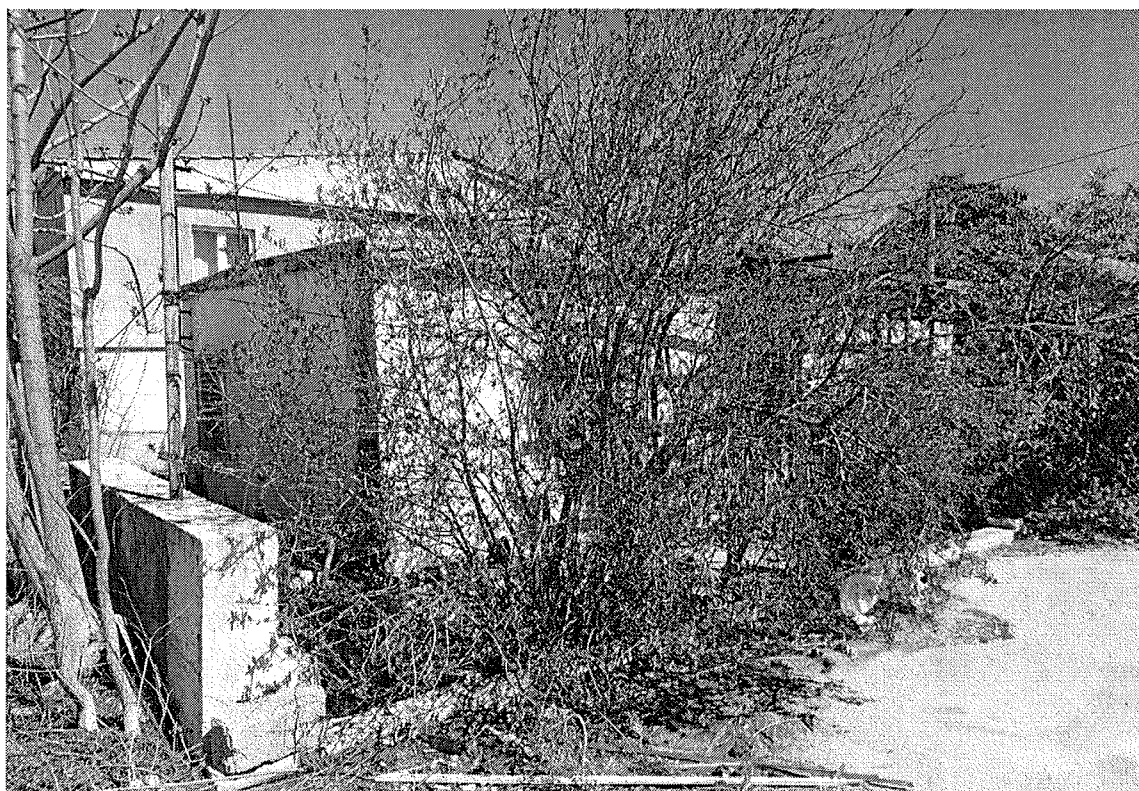


U Splitu,                      travanj                      2021 .

# PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NARUČITELJ: PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, PUT  
SUPAVLA 39, 21000 SPLIT; OIB: 75645613652**



**NEKRETNINA :** STAMBENI OBJEKT

**ANG. OZNAKA:** PUT SUPAVLA 49, 21000 SPLIT  
č.z. 6071/11, k.č.z. 1979/2, k.o. Split

**Elaborat broj:** 73/2021

**Datum procjene :** 08.04.2021. godine

**Izradio:**  
**Ivan Mijanović, dip.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina**

## SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
  - A. 3. Analiza tržišnih cijena
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Geometrijski podaci
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
  - E. 5.2. Tržišna vrijednost
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- H. PRILOZI
  - H. 1. Opći uvjeti procjene / Zakoni
  - H. 2. Fotozapis
  - H. 3. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

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

**RJEŠENJE**

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

**Obrazloženje**

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

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica  
Katija Gilijanović

**1. ZADATAK**

Naručitelj : PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, PUT SUPAVLA 39, 21000  
Nekretnina STAMBENI OBJEKT  
PUT SUPAVLA 49, 21000 SPLIT

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a sukladno zakonima. Svrha izrada elaborata je izrada sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine s izračunom amortizacije od dana izgradnje do dana procjene.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravnopravnog naslova.

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

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

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

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

**3. ANALIZE TRŽIŠNIH CIJENA**

Podaci o cijenama građevinskih zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz informacijskog sustava tržišta vrijednosti nekretnina

Podaci o cijenama zakupa poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

— iz dostavljenih podataka zakupodavaca

U Splitu 08.04.2021. godine

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: STAMBENI OBJEKT  
 Lokacija : PUT SUPAVLA 49, 21000 SPLIT  
 Naručitelj: PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, PUT SUPAVLA 39, 21000 SPLIT; OIB:  
 Dan očevida 08.04.2021.  
 Dan kakvoće 08.04.2021.  
 Dan vrednovanja 08.04.2021.  
 Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni 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 stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.  
 Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

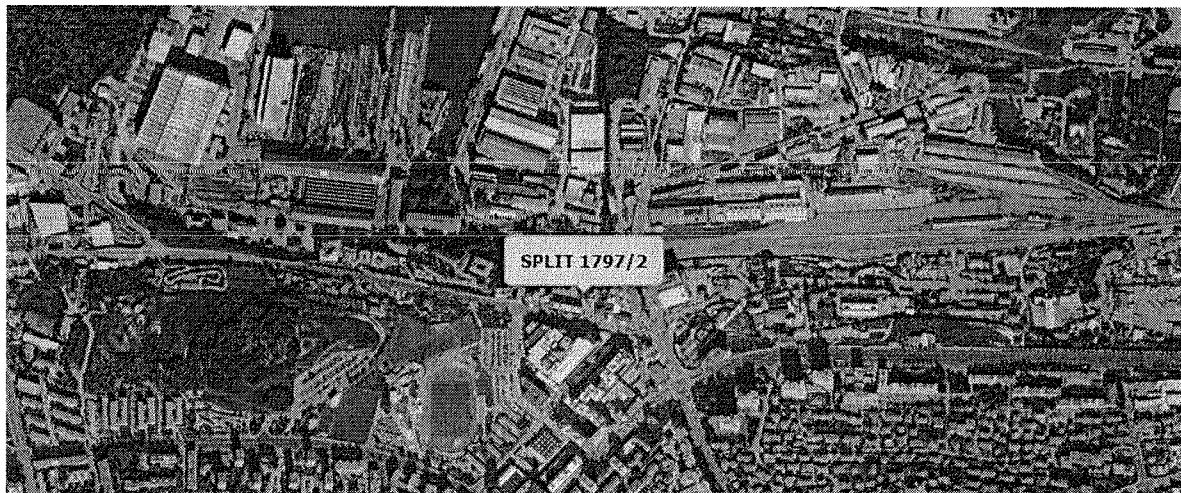
Z.K. izvadak: E izvadak-08.04.2021.  
 Općinski sud: Split - Zemljišnoknjižni odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Split	9733	ZEM 6071/11		Split	1979/2	16373	286

Opis nekretnine: Dvor i kuća  
 Površina čest: 286 m2  
 Vlasnik: 1. Vlasnički dio: 1/1  
 PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75645613652, PUT SUPAVLA 39, 21000 SPLIT  
 Teret: IMA, sukladno upisu u ZK;  
 Legalitet: Za predmetnu nekretninu Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. U ZK ulošku je upisana zabilježba da kod upisa kuće sagrađene na č.z. 6071/11 nije priložena uporabna dozvola.  
 Nekretnina nema direktni pristup na JPP  
 Nema energetske certifikat  
 Nepoznat legalitet.  
 Godina gradnje : 1972  
 Zadnja rekonstrukcija Nekretnina nije rekonstruirana  
 Alternativna upotreba Moguća  
 Razvoj (dozvole) -  
 Napomene : Uvidom u snimak objekata izgrađenih do 15.02.1968. (ispu.mgipu) vidljivo je da nekretnina nije izgrađena prije 15.02.1968.  
 NKP : (m2) 45,41  
 Tržišna vrijednost : 73.666,28 € ili 557.653,70 Kn

## C. LOKACIJA

### MAKRO



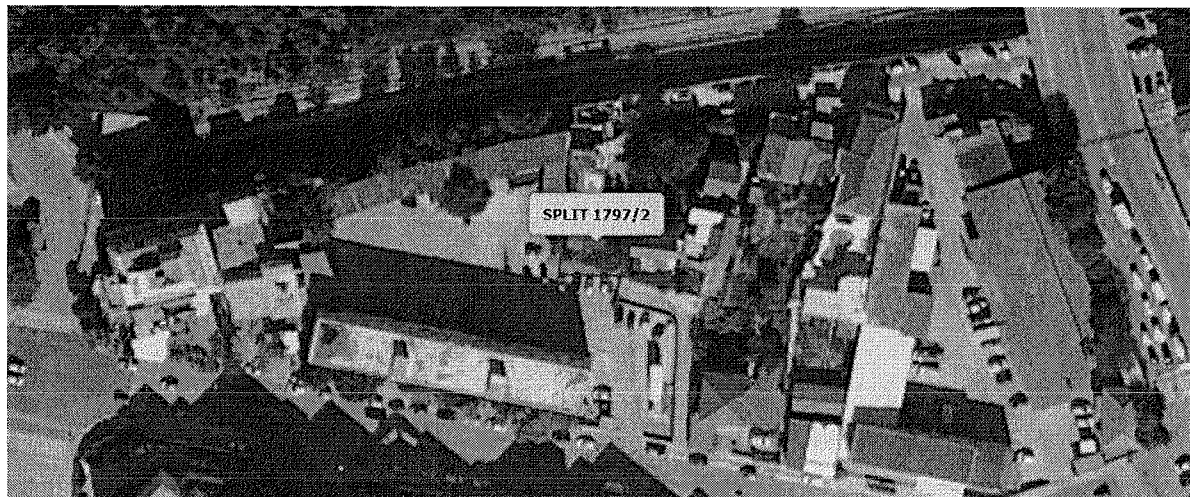
Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

### MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini poslovnog objekta Privrednik, a preko čijeg dvorišta je moguć pristup do iste. U neposrednoj blizini su locirane stambene prizemnice, poslovni objekat, poslovni centar Joker, te ostali sadržaji. Parking u mirovanju je moguć na javnom parkingu. Orijentacija objekta je sjever-jug.

Stanje; Građevinu je potrebno adaptirati.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.

S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

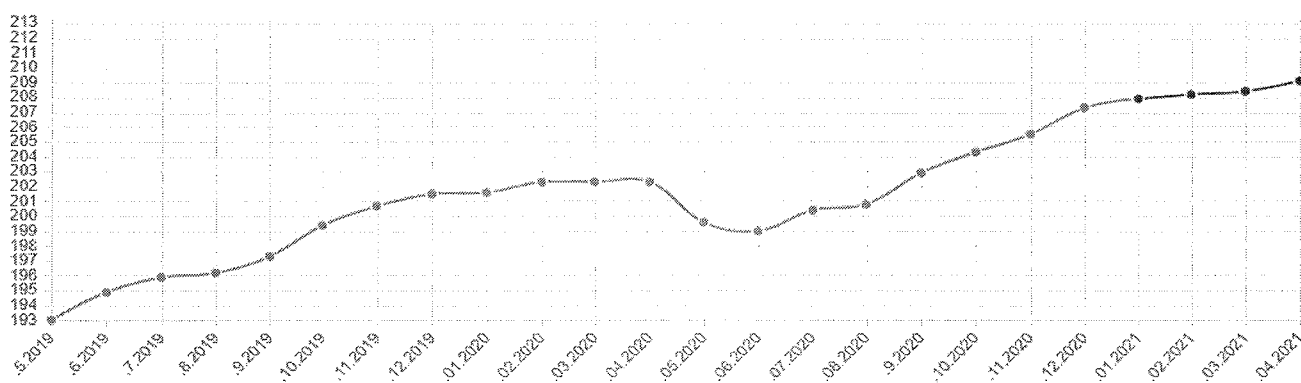
Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

Upravo su tako djelovale i u jesen 2009. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

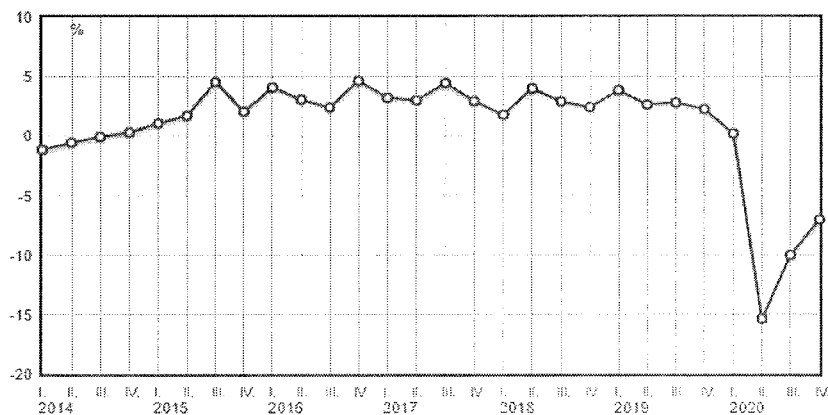
Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

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



\* BDP (realne stope rasta) \* Inflacija \* Stopa nezaposlenosti \* Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

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

## **E. PROCJENA**

### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 08.04.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.  
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

#### **PRIKLJUČCI**

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

#### **ZGRADA**

Godina izgradnje	1972
Godina obnove	-
Katnost	prizemlje
Temelji	betonski
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi+grede
Ispuna	betonski bloketi
Međukatna konstr.	nema
Svjetla visina etaže prosjek:	2,70 m
Krovna k. + pokrov	ravna ab ploča+izolacija
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	žbuka + boja
Vanjska stolarija (prozori)	drvo+grilje
Vanjska stolarija (vrata)	drvo
Prostorije	hodnik, kupaona, ostava, dvije sobe, kuhinja+blagovaona
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	majolika, boja
Obrada podova	terraco pločice, keramika, laminat
Unutarnja stolarija	drvo
Grijanje	el.energija
Ventilacija	ne
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Objekt je star 49 godina. Nekretnina je loše održavana.



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine predmetne nekretnine dobivene su izmjerom objekta na licu mjesta te pomnožesne s koeficijentom korisne vrijednosti površina sukladno Zakonu i Pravilniku.

#### OBJEKAT

##### KUĆA

Hodnik	5,57	x	1,00	=	5,57
Kupaona	7,28	x	1,00	=	7,28
Ostava	1,7	x	1,00	=	1,70
Soba 1	11,21	x	1,00	=	11,21
Soba 2	11,36	x	1,00	=	11,36
Kuhinja+blagovaona	8,29	x	1,00	=	8,29

**SVEUKUPNO** **45,41**

**Neto površina (NKP):** **#REF!** **= 45,41 m2**

**Bruto površina(BKP):** **45,41 x 1,2 = 54,49 m2**

**Bruto volumen objekta(BV):** **54,49 x 2,7 = 147,13 m3**



#### 4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom iz razloga što nema usporednih nekretnina koji su bili predmet kupoprodaje na obližnjoj lokaciji.

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 umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

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

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Za izradu procjene vrijednosti nekrenina koriste se slijedeće propisane metode:



POREDBENA METODA



PRIHODOVNA METODA



TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine:



POREDBENA METODA



PRIHODOVNA METODA

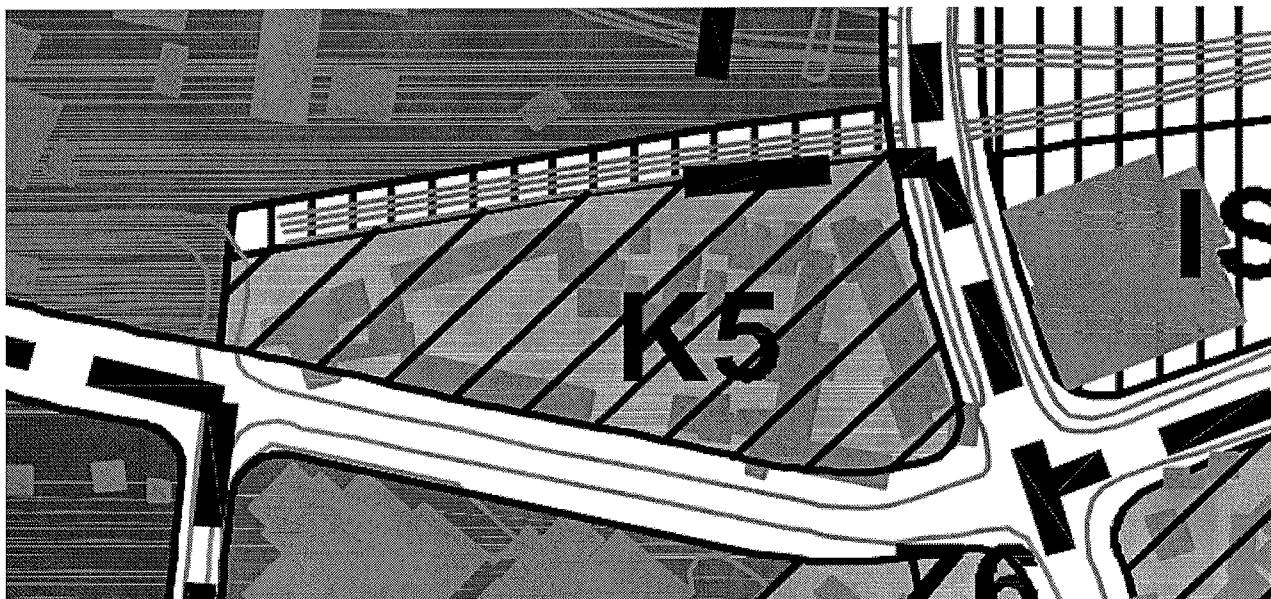


**TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda**

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Prostorno planska dokumentacija

Sukladno GUP-u Grada Splita, predmetna nekretnina nalazi se u području namjene K5.



### Razvoj i uređenje naselja

	<b>stambena namjena S</b>
	<b>mješovita namjena M</b> M1 - pretežito stambena, M2 - stambena i poslovna, M3 - stanovanje i turizam
	<b>javna i društvena namjena D</b> D1 - uprava, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - visoko učilište, znanost, tehnološki parkovi, D7 - kultura, D8 - vjerska
	<b>gospodarska namjena</b> gospodarska namjena I
	<b>poslovna namjena K</b> K3 - komunalno servisna K4 - rasadnici
	<b>K5 - poslovna namjena i stanovanje</b>

## 5.2. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbeni metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Usporedne nekretnine su odabrane na način da spadaju u istu zonu razvijenosti i istu kategoriju nekretnine kao i nekretnina koja se procjenjuje. Pazeći da se cijena usporednih nekretnina kreće u rasponu od  $\pm 30\%$

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Slijedom činjenice da nema javno dostupnih podataka o kupoprodajama za navedeno područje koristili smo se podacima o ponuđenim nekretninama uz primjenu BN indexa (u nastavku dolje) o odnosu traženih i ostarenih vrijednosti kod kupoprodaja koji se radi na temelju podataka agencija za posredovanje u prodaji a za 2015 godinu iznosi -10%. Sve ostale eventualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

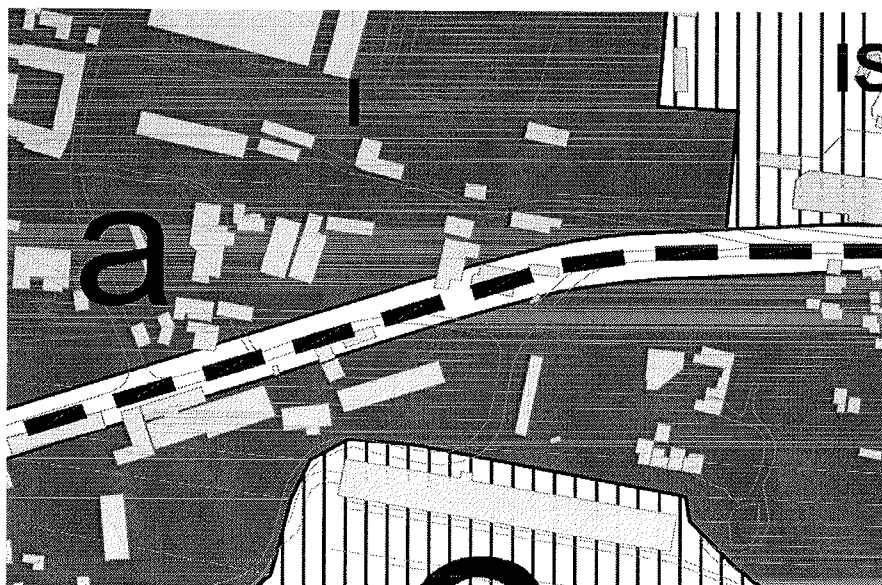
Navedene usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; se nalaze u istom području razvijenosti kao i nekretnina koju procjenjujemo. Izvor: <https://razvoj.gov.hr/o-ministarstvu/regionalni-razvoj/indeks-razvijenosti/112>

Procjenjivana nekretnina kao i usporedne nekretnine: Nekretnina 1, Nekretnina 2, Nekretnina 3; pripadaju jednakoj kategoriji kao procjenjivana nekretnine to jest kategoriji I. prema Tablici 5. priloga 4. iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

### Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Splitu. Zemljište je površine 122,75 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 10.01.2019. za iznos od 29.508,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

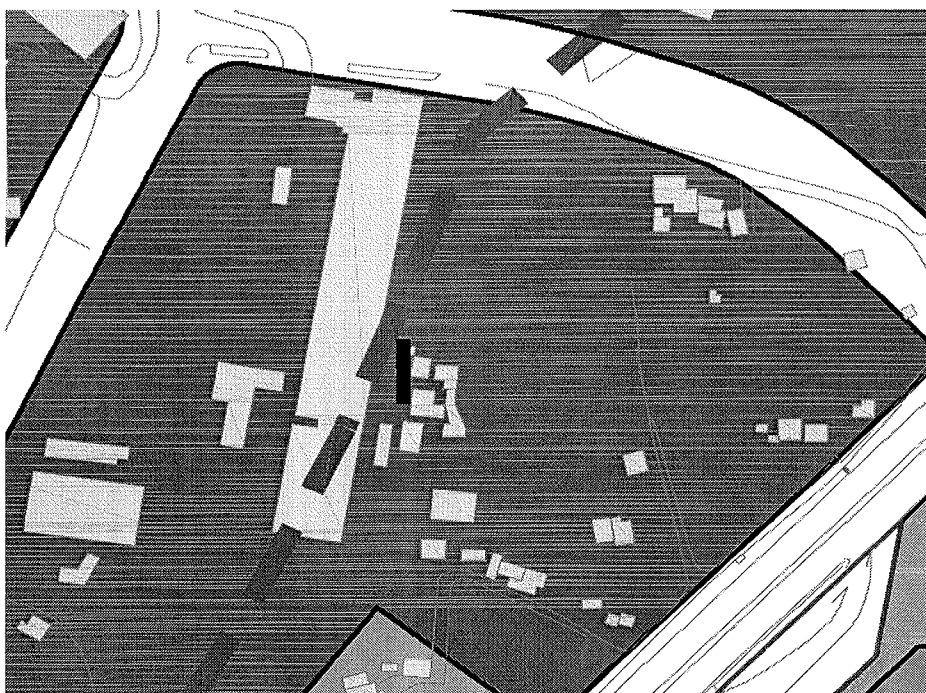
Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1100593
Datum pregleda		28.3.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4033851
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		122,75
Vrijednost nekretnine (KN)		222.786,36
Datum ugovora		10.01.2019
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		25
• Stopa PDV-a (%)		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		BRDA - AUTOBUSNI KOLODVOR
Pretežita namjena cjenovnog bloka		IS3 - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - AUTOBUSNI KOLODVOR (MEĐUNARODNI)



## Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Splitu. Zemljište je površine 1.503,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 18.07.2018. za iznos od 245.388,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

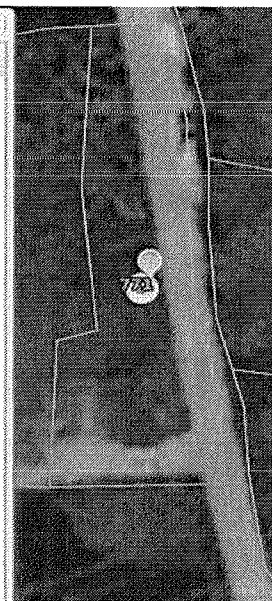
Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	973168
Datum pregleda	28.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3885197
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.503,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.852.680,60
Datum ugovora	18.07.2018
<b>POREZI:</b>	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NESLANOVAC - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	1- GOSPODARSKA NAMJENA



### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Splitu. Zemljište je površine 280,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 18.07.2018. za iznos od 47.714,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1366925
Datum pregleda	29.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.01.2021
Površina u prometu	280,00
Vrijednost nekretnine (KN)	345.143,46
Datum ugovora	18.07.2018.
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	NESLANOVAC - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I- GOSPODARSKA NAMJENA



Pozicija projenjivane nekretnine i usporednih nekretnina.





## 5.2. Međuvremensko izjednačenje

Za indekse cijena stambenih objekata koristimo kategoriju "Ostalo".

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Trimesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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	100,52
	Q3	101,31	96,67	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	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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	107,89	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	128,91	113,35

### 5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 286 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Općina/Mjesto	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Split	Split	Split	Split
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Površina (m <sup>2</sup> )	286	122,75	1.503,00	280,00
	Cijena (€)	-	29.985	251.041	46.767
	Cijena po m <sup>2</sup>	-	244,3	167,0	167,0

<b>Protok vremena</b>	2Q2021	1Q2019	3Q2018	3Q2018
DZS indeksi cijena nekretnina	126,91	118,67	112,20	112,20
Vremensko usklađenje	-	6,9%	13,1%	13,1%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	261,2	188,9	188,9

<b>Odstupanje zbog različite</b>		261,24	188,92	188,92
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,00	1,0	1,0	1,0
Koef. za preračunavanje KP	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	261,24	188,92	188,92

<b>Lokacija-kategorija</b>	vrlo dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	10%	5%	5%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	286	122,75	1.503,00	280,00
(-20% do +20%)	-	0%	15%	0%

<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	nepravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	5%

<b>Topografija</b>	ravna	ravna	ravna	ravna
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	građevinsko	građevinsko	građevinsko	građevinsko
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	10%	20%	10%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	240,63	287,4	226,7	207,8
<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>240,6</b>			

NAPOMENA: Kako č.z. 6071/11, k.o. Split, nema direktni pristup na javnu prometnu površinu, ista se temeljem pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 153/2003) procjenjuje kao zemljište II. Ctg.



PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA			
192,50			
ISKAZ CIJENE - GRAĐ. ZEMLJIŠTE II. KATEGORIJE			
Nekretnina	Površina (m2)	Cijena €/m2	Ukupna cijena €
č.z. 6071/11, k.č.z. 1979/2, k.o. Split	286,00	192,50 EUR	55.055,84 EUR
Srednji tečaj HNB-a		7,57	
		Cijena kn/m2	Ukupna cijena kn
		1.457,25 kn	416.772,71 kn

## ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	286 m2
Vrijednost po m2	192,50 €/m2
Tržišna vrijednost	55.055,84 €

#### 5.4. Izračun FK matrice

FK matrica					
Faktor korišćenja zgrade (FK)			<b>A – Lokacija/tržište</b>	<b>B – zgrada općenito</b>	<b>C – stanje zgrade</b>
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponuda	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korišćenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korišćenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korišćenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korišćenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korišćenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

# HKA - cijena građenja

## Pokazatelji troškova građenja - 2017

Podaci uo grupu troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrade	Grupa troškova 2. razine	%	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti	
			izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno	izdaci	ukupno
Vrsta zgrade	300 Zgrade - građevinska konstrukcija																									
	310 Građevinska jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,5	3,3	2,3	3,4	2,6
	320 Temeljne	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	8,9	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	8,5	4,4	23,6	17,7	
	330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	28,6	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	22,7	21,6	16,6	39,1	33,6	33,9	27,2	28,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
	340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	16,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,8	
	350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,8	
	360 Krovovi	12,6	8,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	
	370 Građevinske zgrade	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	*	*	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	*	*	
	380 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,0	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
	Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,8	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2	
Hrvatska	400 Instalacije																									
	410 Oskrba vodom, plin	15,2	3,6	17,4	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,5	4,9	38,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2	
	420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	28,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,6	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	
	430 Instalacije za odvod zračenja	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	18,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,5	
	440 Udaljeni topli	31,8	7,5	32,3	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	3,9	19,8	2,0	20,6	4,1	27,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	35,8	8,3	
	450 Tehničke instalacije i informacione instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,6	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1	
	460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	*	*	*	*	0,2	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8	
	470 Prostorna podizanje za kofiranje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	*	0,8	0,1	*	*	*	*	0,2	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8	0,2	
	480 Podizanje zgrade	2,0	0,7	4,7	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	0,1	0,0	0,6	0,2	0,5	0,1	*	*	*	*	0,2	0,1	*	0,4	0,1	*	
	490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,6	0,2	0,5	0,1	*	*	*	*	0,1	*	0,2	0,1	*	0,4	0,1	*	
	Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100	44,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	
Hrvatska	Troškovi građenja na 1km2 bruto površine, procjena, bez PDV-a	srednji	€	4500	522	5550	708	4850	647	4500	597	5100	680	3500	789	3000	420	1800	419	2325	427	3850	527	4350	713	2800
			€	5,800	773	6,500	867	5,900	787	5,800	773	6,200	827	6,400	853	3,250	433	3,650	460	3,750	500	4,550	607	6,300	840	4,50
			7,5 - 10,0 t/m2, 1000000	€	8100	1034	7500	1000	7200	980	7500	1000	7300	972	7500	1000	3450	480	3800	507	4650	620	5,300	707	6650	1153

Tažica je izabrana na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationssystem Deutscher Architektenkammer, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentirajuće prikazane procjene aktivnih troškova u raznim fazama projekta kao što postoje samo programski podaci o građenju.

Priprema: Zoran Hrvatski

Hrvatska komisija arhitekata

Napomena: nova građevinska vrijednost se procjenjuje na iznos od 600 €/m2 iz razloga što u gore navedenoj tabeli nije obračunat dio građevinsko-zanatskih radova.

## 5.5. Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta									
PZ =	286	m2	Cz=	192,50	€/m2Pz		VZ=	55.056 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
BV=	147,13	m3	Kd=	17,5	€/m3BV		Kd=	2.575 €	
			Kv=	7,88	€/m3BV		Kv=	1.159 €	
Priključci									
BGP=	54,49	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	272 €	
Vzdp (Vrijednost zemlje, doprinosa i priključaka) =								59.062 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	45,41	m2	Cizg=	600	€/m2NGP		NV=	21.797 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,80	480	€/m2NGP				
Godina procjene 2020		Godina izgradnje 1972			Starost (G) = 48		Trajnost OVK= 100		
FK matrica		A – Lokacija/tržište			B – zgrada općenito		C – stanje zgrade		
Opis		vrlo dobra lokacija			vrlo dobra infrastruktura		mala oštećenja		
Faktor korištenja zgrade (FK)		2			2		2		
Relativna starost (G/OVK) =		48%	Odabrani FK=		2	Predvidivi ostatak OVK u %		57%	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade - OOVK (god.) (prilog 10 Pravilnika)							57		
Zamjenska starost zgrade (god.) (OVK-OOVK)							43		
Umanjenje vrijednosti zgrade zbog starosti - linearni otpis							43,0%		
Ukupno		100%	480	43,0%	206	274			
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								12.424 €	
Iu - Intelektualne usluge kod gradnje					% od NV		5,00%	1.089,84 €	
O - okoliš, vanjska infrastruktura					% od NV		5,00%	1.089,84 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn) = SGV + Vzdp + Iu + O								73.666 €	

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima. S obzirom da podaci nisu raspoloživi korištena je konzervativna vrijednost iz literature "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016).

Tržišna vrijednost nekretnina									
Tf - tablica 6. "Priručnik za procjenu nekretnina - Uhlir, Majčica, 2016" = 1,00									
Tržišna vrijednost TV = SPVn * TF									
TV = 27.962 x 1,00								27.962 €	

Cijena nekretnine po m2 = 1622,25 €/m2

## F. ZAKLJUČAK

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

nekretninu : STAMBENI OBJEKT

na adresi: PUT SUPAVLA 49, 21000 SPLIT

naručitelja: PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, PUT SUPAVLA 39, 21000 SPLIT; OIB: 7

Mišljenja smo da je na dan 08.04.2021. godine

### - Tržišna vrijednost (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

73.666,28	€	ili	557.653,70	Kn	1 € = 7,57 Kn
-----------	---	-----	------------	----	---------------

Tečaj EURA obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 10

Utvrđena na dan 15.1.2021.

Primjenjuje se od 16.1.2021.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,819645	4,834147	4,848649
Kanada	124	CAD	1	4,905766	4,920528	4,935290
Češka	203	CZK	1	0,288817	0,289686	0,290555
Danska	208	DKK	1	1,014959	1,018013	1,021067
Mađarska	348	HUF	100	2,098672	2,104987	2,111302
Japan	392	JPY	100	6,004433	6,022500	6,040568
Norveška	578	NOK	1	0,732488	0,734692	0,736896
Švedska	752	SEK	1	0,745941	0,748186	0,750431
Švicarska	756	CHF	1	7,014097	7,035203	7,056309
Velika Britanija	826	GBP	1	8,499351	8,524926	8,550501
SAD	840	USD	1	6,224216	6,242945	6,261674
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,860240	3,871856	3,883472
EMU	978	EUR	1	7,549974	7,572692	7,595410
Pojška	985	PLN	1	1,662843	1,687847	1,672851

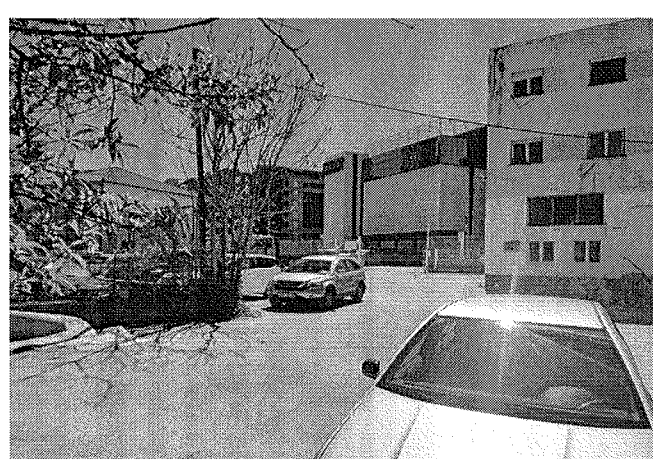
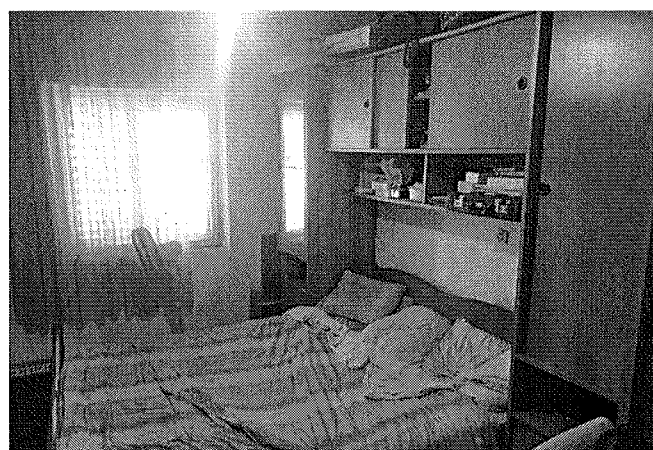
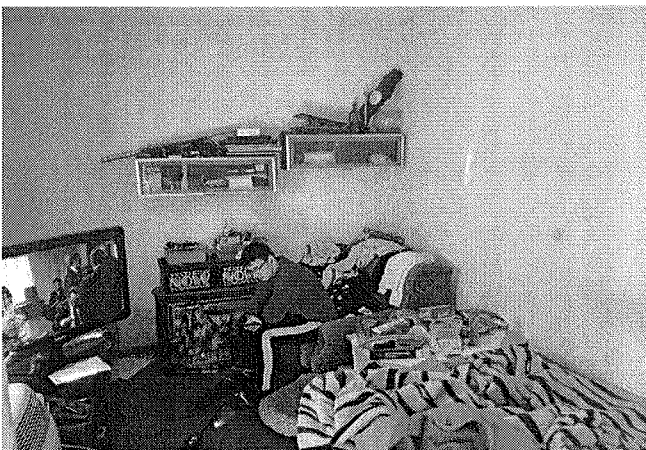
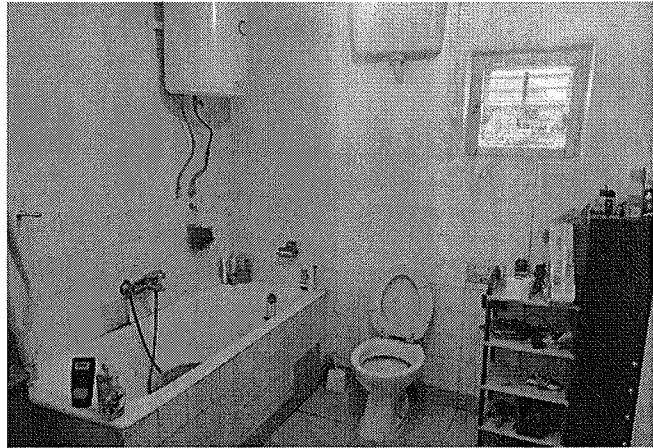
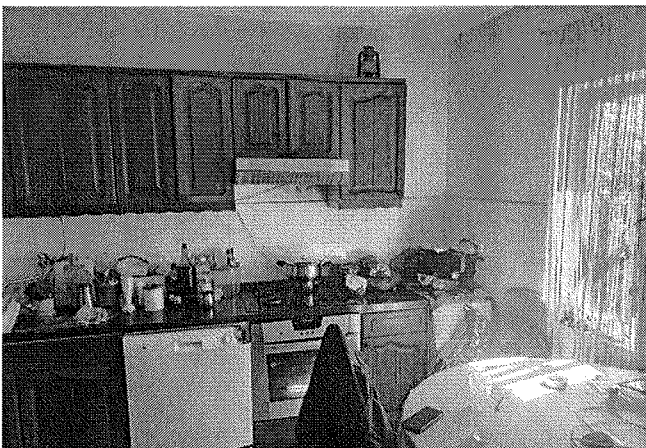
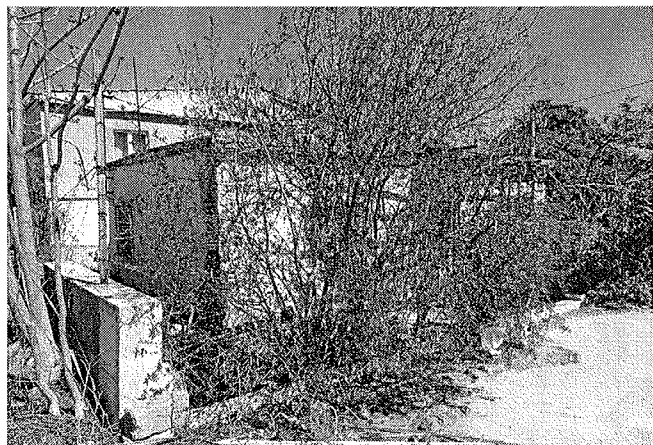
ALTERNATIVNA NAMJENA	moguća
IZNAJMLJIVOST	nije moguća
UTRŽIVOST	u određenom razdoblju
POZITIVNA SVOJSTVA	blizina Joker centra i ostalih sadržaja
NEGATIVNA SVOJSTVA	Troškovi legalizacije, adaptacije, nemogućnost direktnog pristupa na JPP

Izradio:

Ivan Mijanović, dip.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **PRILOG 1**









## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
 Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 9733

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29740/2019

Aktivne plombe: Z-44019/2018, Z-4666/2019, Z-4667/2019, Z-28642/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6071/11	DVOR, KUĆA			286	
		DVOR			230	
		KUĆA			56	
		UKUPNO:			286	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 75645613652, PUT SUPAVLA 39, 21000 SPLIT		
2.1	Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-8322/11  Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu br. OVR-3269/11 od 20. srpnja 2011. godine, čl. 79. Ovršnog zakona i čl. 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na nekretnini označenoj kao čest. zem. 6071/11, vlasništva ovršenika PRIVREDNIK STANOGRADNJA d.o.o. Split, Put Supavla 39, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO- Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. Podružnica Split, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 29.05.2012. broj Z-5523/12  Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu br. OVR-111/12 od 29. svibnja 2012. godine, čl. 79. Ovršnog zakona i čl. 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na nekretninama označenim kao čest. zem. 6071/11 vlasništva ovršenika PRIVREDNIK STANOGRADNJA d.o.o. Split utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb, Slavenska avenija 6, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 24.05.2016.g. pod brojem Z-9571/2016  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINE REGIONALNI CENTAR ZAGREB, NAGODBENO VIJEĆE HR01 KLASA:UP-I/110/07/15-01/8502, UR. BR. 04-06-16-8502-19 18.05.2016, otvaranja postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Privrednik stanogradnja d.o.o. za gradenje, OIB-75645613652, Split, Put Supavla 39.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 24. veljače 1999. Z-1464/99  Zabilježuje se da kod upisa kuće sagrađene na čest. zem. 6071/11, nije priložena uporabna dozvola.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Pred. 17. prosinca 2008. Z-16983/08  Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br: 211-155/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine "U Splitu, 03. 12. 2008. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od petstotrideset-tisućasura, u kunsjoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamatama i ostalim nuzgredicama, u korist:  2.2 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 2.1.  2.3 SPOREDNI ULOŽAK, a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 2219 K.O. Split i SPOREDNI ULOŽAK Z.U. 311, 7825, 3670 K.O. Split i Z.U. 152 K.O. Donja Podstrana.  2.5 Zaprimitljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3115/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI, BR. OV-6575/16 15.12.2016, pod poslovnim brojem Z-16983/08, pod st. 2.1., s imena H-Abduco d.o.o., u korist: <b>ADRIATIC ASSETS D.O.O., OIB: 18846383988, RADNIČKA CESTA 80, 10000 ZAGREB</b>	530.000,00 EUR	na 2.1
3.			
3.1	Pred. 01. srpnja 2010. Z-6088/10  Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma II radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama "U Splitu, 02. lipnja 2010. godine", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od trimilijunašestodvadesetdevettisuća-petstosedamdesetčetiriesura i tridesetdevetcenti, u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorene kamate u ukupnom iznosu od 144.405,23 EUR (stočetridesetčetiritisućečetiristopeura i dvadesettricenta), u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za eventualnu zakonsku zateznu kamatu i ostale nuzgredice, u korist: <b>HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O., PODRUŽNICA SPLIT, POLJIČKA CESTA 39, OIB: 87064273078</b>  3.2 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 3.1.  3.3 SPOREDNI ULOŽAK, za GLAVNI ULOŽAK vidi Z.U. 20046 K.O. Split	3.629.574,39 EUR	
4.			
4.1	Pred. 03. siječnja 2011. Z-15/11  Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 28. prosinca 2010. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od milijunristopedesettitisućešestočetrideseteura i četridesetsedamcenti, u kunsjoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAČKA 2, 21000 SPLIT</b>  4.2 GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13170, Z.U. 6162 i Z.U. 20837 K.O. Split  4.3 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 4.1.	1.353.640,47 EUR	
5.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Pred. 03. siječnja 2011. Z-16/11  Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 29. prosinca 2010. godine, ukupni iznos se pravo zalogu u iznosu od osamsto dvanaest tisuća četiristotvnaest eura i pedesetdevetcenti, u kunskoj protuvrijednosti uz ugovorene kamate i nazgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT</b>	812.412,59 EUR	
5.2	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13170, Z.U. 6162 i Z.U. 20837 K.O. Split		
5.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 5.1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.04.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.04.2021. 00:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 16373

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PRIVREDNIK STANOGRADNJA D.O.O.ZA GRAĐENJE, PUT SUPAVLA 39, SPLIT (VLASNIK)	75645613652

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1795/2	GLAVIČINE	251	23		
			SKLADIŠTE, GLAVIČINE	60			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	191			
		1795/6	PUT UDARNIKA	26	23		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	26			
		1797/2	PUT SUPAVLA	286	0		
			KUĆA, PUT SUPAVLA	56			
			DVOR	230			
		1798/1	PUT SUPAVLA 45	476	23		
			ZGRADA I DVOR	476			
		1799/3	PUT SUPAVLA	2438	23		
			2 ZGRADE (DIO)	27			
			DVOR	1764			
			ZGRADA	647			
Ukupna površina katastarskih čestica				3477			

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.a. SPLIT, 329815  
k.č. br.: 1797/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.04.2021

## **PRILOG 3**

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* 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)
- \* 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 jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15