

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **POSLOVNI PROSTOR BR. 34 NA I. (PRVOM) KATU
ZGRADE**

LOKACIJA : **4. GARDIJSKE BRIGADE 51, KAMEN, 21000 SPLIT**

NARUČITELJ : **DALMA DD U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000
SPLIT**



VLASNIK : **DALMA D.D. SPLIT**

SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

ELABORAT BR. : **100-11/2022**

Split, 7.11.2022.

1. SADRŽAJ

| | | |
|-------|--|-----|
| | Naslovnica..... | 1. |
| 1. | Sadržaj..... | 2. |
| 2. | Opći uvjeti procjene..... | 3. |
| 3. | Pojmovnik | 4. |
| 4. | Popis primijenjenih propisa i stručne literature | 5. |
| 5. | Status procjenitelja i sukob interesa | 6. |
| 6. | Rješenje o imenovanju vještaka..... | 7. |
| 7. | Sažetak važnih podataka..... | 9. |
| 8. | Zadatak..... | 10. |
| 9. | Lokacija | 11. |
| 10. | Identifikacija nekretnine..... | 12. |
| 11. | Opis nekretnine..... | 13. |
| 12. | Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina..... | 16. |
| 13. | Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje | 17. |
| 14. | Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine..... | 22. |
| 15. | Prilozi..... | 23. |
| 15.1. | Fotodokumentacija..... | 23. |
| 15.2. | Dokumentacija..... | 24. |

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

2.4. Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

2.6. Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

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

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

2.8. Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

3. POJMOVNIK

Gradnja je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

Građevina je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Korišteni Pojmovi: *Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019*

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Korišteni pojam: *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)*

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Korišteni pojam: *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*

4. 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; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

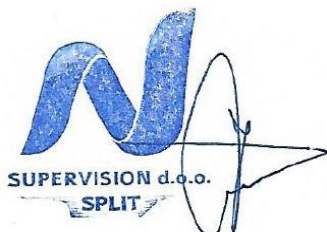
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 7.11.2022.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-41/2020
Split, 14. veljače 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o., Splita, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu za izdavanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i procjene nekretnina, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-736/2019 od 21. prosinca 2019. i ispravka rješenja broj 4 Su-736/2019-1 od 31. prosinca 2019., te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između SUPERVISION d.o.o. i Žarka Čuvala od 1. srpnja 2016.,

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

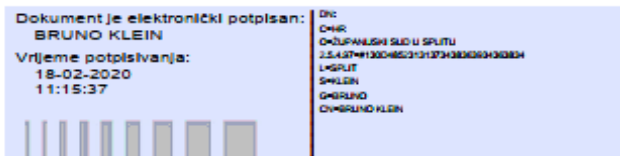
PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

Pouka o pravnom lijeku:

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

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- Općinskom sudu u Makarskoj
- web stranice-ovdje



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

| PODACI | UTVRĐENO |
|--|---|
| Naručitelji procjene: | DALMA DD U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT |
| Svrha procjene: | UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA |
| Dan kakvoće: | 4.11.2022. |
| Dan očevida: | 4.11.2022. |
| Dan vrednovanja: | 4.11.2022. |
| Adresa nekretnine: | 4. GARDIJSKE BRIGADE 51, KAMEN, 21000 SPLIT |
| Tip nekretnine: | POSLOVNI PROSTOR BR. 34 NA I. (PRVOM) KATU ZGRADE |
| katastarska općina: | Kamen |
| z.k. uložak: | 1014 |
| poduložak: | 21 (E-21) |
| čest.zgr/zem.: | ZEM 135/4 |
| površina zemljišta (m ²) | 18,79 |
| Netto korisna površina poslovnog prostora (m ²) : | 30,08 |
| Brutto razvijena površina poslovnog prostora (m ²) : | 36,10 |
| Tržišna vrijednost poslovnog prostora (kn): | 184.000,00 |
| Tržišna vrijednost poslovnog prostora (€): | 24.417,44 |
| Legalitet | Legalna nekretnina. |
| Upisana pozitivna zabilježba | Upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu. |
| Pristup javnoj površini: | Predmetni objekt ima neposredan pristup na javno prometnu površinu, Trgovačku ulicu - u naravi asfaltirani kolni pristup. |
| Energetski certifikat | Nije dostavljen |
| Procjenitelj: | SUPERVISION D.O.O. |

8. ZADATAK

DALMA DD U STEČAJU, OIB: 64479860853, KOPILICA 5, 21000 SPLIT

Postupajući po zahtjevu:

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR BR. 34 NA I. (PRVOM) KATU ZGRADE**

na lokaciji: **4. GARDIJSKE BRIGADE 51, KAMEN, 21000 SPLIT**

Dan kakvoće: 4.11.2022.

Dan očevida: 4.11.2022.

Dan vrednovanja: 4.11.2022.

Opis nekretnine: Predmet procjene je poslovni prostor br. 34 na I. (prvom) katu poslovnog objekta, koji se sastoji od 2 kancelarije oznake 34 i 51, ukupne površine 30,08 m², odnosno korisne površine 30,08 m², a koji se nalazi na adresi 4. gardijske brigade 51, u

Splitu, predio Kamen, u poslovnoj zoni TTTS. Katnost objekta je Pr+1K. Zgrada u kojoj se nalaze predmetni poslovni prostori je izgrađena na zk.č.br. ZEM 135/4, k.o. Kamen (kat.č.br. 626/4, k.o. Kamen). Predmetni objekt ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu, Trgovačku ulicu - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu: "ZABILJEŽBA, da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 135/4, priložena Dozvola za upotrebu Općine Split, Općinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo, imovinsko-pravne, stambene i komunalne poslove, Odjela za urbanizam i građevinarstvo, Odsjeka za građevinarstvo u Splitu broj: 08/UP-I-6481/88 od 22. ožujka 1989. godine."

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

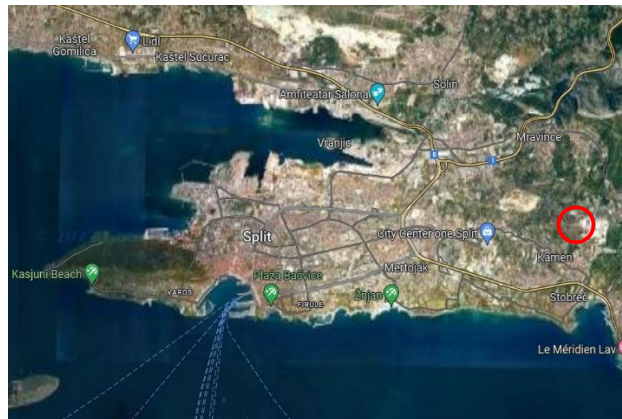
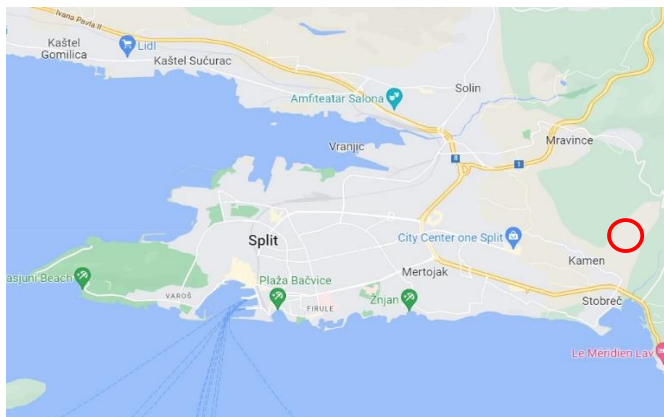
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

9. LOKACIJA

MAKRO

Split je drugi po veličini grad u Hrvatskoj i najveći grad u Dalmaciji. Smješten je na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom poluotoku koja je okružen oticima Braču, Hvaru, Šolti i Čiovu. Predstavlja upravno sjedište Splitsko-dalmatinske županije kojemu gravitiraju tri najjužnije hrvatske županije, te Hercegovina i dio Bosne. U Hrvatskoj Grad Split je druga po veličini luka, dok je na sredozemlju na trećem mjestu po broju putnika. Također Split predstavlja gospodarsko i kulturno sjedište Dalmacije. Gradsko sjedište predstavlja starovjekovna Dioklecijanova palača iz 4 stoljeća koja je kao i pojedini dijelovi grada pod UNESCO-om zaštitom od 1979.

Prema popisu iz 2011. godine Split ima 178.192 stanovnika.



MIKRO

Predmet procjene je poslovni prostor br. 34 na I. (prvom) katu poslovnog objekta (označen kao kancelarija 34 i 51), a koji se nalazi na adresi 4. gardijske brigade 51, u Splitu, predio Kamen, u poslovnoj zoni TTTS. Mikro okolicu čine objekti sličnih karakteristika i dr. Prometna povezanost je dobra. Predmetni objekt ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu, Trgovačku ulicu - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Parkiranje je omogućeno neposredno uz objekt.



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišna knjiga

Poslovni prostor br. 34 na I. (prvom) katu poslovnog objekta, koji se sastoji od 2 kancelarije ukupne površine 30,08 m², odnosno korisne površine 30,08 m², a koji se nalazi na adresi 4. gardijske brigade 51, u Splitu, predio Kamen, u poslovnoj zoni TTTS. Katnost objekta je Pr+1K. Zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je izgrađena na zk.č.br. ZEM 135/4, k.o. Kamen.

Vlasnik predmetne nekretnine je:
DALMA D.D. SPLIT

k.o. Kamen
z.k.ul. 1014
podul. 21 (E-21)
z.k.č. ZEM 135/4

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina se nalazi na kat.č.br. 626/4, k.o. Kamen, upisane površine 7.690,00 m² (posjedovni list br. 1476).

e - Izvodi iz katastarskog plana, M 1: 1000
07.11.2022.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena dokumentacija.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno površinom i sadržajem, ali ne i numeracijom.

Predmetni objekt ima neposredan pristup na javno - prometnu površinu, Trgovačku ulicu - u naravi asfaltirani kolni pristup.

Legalitet nekretnine

Upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu: "ZABILJEŽBA, da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 135/4, priložena Dozvola za upotrebu Općine Split, Općinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo, imovinsko-pravne, stambene i komunalne poslove, Odjela za urbanizam i građevinarstvo, Odsjeka za građevinarstvo u Splitu broj: 08/UP-I-6481/88 od 22. ožujka 1989. godine."

Legalna nekretnina.

Upis pozitivne zabilježbe

Upisana je pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

11. OPIS NEKRETNINE

Poslovni prostor br. 34 tlocrtne korisne površine od 30,08 m² (reducirano s koeficijentima = 30,08 m²).

Objekt je izgrađen 1989. godine.

11.1. Iskaz površina

- Izmjerena površina

| NAZIV | tlocrtna površina (m ²) | koef. neto | NKP (m ²) | koef. bruto | BRP (m ²) | h (m) | BV (m ³) |
|---|---|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------|----------------------|
| POSLOVNI PROSTOR BR. 31 NA I. (PRVOM) KATU | | | | | | | |
| Kancelarija 34 | 15,06 | 1,00 | 15,06 | 1,20 | 18,07 | 2,80 | 50,60 |
| Kancelarija 51 | 15,02 | 1,00 | 15,02 | 1,20 | 18,02 | 2,80 | 50,47 |
| UKUPNO POSLOVNI PROSTOR BR. 31: | 30,08 | | 30,08 | | 36,10 | | 101,07 |
| SVEUKUPNO POSLOVNI PROSTOR BR. 31 : | 30,08 | | 30,08 | | 36,10 | | 101,07 |

BRP = 36,10 m²

NKP = 30,08 m²

V = 101,07 m³

Za izračun će se koristiti površina upisana u ZK odnosno:

30,08 m² (reducirana s koeficijentima)

Poslovni prostor br. 34

11.2. TEHNIČKI OPIS - Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr+1K
- ugrađena dizala: ne
- godina izgradnje: 1989
- stanje nekretnine: prosječno
- energetska certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

- temelji: armirano - betonski
- nosiva konstrukcija: armirano betonska skeletna konstrukcija
- međukatna konstrukcija: armirano - betonska
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: višestrešni izolirani krov
- svjetla visina prostorija: 2,60 m

Završne obrade

- pročelje: armirano - betonski paneli, bojano
- obrada podova: laminirani parket
- obrada unutarnjih zidova: žbukani, bojani, paneli
- obrada unutarnjih stropova: spuštene strop, dijelom gipskartonske ploče

Vrata i prozori

- vanjska stolarija: PVC, izo staklo
- unutarnja stolarija: drvena
- grijanje: el. energija
- klimatizacija: mono split jedinica
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: standardna
- ostalo: -
- napomena: Poslovni prostor je održavan i nalazi se u prosječnom stanju

11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne emisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na privatnoj površinu |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Poslovni prostor |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne |
| - Mišljenje | Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

11.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

11. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

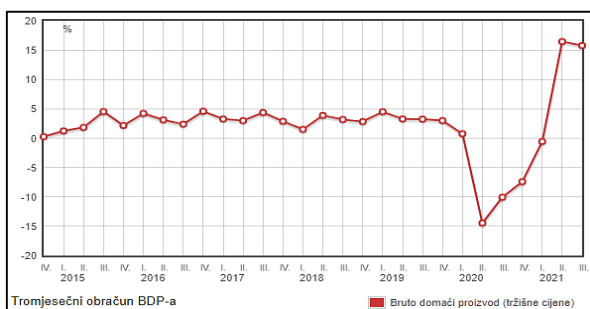
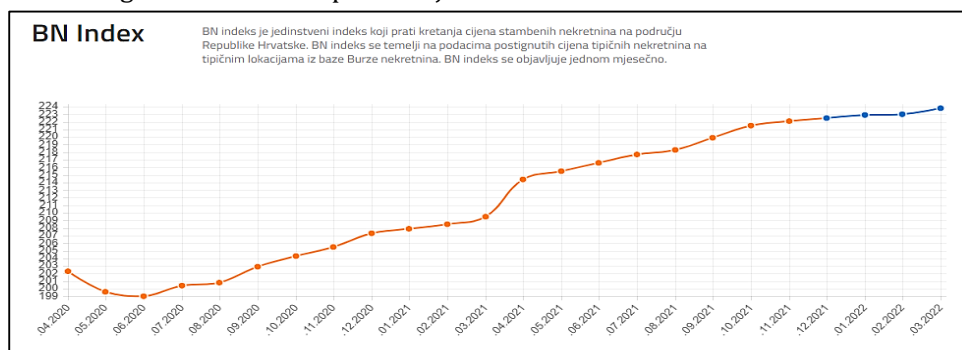
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnosti u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnosti.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnosti. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnosti. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih nekretnosti. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnosti i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sredeanom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnosti i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.



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

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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

13.1. Odabir metode procjenjivanja

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

Poredba 1: Split, Kamen

Poslovni prostor površine 175,20 m² na adresi 4. gardijske brigade, u Splitu. Godina izgradnje 1989. Poslovni prostor je prodan 21.04.2021. god. za 85.000,00 €, tj. 643.167,12 kn.

Obilježja: površina (NKP) 175,20 (m²)
 cijena: 85.000,00 (€) 485,16 €/m²
 cijena: 643.167,12 (kn)
 datum transakcije: 21.04.2021. položaj u objektu: Pr
 namjena: poslovna god. izgradnje: 1989 g.

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|-----------------------|
| ID ZKC | 1470543 |
| Datum pregleda | 7.11.2022. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | 4519295 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 14.07.2021 |
| Površina u prometu | 175,20 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 643.167,12 |
| Datum ugovora | 21.04.2021 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | KAMEN - POSLOVNO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | K - POSLOVNA NAMJENA |

**Poredba 2:** Split, Kamen

Poslovni prostor površine 594,23 m² na adresi 4. gardijske brigade, u Splitu. Godina izgradnje 1989. Poslovni prostor je prodan 23.06.2020. god. Za 291.526,57 €, tj. 2.199.340,00 kn.

Obilježja: površina (NKP) 594,23 (m²)
 cijena: 291.526,57 (€) 490,60 €/m²
 cijena: 2.199.340,00 (kn)
 datum transakcije: 23.06.2020. položaj u objektu: Pr
 namjena: poslovna god. izgradnje: 1989 g.

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|-----------------------|
| ID ZKC | 1289289 |
| Datum pregleda | 7.11.2022. |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) |
| ID PN (PU) | 4283526 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 17.07.2020 |
| Površina u prometu | 594,23 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 2.199.340,00 |
| Datum ugovora | 23.06.2020 |
| POREZI: | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | KAMEN - POSLOVNO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | K - POSLOVNA NAMJENA |



Poredba 3: Split, Kamen

Poslovni prostor površine 397,05 m² na adresi 4. gardijske brigade, u Splitu. Godina izgradnje 1989. Poslovni prostor je prodan 20.02.2020. god. za 250.000,00 €, tj. 1.859.935,75 kn.

| | | | |
|------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Obilježja: | površina (NKP) | 397,05 (m ²) | |
| | cijena: | 250.000,00 (€) | 629,64 €/m ² |
| | cijena: | 1.859.935,75 (kn) | |
| | datum transakcije: | 20.02.2020. | položaj u objektu: Pr |
| | namjena: | poslovna | god. izgradnje: 1989 g. |

| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
|---|-----------------------|--|
| ID ZKC | 1332594 | |
| Datum pregleda | 7.11.2022. | |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) | |
| ID PN (PU) | 4258182 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 28.10.2020 | |
| Površina u prometu | 397,05 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.859.935,75 | |
| Datum ugovora | 20.02.2020 | |
| POREZI: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | 25 | |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA | |
| Cjenovni blok | KAMEN - POSLOVNO 1 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | K - POSLOVNA NAMJENA | |

**Položaj procjenjivane nekretnine i položaj usporednih nekretnina**

13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

|  | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|---|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|----------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| | | Total | New | Existing | City of | Adriatic | Other |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |

| Redni broj | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---|---|
| Katastarska općina: | Split, Kamen | Split, Kamen | Split, Kamen | | |
| Datum transakcije: | 21.04.2021. | 23.06.2020. | 20.02.2020. | | |
| Površina (m2) : | 175,20 | 594,23 | 397,05 | | |
| Prodajna vrijednost (€): | 85.000 | 291.527 | 250.000 | | |
| Cijena (€/m2) : | 485 | 491 | 630 | | |
| Cijena (kn/m2) : | 3.671 | 3.701 | 4.684 | | |
| Indeks / dan transakcije: | 134,34 | 126,30 | 125,39 | | |
| Indeks / dan vrednovanja: | 151,52 | 151,52 | 151,52 | | |
| Korekcijski faktor: | 1,13 | 1,20 | 1,21 | | |
| Međuvr.izjedn.cijena (kn/m2): | 4.140,51 | 4.440,22 | 5.660,57 | | |

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

| PREDMET PROCJENE: | katnost | orijentacija | položaj | utjecaj okoliša | komfor stanovanja |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| Poslovni br. 34 P = 30,08 m ² | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Redni broj - usporedbe | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Katastarska općina: | Split, Kamen | Split, Kamen | Split, Kamen | | |
| Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m ²) | 4.140,51 | 4.440,22 | 5.660,57 | | |
| Koeficijent katnosti | Pr | Pr | Pr | | |
| Koeficijent | 0,90 | 0,90 | 0,90 | | |
| Prilagodba | 1,11 | 1,11 | 1,11 | | |
| Koeficijent veličine | veći | veći | veći | | |
| Koeficijent | 0,85 | 0,85 | 0,85 | | |
| Prilagodba | 1,18 | 1,18 | 1,18 | | |
| Koeficijent geog. položaja | JZ/JI/J | JZ/JI/J | JZ/JI/J | | |
| Koeficijent | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Koeficijent utjecaja okoliša | prosječni stand. | prosječni stand. | prosječni stand. | | |
| Koeficijent | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Koef. utjecaja smanjenog комф. stanovanja | nije pod utjecajem | nije pod utjecajem | nije pod utjecajem | | |
| Koeficijent | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Koef. stanja zgrade | slično | slično | slično | | |
| Koeficijent | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| Korigirana vrijednost: | 0,29 | 0,29 | 0,29 | | |
| Odstupanja od prosjeka: | ne | ne | ne | | |
| Korigirana vrijednost (kn): | 5.331,25 | 5.717,14 | 7.288,44 | | |

| STATISTIKA | | | | | |
|--------------------------|--------------|------------|--------------|--|--|
| Prosjek: | 6.112,28 | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | -781,03 | -395,13 | 1.176,16 | | |
| Kvadrat odstupanja: | 610.004,13 | 156.130,73 | 1.383.355,70 | | |
| suma | 2.149.490,56 | | | | |
| Standardno odstupanje: | 846,46 | 13,85% | | | |
| Pravilo dva-sigma (±) | 1.692,92 | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | -12,78% | -6,46% | 19,24% | | |
| Odstupanja od dva-sigma: | ne | ne | ne | | |

| | | | | | |
|--|----------|----------|----------|--|--|
| Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (kn) | 5.331,25 | 5.717,14 | 7.288,44 | | |
|--|----------|----------|----------|--|--|

| | |
|--|----------|
| Izračunata vrijednost kn/m ² | 6.112,28 |
| Izračunata vrijednost Eur/m ² | 811,75 |

| PREDMET PROCJENE: | |
|--|------------|
| Prosječna vrijednost (kn/m ²): | 6.112,28 |
| Prosječna vrijednost (€/m ²): | 811,75 |
| Površina nekretnine (m ²): | 30,08 |
| Vrijednost nekretnine (kn) | 183.857,35 |
| Vrijednost nekretnine (eur) | 24.417,44 |

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

POSLOVNI PROSTOR BR. 34 NA I. (PRVOM) KATU ZGRADE

na lokaciji:

4. GARDIJSKE BRIGADE 51, KAMEN, 21000 SPLIT

na dan kakvoće: 4.11.2022.

na dan očevida: 4.11.2022.

na dan vrednovanja: 4.11.2022.

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,529756 kn

iznosi

zaokruženo (temeljem
Pravilnika čl. 68. stavak 5. -
zaokruživanje)

184.000,00 Kn

ili

24.417,44 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



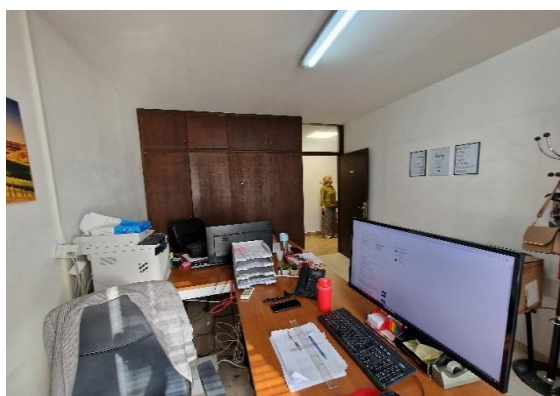
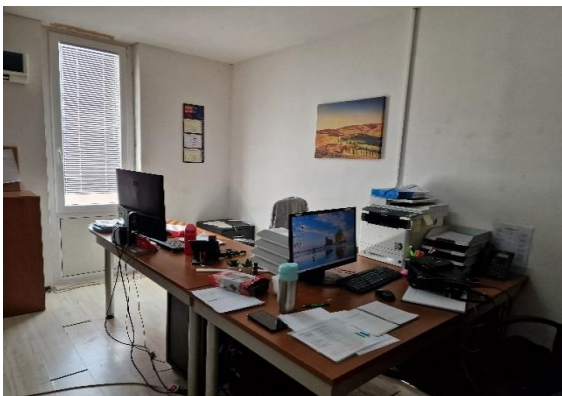
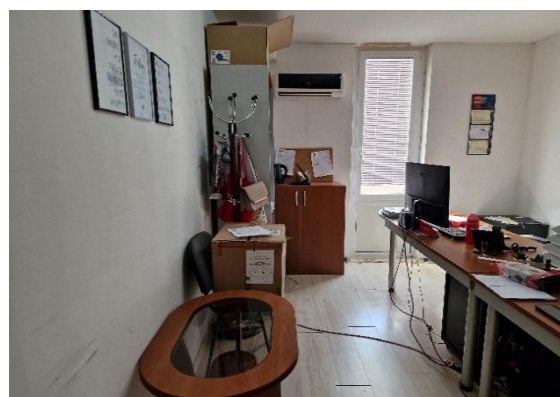
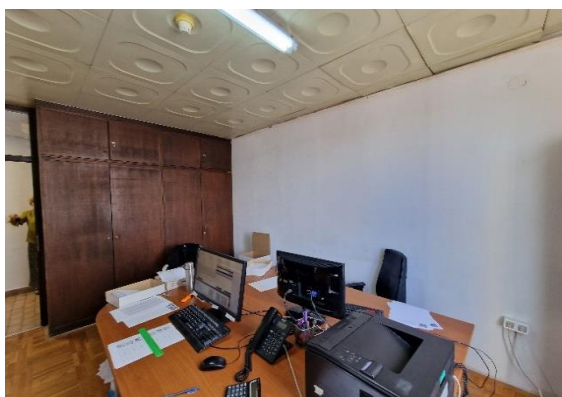
Procjenu ovjerio:

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.



15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija



15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 07.11.2022. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj ZK uložka: 1014

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37029/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 21 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | ZEM 135/4 | ZGRADA | | | 7690 | |
| | | UKUPNO: | | | 7690 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1.2 | Zaprimljeno 05.10.2016.g. pod brojem Z-24083/2016 ZABILJEŽBA, da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 135/4, priložena Dozvola za upotrebu Općine Split, Općinskog komiteta za urbanizam, građevinarstvo, imovinsko-pravne, stambene i komunalne poslove, Odjela za urbanizam i građevinarstvo, Odsjeka za građevinarstvo u Splitu broj: 08/UP-I-6481/88 od 22. ožujka 1989. godine. | |
| 2.1 | Zaprimljeno 30.03.2022.g. pod brojem Z-13122/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, predlagatelja DISA d.o.o. (OIB: 64196709712) iz Splita, Ive Tijardovića 26, kojim traži uknjižbu prava stvarne služnosti prolaza i provoza na teret čest. zem. 135/55, a u korist čest. zem. 135/4, i to baš 402/12278 dijela koji u naravi predstavlja poslovno-skladišni prostor, označen br. 19 (E-27). | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 21. | Suvlasnički dio: 60/12278 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor (4 kancelarije), označen br. 34, ukupne površine 60,38 m2 DALMA D.D. SPLIT | |
| 2.1 | Pred. 09. srpnja 2008. Z-9724/08 (OVR-2039/08) Na temelju rješenja Ovog suda br. OVR-2039/08 od 04. 07. 2008. g., zabilježuje se pokretanje postupka ovrhe na 60/12278 dijela povezanog sa poslovnim prostorom označen br. 34, utvrđenjem vrijednosti istog, njegovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Podrug Milene rođ. Britvić, Sunara Nevenke rođ. Rajčić, Terze Kosenke rođ. Žitko, Miljak Perice rođ. Vusio i Dragun Mate sin Josipa, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. | ZABILJEŽBA |

Katastarska općina: 329789, KAMEN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1014

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-------------|
| 3.1 | Zaprimljeno 30.04.2013. broj Z-4970/13 Na temelju Rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, od dana 25. travnja 2013. godine, pod br. Klase: UP-I/110/07/13-01/1621, Ur.broj: 04-06-13-1621-20 i čl. 51. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi ("Narodne novine" br. 108/12, 144/12), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Dalma d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5, a glede 60/12278 dijela povezanih sa poslovnim prostorom (4 kancelarije), označen br. 34. | ZABILJEŽBA |
| 21.2 | Zaprimljeno 28.01.2020.g. pod brojem Z-3674/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POD BROJEM 1. ST-156/2012-21 22.01.2020, nad dužnikom DALMA d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5, a glede poslovnog prostora, označenog br. 34. | na 21 (1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.11.2022. 09:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1476
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|--|------|-------------|
| 8 | 200/12278 | MESNA INDUSTRIJA BRAČA PIVAC D.O.O., TEŽAČKA 13, VRGORAC (VLASNIK) | 1/1 | 28128148322 |
| 13 | 300/12278 | BROSS TRADE D.O.O., ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 51, KAMEN 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 83598114879 |
| 4 | 500/12278 | BROSS TRADE D.O.O., ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 51, KAMEN 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 83598114879 |
| 3 | 445/12278 | BROSS TRADE D.O.O., ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 51, KAMEN 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 83598114879 |
| 16 | 14/12278 | NIVETA D.D., JABLANOVA 23, OSIJEK (VLASNIK) | 1/1 | |
| 18 | 14/12278 | BRONIĆ MIRNA, MAŽURANIĆEVO ŠET. 44, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 17019638464 |
| 7 | 400/12278 | EURO-ALFA D.O.O., RADNIČKA CESTA 202, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | 15191211491 |
| 40 | 400/12278 | BRONIĆ MIRNA, MAŽURANIĆEVO ŠET. 44, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 17019638464 |
| 41 | 400/12278 | GRGAS DRAGAN, DOVERSKA 33, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 61515015266 |
| | | KRNIĆ TOMISLAV, STROŽANAČKA 4, 21312 PODSTRANA, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 13760859063 |
| 17 | 210/12278 | NIVETA D.D., JABLANOVA 23, OSIJEK (VLASNIK) | 1/1 | |
| 6 | 270/12278 | KOTAČ D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA 7, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | 80986702803 |
| 25 | 293/12278 | EURO-ALFA D.O.O., RADNIČKA CESTA 202, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | 15191211491 |
| 27 | 402/12278 | DISA D.O.O., I.TIJARDOVIĆA 26, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 64196709712 |
| 39 | 599/12278 | PALIĆ-PROMET D.O.O., BANATSKA 5, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | 78793296239 |
| 0 | 7831/12278 | DALMA D.D., SPLIT, KOPILICA 5 (VLASNIK) | 1/1 | |
| 20 | 154/12278 | EUROM NEKRETNINE D.O.O., BORONGAJSKA CESTA 81A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1 | 86989041520 |

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 19 | 1012/12278 | EUROM NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB, BORONGAJSKA 81/A (VLASNIK) | 1/1 | 86989041520 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 626/4 | VRBOVNIK | 7690 | 8 | | |
| | | | SKLADIŠTE, VRBOVNIK | 7690 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 7690 | | | |

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KAMEN, 329789
k.č. br.: 626/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 07.11.2022

