba $3,30 \times 3,60 =$	11,88m <sup>2</sup>
10. Balkon $2,40 \times 1,06 \times 0,25 =$	0,64m <sup>2</sup>

---

UKUPNO c:	84,26m <sup>2</sup>
-----------	---------------------

---

---

SVEUKUPNO A (a + b + c):	258,56m <sup>2</sup>
--------------------------	----------------------

---

**B) GARAŽE**

1. Garaža 4,45 x 8,00 =	35,60m <sup>2</sup>
2. Garaža 4,45 x 8,00 =	35,60m <sup>2</sup>

---

**UKUPNO B:**71,20m<sup>2</sup>

---

**BRUTO VOLUMEN STAMBENOG OBJEKTA**

$$34,92 \times 1,20 \times 3,20 + 54,49 \times 1,20 \times 2,70 + 81,28 \times 1,20 \times 2,90 + 3,12 \times 1,00 + 81,28 \times 1,20 \times 2,90 + 3,12 \times 1,00 = 882,58\text{m}^3$$

**A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta**

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetne nekretnine nose oznaku čest.zem. 7192/3 z.u. 3659 K.O. Split, u naravi zgrada površine 106,00m<sup>2</sup>, i čest.zem. 7193/1 z.u. 3659 K.O. Split, u naravi izgrađeno zemljište površine 82,00m<sup>2</sup>, dvor površine 173,00m<sup>2</sup> i vrt površine 179,00m<sup>2</sup>, ukupne površine 434,00m<sup>2</sup>, s tim što je upisano pravo vlasništva u korist „ADUT NEKRETNINE“ d.o.o. Split za cijelo.

**B) STRUČNO MIŠLJENJE**

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta i garaža sa građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

**B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stambenog objekta sa građevinskim zemljištem i garažama prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetne nekretnine izraditi troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima.

Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost – NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade.

Umanjenje se računa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Na ovaj način izračuna se trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost – SGV).

Procjenu vrijednosti zemljišta izračunao sam usporednom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

#### **A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2017.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

#### **Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

##### *- Poredba 1. ("e Nekretnine")*

Građevinsko zemljište locirano 250m južno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 5585 K.O. Split, površine 320,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 16.05.2016.godine na iznos od 1.050.955,08Kn.



- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 590m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake dio k.čest.zem. 11725/1 K.O. Split, površine 273,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 29.12.2015.godine na iznos od 1.387.500,00Kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Građevinsko zemljište locirano 470m jugoistočno od predmetnog zemljišta, oznake k.čest.zem. 11287 K.O. Split, površine 292,00m<sup>2</sup>.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen 19.09.2014.godine na iznos od 1.686.449,15Kn.

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI  
HOUSE PRICE INDICES  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

Godina	Trimestar	Ukupno	Stambeni objekti	Postotak stambenih objekata	Grad Zagreb	Zadar	Osijek
Year	Quarter	Total	House Index	Percentage of House Index	City of Zagreb	Adriatic Coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,20	102,80	105,04
	Q4	102,14	106,06	100,07	102,17	102,00	99,45
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,08	99,37	99,02	100,01	99,14
	Q4	99,06	99,40	100,10	98,62	100,51	100,10
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,50
	Q3	101,31	95,67	102,30	101,06	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,88	102,61	100,72	102,29	95,63
	Q2	104,53	95,71	100,17	102,09	106,50	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,63	106,43	105,46	100,20

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 5585	dio k.č. 11725/1	k.č. 11287
Datum transakcije	16.05.2016	29.12.2015	19.09.2014
Površina m <sup>2</sup>	320,00	273,00	292,00
Prodajna vrijednost Kn	1.050.955,08	1.387.500,00	1.686.449,15
Prodajna vrijednost Eur	140.127,34	181.372,55	221.318,79
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	437,90	664,37	757,94
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	3.284,23	5.082,42	5.775,51
Indeks/dan transakcije	100,33	100,51	102,69
Indeks/dan vrednovanja	105,46	105,46	105,46
Korekcijski faktor	1,051	1,049	1,027
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	460,23	696,92	778,40

Izračun vrijednosti zemljišta

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

**a) ČEST.ZEM. 7192/3 K.O. SPLIT**

Nekretnina Mjesto Lokacija	Procjenjivana Split predio Spinut	Usporedna 1 Split predio Varoš 250m južno od predmetne nekretnine	Usporedna 2 Split predio Varoš 590m jugoistočno od predmetne nekretnine	Usporedna 3 Split predio Varoš 470m jugoistočno od predmetne nekretnine
Nekretnina Izvor podatka Vrsta podatka Datum transakcije Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	zemljište nalog  01/2018 -	zemljište vlasništvo kupoprodaja 05/2016 460,23	zemljište vlasništvo kupoprodaja 12/2015 696,92	zemljište vlasništvo kupoprodaja 09/2014 778,40

Lokacija - kategorija (-20% do + 20%)	Vrlo dobra -	Vrlo dobra -5%	Odlična -10%	Odlična -10%
Veličina (-20% do + 20%)	106,00 -	320,00 +5%	273,00 +5%	292,00 +5%
Oblik (-10% do + 10%)	Pravokutni -	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%	Pravokutni 0%
Topografija (-20% do + 20%)	Ravno -	Slično 0%	Slično 0%	Slično 0%
Namjena (-20% do + 20%)	Stambena -	Stambena 0%	Stambena 0%	Stambena 0%
Infrastuktura (-20% do + 20%)	Dostupna -	Dostupna 0%	Dostupna 0%	Dostupna 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 620,59	0% 460,23	-5% 662,07	-5% 739,48
--	-------------	--------------	---------------	---------------

STATISTIKA				
Prosjek:	620,59			
Odstupanja od prosjeka:		-160,36	76,33	157,81
Kvadrat odstupanja:		25.715,33	5.826,27	24.904,00
Suma:	56.445,60			
Standardno odstupanje:	137,17	22,10%		
Pravilo dva-sigma (±)	274,34			

Odstupanja od prosjeka:		-25,84%	6,68%	19,16%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju HNB-a na dan 24.01.2018.godine 1EUR iznosi 7,43Kn.

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

a) ČEST.ZEM. 7192/3 K.O. SPLIT

106,00 x 4.610,98 =	488.763,88	
106,00 x 620,59 =		65.782,54Eur

---

<b>UKUPNO a:</b>	<b>488.763,88Kn</b>	<b>65.782,54Eur</b>
------------------	---------------------	---------------------

---

b) ČEST.ZEM. 7193/1 K.O. SPLIT

434,00 x 4.610,98 =	2.001.165,32	
434,00 x 620,59 =		269.336,06Eur

---

<b>UKUPNO b:</b>	<b>2.001.165,32Kn</b>	<b>269.336,06Eur</b>
------------------	-----------------------	----------------------

---

---

<b>UKUPNO a + b:</b>	<b>2.489.929,20Kn</b>	<b>335.118,60Eur</b>
----------------------	-----------------------	----------------------

---

B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKTA

B.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina	258,56m <sup>2</sup>
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:	6.000,00Kn/m <sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost objekta:

258,56m <sup>2</sup> x 6.000,00 =	1.551.360,00Kn
-----------------------------------	----------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 24.01.2018.god.
- Godina izgradnje 1961.god. + 2011. (adaptacija prizemlja)
- Starost zgrade 57 god. + 7 god/2 = 32 god.
- Preostali vijek korištenja 88 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 3,00 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 32/120 = 0,266$  (26,60%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 50 god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade = 120 – 50 = 70 god.
- Linearni otpis =  $70/120 = 0,583 = 58,30\%$

Preostala vrijednost $1.551.360,00 \times 0,417 =$	646.917,12Kn
<hr/>	
Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV):	646.917,12Kn
<hr/>	
Dodaju se:	
B.2. Prateći troškovi vezano za izgradnju objekta	
- Troškovi izrade projektne dokumentacije	30.000,00Kn
- Troškovi nadzora nad izgradnjom	15.000,00Kn
- Troškovi ishoda građevinske dozvole	5.000,00Kn
- Troškovi izrade parcelacijskog elaborata	5.000,00Kn
- Troškovi iskolčenja objekta	4.000,00Kn
a) Procjena troškova komunalnog doprinosa $882,58\text{m}^3 \times 131,38\text{Kn/m}^3 =$	115.953,36Kn
b) Procjena troškova vodnog doprinosa $882,58\text{m}^3 \times 5,63\text{Kn/m}^3 =$	4.968,93Kn
c) Procjena vrijednosti izvedenih priključaka	
- Vodovodni priključak	8.000,00Kn
- Kanalizacijski priključak	12.000,00Kn
- Elektroenergetski priključak	15.000,00Kn
<hr/>	
Vrijednost pratećih troškova vezano za izgradnju objekta:	214.922,29Kn
<hr/>	
<b>Sadašnja građevinska vrijednost objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju objekta:</b>	<b>861.839,41Kn</b>
<hr/>	

A izraženo u Eur-ima iznosi:  $861.839,41\text{Kn} : 7,43 = 115.994,54\text{Eur}$

## B.2. Procjena građevinske vrijednosti garaža

### 5.2.1. Nova građevinska vrijednost

- Netto korisna površina garaža	71,20m <sup>2</sup>
- Jedinična cijena građevinsko zanatskih radova po 1,00m <sup>2</sup> netto korisne površine iznosi:	3.500,00Kn/m <sup>2</sup>

Nova građevinska vrijednost garaža:

$$71,20\text{m}^2 \times 3.500,00 =$$

249.200,00Kn

---

Građevinska vrijednost garaža:

249.200,00Kn

---

Umanjenje vrijednosti zbog starosti:

- Dan procjene 24.01.2018.god.
- Godina izgradnje 1975.god. (adaptacija 2007.god.)
- Starost zgrade  $(43 + 11)/2 = 27$  god.
- Preostali vijek korištenja 94 god.
- OVK - 120 god. (Pravilnik prilog br. 9.)
- Fk – odabrani faktor korištenja – 2,50 (Pravilnik prilog br. 10.)
- RS – relativna starost  $G/OVK = 27/120 = 0,225$  (22,50%)
- OOVK – ostatak održivog vijeka trajanja = 60god. (pravilnik prilog broj 10.)
- Zamjenska starost zgrade =  $120 - 60 = 60$ god.
- Linearni otpis =  $60/120 = 0,50 = 50,00\%$

Preostala vrijednost

$$249.200,00 \times 0,50 =$$

124.600,00Kn

---

**Građevinska vrijednost garaža:**

**124.600,00Kn**

---

**A izraženo u Eur iznosi 124.600,00Kn : 7,43 = 16.769,85Eur**

Na osnovu prethodno iznijetog u daljnjem dijelu teksta dajem sadašnju građevinsku vrijednost predmetne nekretnine (SGV<sub>M</sub>), a koja vrijednost se sastoji od vrijednosti predmetnog zemljišta i sadašnje građevinske vrijednosti objekta (SGV) sa pratećim troškovima za izgradnju, te građevinsku vrijednost garaža, a što je ujedno i tržišna vrijednost nekretnina:

	Kn	Eur
<b>A) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>		
a) ČEST.ZEM. 7192/3 K.O. SPLIT - površine 106,00m <sup>2</sup>	488.763,88Kn	65.782,54Eur
b) ČEST.ZEM. 7193/1 K.O. SPLIT - površine 434,00m <sup>2</sup>	2.001.165,32Kn	269.336,06Eur
<b>UKUPNO A (a + b):</b>	<b>2.489.929,20Kn</b>	<b>335.118,60Eur</b>
<b>B) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA SGV</b>		
a) Stambeni objekt sagrađen na čest.zem. 7192/3 K.O. Split - površine 258,56m <sup>2</sup>	861.839,41Kn	115.994,54Eur
<b>UKUPNO B:</b>	<b>861.839,41Kn</b>	<b>115.994,54Eur</b>
<b>C) SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GARAŽA</b>		
a) Garaže sagrađene na čest.zem. 7193/1 K.O. Split - ukupne površine 71,20m <sup>2</sup>	124.600,00Kn	16.769,85Eur
<b>UKUPNO C:</b>	<b>124.600,00Kn</b>	<b>16.769,85Eur</b>
<b>SVEUKUPNO A + B + C:</b>	<b>3.476.368,61Kn</b>	<b>467.882,99Eur</b>

### B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog stambenog objekta sagrađenog na čest.zem. 7192/3 z.u. 3659 K.O. Split, garaža sagrađenih na čest.zem. 7193/1 z.u. 3659 K.O. Split, te građevinskog zemljište oznake čest.zem. 7192/3 i čest. zem. 7193/1, z.u. 3659 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Teslina 20 u predjelu Spinut, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 24.01.2018.godine iznosi:

**Tv = 3.476.368,61Kn ili 467.882,99Eur**

Tv = 3.476.368,61Kn

Tv = 467.882,99Eur

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

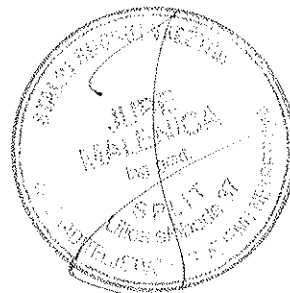
Split, 24.01.2018.godine

IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**

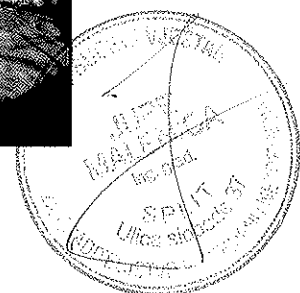
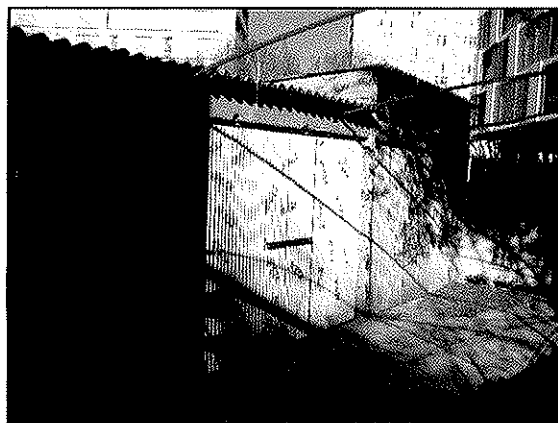
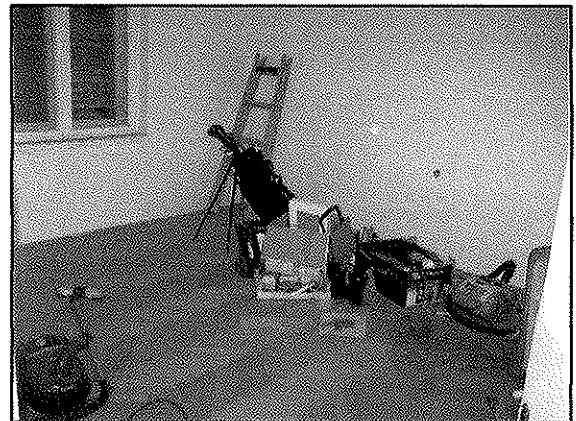
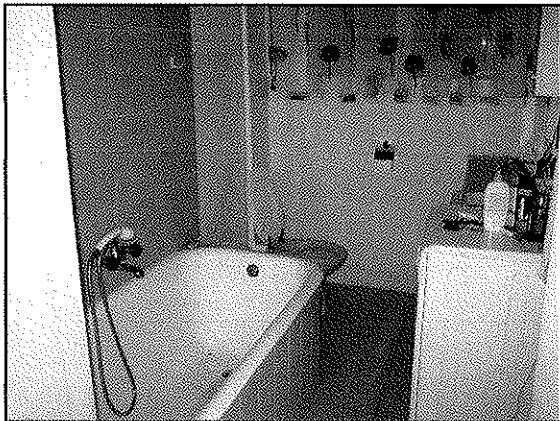
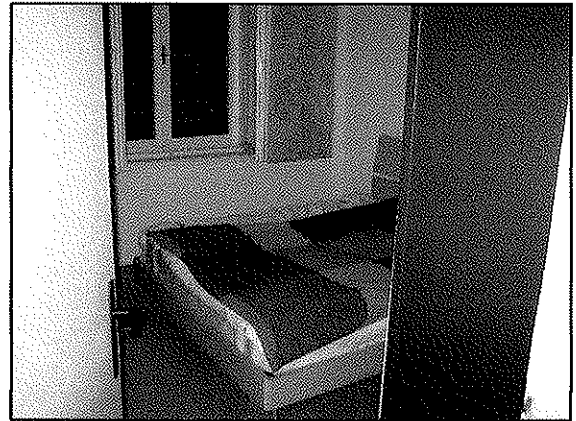
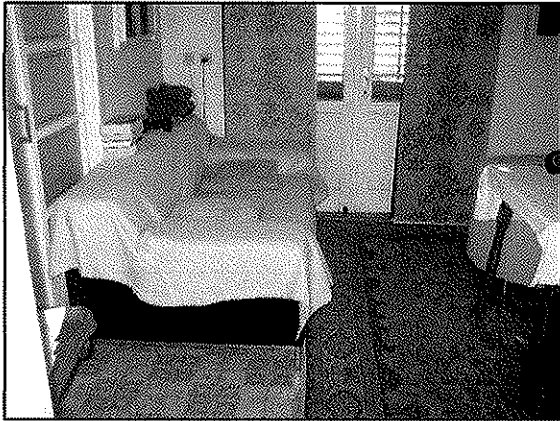
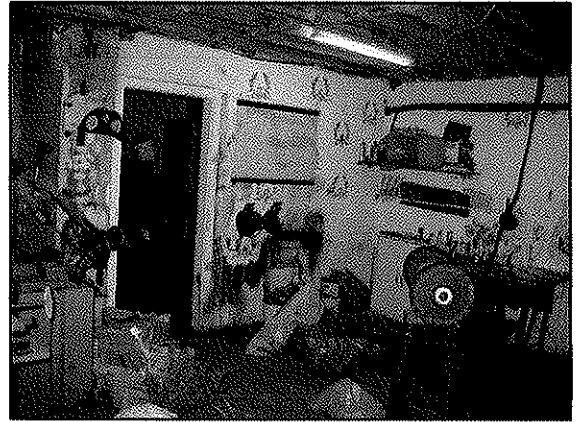
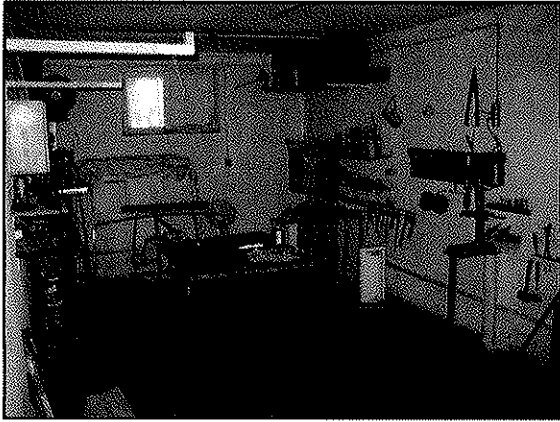


#### B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.01.2018. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 3659

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13452/2015

Aktivne plombe: Z-19080/2017

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 7192/3	ZGRADA			106	
2.	ZEM 7193/1	VRT, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, DVOR			434	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			82	
		DVOR			173	
		VRT			179	
		UKUPNO:			540	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 6. srpnja 1927. br. 758	
1.1	Na temelju presude 4. svibnja 1927. CT 373/26 Kotarskog suda u Splitu uknjižuje se na korist čest. zem. 7193/1 kao gospodujuće zemljište pravo služnosti prolaska pješice, natovarenom i nenatovarenom životinjom na teret istočne strane čest. zem. 7191/1 kao služeće zemljište, a uzduž čitavog zapadnog medaša čest. zem. 7192/1 i u širini do postojećih temelja starog putića na današnjem putu na istočnoj strani čest. zem. 7191/1.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 17/252 ADUT NEKRETNINE D.O.O SPLIT	
2.	Suvlasnički dio: 235/252 ADUT NEKRETNINE D.O.O SPLIT	

**MALENICA JURE**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Slobode 37

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLIT**

Sudac: **VELIMIR VUKOVIĆ**

Predmet: **1.St – 82/15**

Stečajna upraviteljica: **NATALIJA MLADINEO**

Stečajni dužnik: **ADUT NEKRETNINE d.o.o. U STEČAJU**

**VJEŠTVO KOJE SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI  
POSLOVNOG PROSTORA SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM  
ZEMLJIŠTEM**



Očevid od 04.12.2017.godine

Ulica: **Istarska 3**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 24.01.2018.godine

**IZRADIO:**  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**

## NEKRETNINA :

- A) Poslovni prostor upisan u podulošku broj 8 i lociran na prvom katu zgrade sagrađene na čest.zgr. 5219 z.u. 10235 K.O. Split

## SADRŽAJ :

### A) NALAZ

- A.1. Rješenje o imenovanju
- A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature
- A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina
- A.4. Obračun netto korisnih površina
- A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

### B) STRUČNO MIŠLJENJE

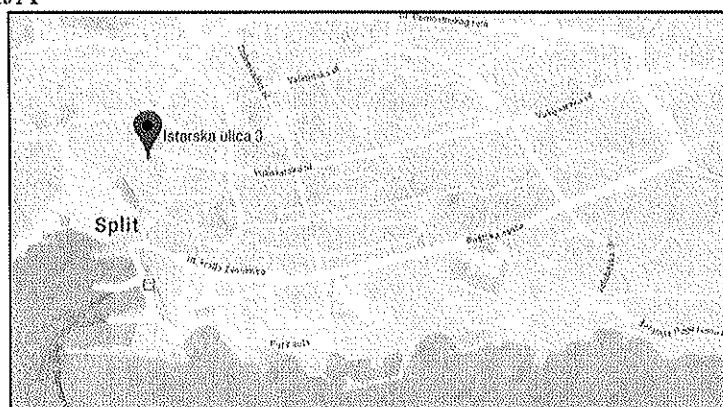
- B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 04.12.2017.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Istarska 3, a sve u svrhu:

Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

### LOKACIJA

## MAKROLOKACIJA



## A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-491/16,  
Split, 30. siječnja 2017. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15 i 29/16), dana 30. siječnja 2017. godine

riješila je

I. JURE MALENICA, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, OIB: 20713349192, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jure Malenica, ing. grad. iz Splita, Ulica slobode 37, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina, gdje je već ranije imenovan rješenjem broj 4 Su-735/2012. od 29. siječnja 2013. godine. Svom zahtjevu je priložio uvjerenje o nekažnjavanju, politici osiguranja od odgovornosti, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, te podatke o stručnom usavršavanju.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te izvoda iz kaznene evidencije Klisa: 740-02/17-03/4176, Urb: 514-05-01-02-01-17-02 od 20. siječnja 2017. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

## A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

### A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Do predmetnog poslovnog prostora se pristupa sa podesta zajedničkog stubišta, te se isti na licu mjesta sastoji od dva dijela, i to sjevernog i južnog dijela svaki sa zasebnim ulazima sa stubišta.

Sjeverni dio se sastoji od predprostora, četiri ureda, čajne kuhinje, sanitarnog čvora i lođe, dok se južni dio sastoji od predprostora, tri ureda, čajne kuhinje, sanitarnog čvora i lođe.

Na podovima u uredima i predprostorima je postavljen laminat, dok su zidovi bojeni.

U sanitarnim čvorovima i čajnim kuhinjama na podovima i dijelu zidova su postavljene keramičke pločice, dok je ostatak zidova bojan.

U sanitarnim čvorovima su ugrađene wc školjke sa vodokotlićima i umivaonici.

Plafoni u svim prostorijama su izvedeni kao spuštteni tip "Amstrong".

Svijetla visina od poda do spuštenog plafona je 2,75m.

Unutarnja vrata su izvedena kao jednokrilna puna drvena, dok je vanjska stolarija, prozori i vrata također izvedena kao drvena ostakljena.

Poslovna zgrada spojena na vodovodnu mrežu, elektro mrežu, i kanalizacijsku mrežu, te je u istoj provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovna zgrada je starosti 52 godine.

### A.4. Obračun netto površina predmetnog poslovnog prostora

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetnog poslovnog prostora

#### A) POSLOVNI PROSTOR NA PRVOM KATU

##### a) Sjeverni dio

1. Predprostor	14,50m <sup>2</sup>
2. Ured	17,60m <sup>2</sup>
3. Ured	24,97m <sup>2</sup>
4. Ured	14,22m <sup>2</sup>
5. Ured	16,49m <sup>2</sup>
6. Čajna kuhinja	2,00m <sup>2</sup>
7. Sanitarni čvor	3,17m <sup>2</sup>
8. Lođa 3,26 x 0,75 =	2,45m <sup>2</sup>

---

UKUPNO a:

95,40m<sup>2</sup>

---

b) Južni dio

1. Predprostor	26,54m <sup>2</sup>
2. Ured	32,19m <sup>2</sup>
3. Ured	19,37m <sup>2</sup>
4. Ured	19,60m <sup>2</sup>
5. Čajna kuhinja	2,35m <sup>2</sup>
6. Sanitarni čvor	3,87m <sup>2</sup>
7. Loda 13,19 x 0,75 =	9,89m <sup>2</sup>

---

UKUPNO b:	113,81m <sup>2</sup>
-----------	----------------------

---

SVEUKUPNO A (a + b):	209,21m <sup>2</sup>
----------------------	----------------------

---

#### A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Prema izvadku iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zgr. 5219 z.u. 10235 K.O. Split, u naravi zgrada površine 274,00m<sup>2</sup>, s tim što je u podulošku broj 8 upisan poslovni prostor na I. (prvom) katu, ukupne površine 191,95m<sup>2</sup>, s što je upisano pravo vlasništva u korist „ADUT NEKRETNINE“ d.o.o. Split za cijelo.

#### B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

##### **B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnog prostora prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnog zemljišta izraditi poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.



U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2017.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

### **Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka**

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

#### *- Poredba 1. ("e Nekretnine")*

Poslovni prostor netto površine 309,57m<sup>2</sup> lociran u prizemlju zgrade, anagrafske oznake Domovinskog rata 21, sagrađene na k.čest.zem. 4698/3 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 25.02.2016.godine na iznos od 3.300.000,00Kn.

#### *- Poredba 2. ("e Nekretnine")*

Poslovni prostor netto površine 402,27m<sup>2</sup> lociran u prizemlju zgrade, anagrafske oznake Marina Držića 3, sagrađene k.čest.zem. 5913/2 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 25.02.2017.godine na iznos od 5.812.500,00Kn.

#### *- Poredba 3. ("e Nekretnine")*

Poslovni prostor netto površine 40,45m<sup>2</sup> lociran na prvom katu zgrade, anagrafske oznake Mažuranićevo šetalište 8a, 8b, 8c, sagrađene na k.čest.zem. 5751/10 K.O. Split.

Kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 30.12.2015.godine na iznos od 420.000,00Kn.

13.1.3.  
**INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI**  
**HOUSE PRICE INDICES**  
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
 Users are kindly requested to state the source.

GODINA		Indeksi (q 2015 = 100) Indices (q 2015 = 100)					
Godina Year	Trimestar Quarter	Sveukupno Total			Grad Zagreb City of Zagreb		
		Stambeni objekti Housing (dwellings)	Novi stambeni objekti New dwellings	Proizvedeni stambeni objekti Secondary dwellings	Stambeni objekti Housing	Novi stambeni objekti New dwellings	Proizvedeni stambeni objekti Secondary dwellings
2014.	Q1	102,94	105,29	101,06	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,20	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,45
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,04	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,06	99,48	100,18	98,62	100,51	100,10
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,20	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,87	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,55
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	105,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 4698/3	k.č. 5913/2	k.č. 5751/10
Datum transakcije	25.02.2016.	25.02.2016.	30.12.2015.
Površina m <sup>2</sup>	309,57	402,27	40,45
Prodajna vrijednost Eur	433.070,87	762.795,28	55.045,87
Prodajna vrijednost Kn	3.300.000,00	5.812.500,00	420.000,00
Cijena Eur/m <sup>2</sup>	1.398,94	1.896,23	1.360,84
Cijena Kn/m <sup>2</sup>	10.659,95	14.449,25	10.383,19
Indeks/dan transakcije	101,77	101,77	100,51
Indeks/dan vrednovanja	105,46	105,46	105,46
Korekcijski faktor	1,036	1,036	1,049
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup>	1.449,30	1.964,49	1.427,52

## Izračun vrijednosti poslovnog prostora

### Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena objekata zbog razlika i njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na objekt koji je predmet procjene pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga manje vrijedna, dok pozitivni koeficijenti označavaju da je procjenjivana nekretnina zbog određenog razloga više vrijedna.

**A) Poslovni prostor upisan u podulošku 8 i lociran na prvom katu  
zgrade sagrađene na čest.zgr. 5219 z.u. 10235 K.O. Split**

Nekretnina Grad Lokacija	Procjenjivana Split predio Manuš	Usporedna 1 Split predio Dobri i 240m sjeverno od predmetnog	Usporedna 2 Split predio Manuš i 300m južno od predmetnog	Usporedna 3 Split predio Manuš i 270m sjeveroistočno od predmetnog
Nekretnina Vrsta podatka Datum transakcije Površina m <sup>2</sup> Međuvremensko izjednačanje Eur/m <sup>2</sup>	poslovni prostor - 01/2018 191,95	poslovni prostor kupoprodaja 25.02.2016. 309,57 1.449,30	poslovni prostor kupoprodaja 25.02.2016. 402,27 1.964,49	poslovni prostor kupoprodaja 31.12.2015. 40,45 1.427,52

Atraktivnost (lokacija) (-20% do + 20%)	vrlo dobra -	dobra +10%	odlična -10%	dobra +15%
Starost nekretnine (-20% do + 20%)	52godine -	slično 0%	slično 0%	slično 0%
Veličina (-20% do + 20%)	191,95m <sup>2</sup> -	309,57m <sup>2</sup> +10%	402,27m <sup>2</sup> +15%	40,45m <sup>2</sup> -10%
Stanje nekretnine (-10% do + 10%)	vrlo dobro -	slično 0%	slično 0%	slično 0%
Katnost objekta (-20% do + 20%)	prvi kat -	prizemlje -5%	prizemlje -5%	prvi kat 0%
Utjecaj okoliša (-10% do + 10%)	prosječno	prosječno 0%	prosječno 0%	prosječno 0%
Parkiranje (-10% do + 10%)	PM -	PM 0%	PM 0%	PM 0%

Ukupno korekcija Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	- 1.710,03	+15% 1.666,70	0% 1.964,49	+5% 1.498,90
--	---------------	------------------	----------------	-----------------

STATISTIKA				
Prosjek:	1.710,03			
Odstupanja od prosjeka:		-260,73	254,46	-282,51
Kvadrat odstupanja:		67.980,13	64.749,89	79.811,90
Suma:	212.541,92			
Standardno odstupanje:	266,17	15,56%		
Pravilo dva-sigma (±)	532,34			

Odstupanja od prosjeka:		-2,54%	14,88%	-12,35%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog poslovnog prostora poredbenom metodom po 1m<sup>2</sup> netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost poslovnog prostora Eur/m<sup>2</sup> = 1.710,03Eur/m<sup>2</sup>
- Vrijednost poslovnog prostora Kn/m<sup>2</sup> = 12.705,52Kn/m<sup>2</sup>

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 24.01.2018.godine 1 Eur iznosi 7,43Kn.

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 24.01.2018.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Poslovni prostor upisan u podulošku 8 i lociran na prvom katu zgrade sagrađene na čest.zgr. 5219 z.u. 10235 K.O. Split

191,95 x 12.705,52 =	2.438.824,56	
191,95 x 1.710,03 =		328.240,26

---

<b>UKUPNO:</b>	<b>2.438.824,56Kn</b>	<b>328.240,26Eur</b>
----------------	-----------------------	----------------------

---

## B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog prostora upisanog u podulošku 8 i lociranog na prvom katu zgrade sagrađene na čest.zgr. 5219 z.u. 10235 K.O. Split u Splitu u Ulici Istarska 3, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 24.01.2018.godine iznosi:

**Tv = 2.438.824,56Kn ili 328.240,26Eur**

Tv = 2.438.824,56Kn


Tv = 328.240,26Eur

U prethodno usvojenoj procjeni tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora u izračunu sam uzео uknjiženu netto korisnu površinu od 191,95m<sup>2</sup>, iako ukupna netto površina predmetnog poslovnog prostora na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta iznosi 209,21m<sup>2</sup>, a što je više od uknjižene netto površine za 17,26m<sup>2</sup>, s tim što isto treba raz riješiti u daljnjem tijeku provođenja stečaja, jasno u odnosu na uknjiženu površinu predmetnog poslovnog prostora koja je manja za 17,26m<sup>2</sup> od izmjerene netto površine poslovnog prostora na licu mjesta.

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

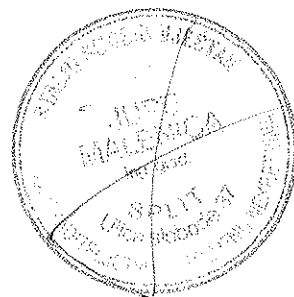
Split, 24.01.2018.godine

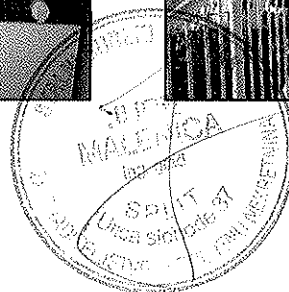
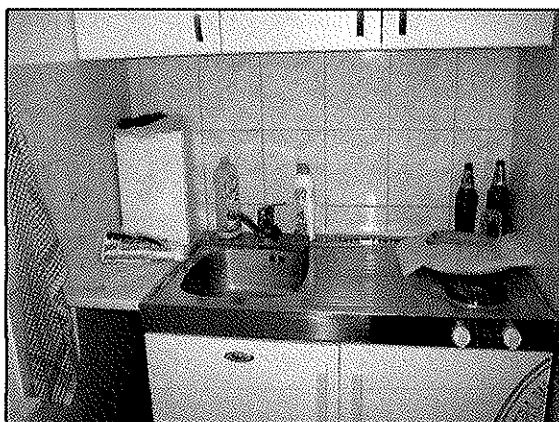
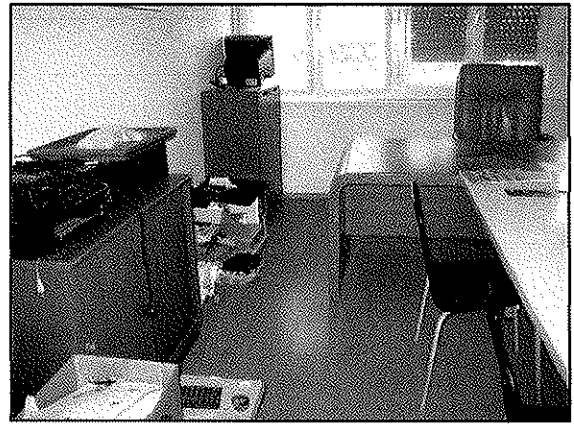
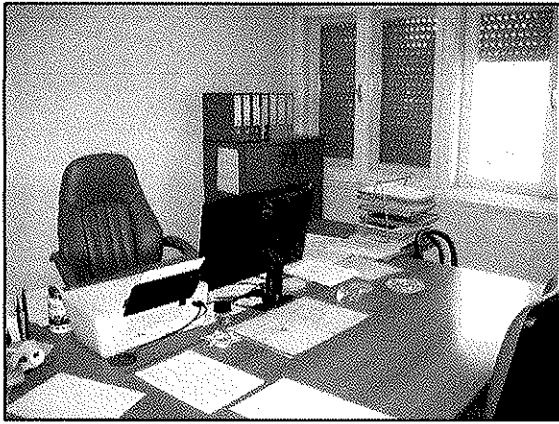
IZRADIO:  
sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. JURE**



### B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 22.01.2018. 23:45

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 10235

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-964/2016, Z-3116/2017 (E-8), Z-3137/2017 (E-8), Z-35936/2017 (E-8), Z-286/2018 (E-8)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR 5219	ZGRADA			274	
2.	ZEM 6561/2	DVORIŠTE			264	
		UKUPNO:			538	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
1. poslovni prostor na I. (prvom) katu, ukupne površine 191,95 m2;		
"ADUT NEKRETNINE" D.O.O. SPLIT		
2.1	Pred. 20. svibnja 2013. Z-5677/13	ZABILJEŽBA
Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda broj Ovr-1813/13 od dana, 20. svibnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na poslovnom prostoru na I. (prvom) katu, ukupne površine 191,95 m2, vlasništva "Adut nekretnine" d.o.o. Split, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Alpe-Adria poslovodstvo društvo s ograničenom odgovornošću za promet nekretnina, Zagreb, Slavonska avenija 6 a, OIB: 99488126785, iz iznosa dobivenog prodajom.		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Nekretnine opisane u listu AI, uknjižuju se kao: OPĆENARODNA IMOVINA	
1.2	kao organ upravljanja upisuje se: MELIORACIJA VODOGRAĐEVNO PODUZEĆE U SPLITU	