

Nadnevak izrade: 06. rujna 2019.

Oznaka elaborata: OE: 34/2019 – VJ

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

**Naručitelj:** OPPIDUM D.O.O. U STEČAJU  
BALANČANE 28, 21220 TROGIR  
OIB: 87802587537

**Namjena procjene:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka

**Nekretnina:** Suvlasnički dio: 112/1075 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)  
dijela nekretnine označene kao čest. zem. 101, k.o. Okrug,  
označenog kao SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA 3, stan br. 3 na  
etaži 1. Kat, podne površine 85,08 m<sup>2</sup>, a čini ga; dnevni boravak,  
kuhinja, dvije kupaonice, dva hodnika, izba i dvije sobe, te pripadajući  
sporedni dijelovi: dvije loggie ukupne podne površine 28,15 m<sup>2</sup>, te dva  
vanjska parking mjesta P3, P4 ukupne podne površine 24,27 m<sup>2</sup>

**Nadnevak očevida:** 02. rujna 2019. god.

**Vrijedi do nadnevka:** 30. prosinca 2020. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

**Tereti:** Sukladno Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 5310, K.O. Okrug od  
05.09.2019. g.

**Sadašnja uporaba:** Trenutno nije u uporabi.

OBSTINATIO d.o.o.  
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

  
OBSTINATIO d.o.o.  
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:  
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

  
Mladen Škomrlj  
dipl.ing.građ.  
SPLIT  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

## **SADRŽAJ**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.	<b>str. 3</b>
1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj	<b>str. 5</b>
<b>2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA</b>	<b>str. 6</b>
2.1. Zadatak procjenitelja	<b>str.6</b>
2.2. Opis predmetne nekretnine	<b>str. 6</b>
2.3. Prostorna identifikacija prema položaju	<b>str. 7</b>
<b>3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	<b>str. 8</b>
<b>4. PROCJENA</b>	<b>str. 9</b>
4.1. Tehnički opis	<b>str. 10</b>
4.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)	<b>str. 11</b>
4.3. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina	<b>str. 14</b>
4.4. Statistička obrada i izračun	<b>str. 14</b>
<b>5. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 15</b>
<b>6. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 16</b>
<b>7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 17</b>
<b>8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 18</b>
<b>9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</b>	<b>str. 21</b>

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

## 1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstinatio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-210/16  
Split, 13. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka u pravnim osobama, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 10. stavak 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15), dana 13. svibnja 2016. godine donosi

### RJEŠENJE

1. OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, imenuje se kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

2. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, ovlaštenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

### Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Split, Put Firula 29, obratilo se ovom sudu zahtjevom da se to društvo imenuje kao društvo ovlašteno za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Zahtjevu su priložene sljedeće isprave: izvadak iz sudskog registra, Ugovor o radu na neodređeno vrijeme od 01. veljače 2016. godine, rješenje ovog suda posl. broj: 4 Su-579/13 od 29. srpnja 2014. godine, te polica osiguranja od odgovornosti.

Postupajući po navedenom zahtjevu utvrđeno je da je trgovačko društvo OBSTINATIO d.o.o. registrirano za obavljanje vještačenja u građevinarstvu, te da je zaposlenik tog trgovačkog društva Tomislav Mijatović od strane ovog suda već imenovan za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Temeljem naprijed navedenog utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete za sudsko vještačenje propisane u članku 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, radi čega je odlučeno kao u izreci.



PREDSJEDNICA SUDA

*Franka Buzov*  
Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Spis Su, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-350/2015

Split, 23. svibnja 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

I. Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani je položio prisegu dana 23. svibnja 2016. godine.

**Obrazloženje**

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te je dostavio odgovarajuće dokaze o ispunjavanju uvjeta iz članka 2. Pravilnika.

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.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Marijan Miletić, 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. web.stranice suda-ovdje
5. u spis-ovdje

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik  
Katija Giljanović



## **2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA**

2.1. Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti nekretnine, za potrebe stečajnog postupka s nadnevkom od 02. rujna 2019. godine.

Dan kakvoće je 02. rujna 2019. godine.

Dan vrednovanja je 06. rujna 2019. godine.

### 2.2. Opis predmetne nekretnine:

Suvlasnički dio: 112/1075 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela nekretnine označene kao čest.zem. 101, k.o. Okrug. Stan br. 3 na etaži 1. Kat, označen kao SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA 3, podne površine 85,08 m<sup>2</sup>, a čini ga; dnevni boravak, kuhinja, dvije kupaonice, dva hodnika, izba i dvije sobe, te pripadajući sporedni dijelovi: dvije loggie ukupne podne površine 28,15 m<sup>2</sup>, te dva vanjska parking mjesta P3, P4 ukupne podne površine 24,27 m<sup>2</sup>, anagrafske oznake 4.Ožujka 3B.

Neto korisna površina nekretnine:

- stan:  $85,08 \times 1,00 = \underline{85,08 \text{ m}^2}$

- 2 lođe:  $28,15 \times 0,75 = \underline{21,11 \text{ m}^2}$

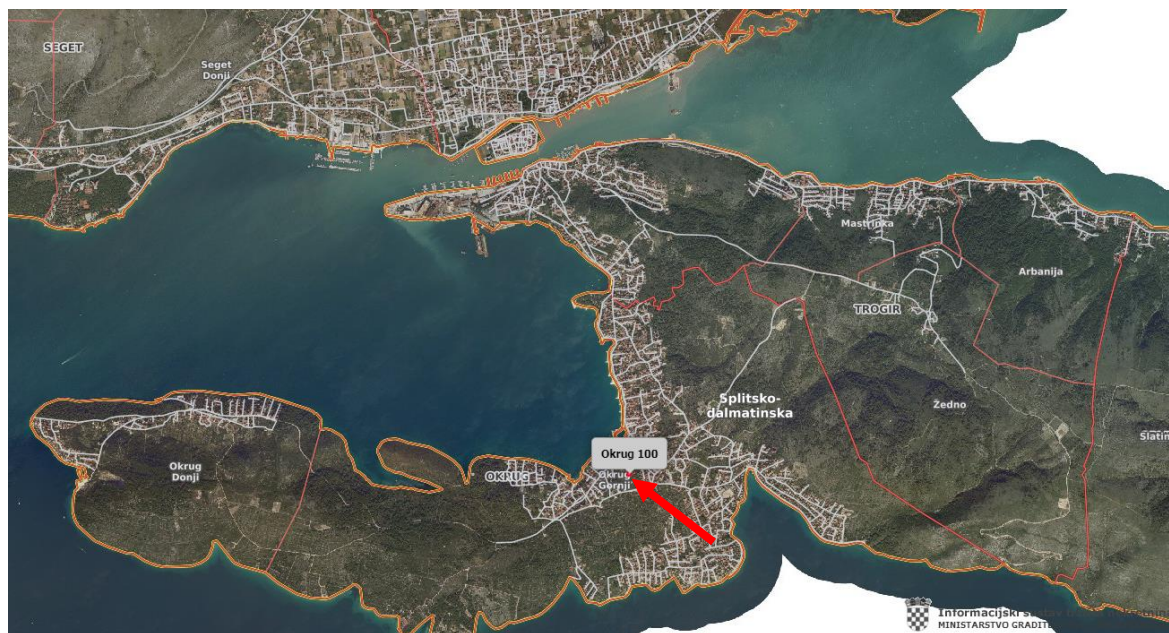
- 2 parking mjesta:  $24,27 \times 0,20 = \underline{4,85 \text{ m}^2}$

- **UKUPNO: 111,04 m<sup>2</sup>**

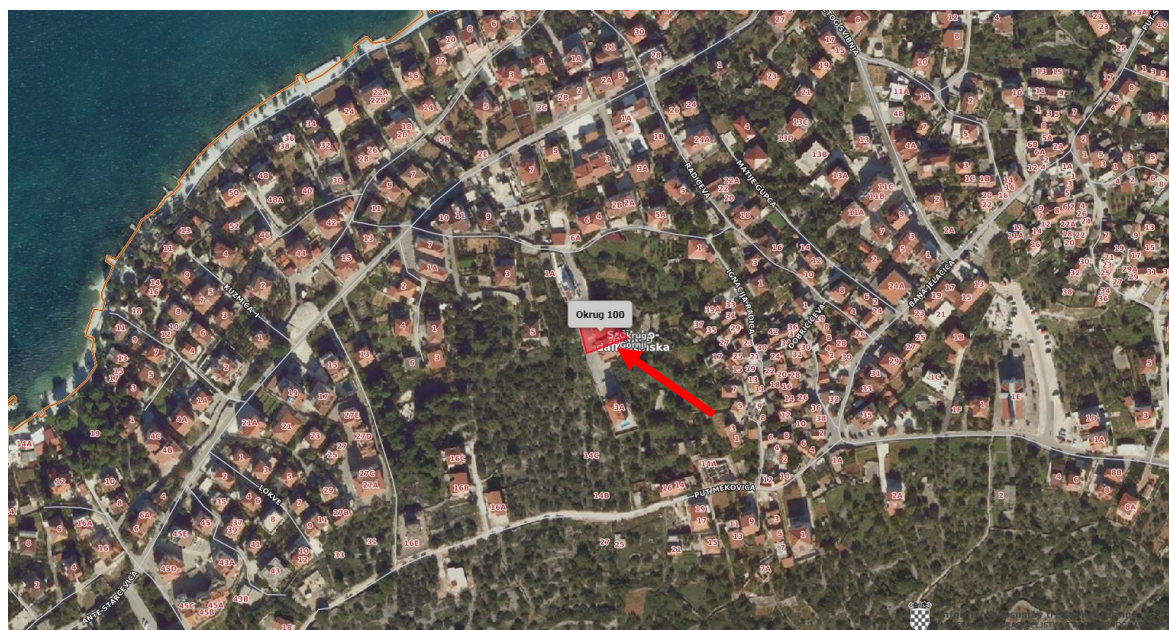


### 2.3. Prostorna identifikacija prema položaju

Predmet ove procjene je stan na I. katu u stambenoj zgradi u Ulici 4.ožujka 3b, Okrug Gornji. Stambena se zgrada nalazi na kat.čest.zem 101, ZK uložak 5310 K.O. Okrug. Mikrolokaciju čine objekti iste ili slične namjene.



Slika 1: ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))



Slika 2: UŽE PODRUČJE (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))

### **3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priključci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija



#### **4. PROCJENA**

**POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE** – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i usporedne lokacije.

**Obrazloženje za odabir poredbene metode:** Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnina uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

*Poredbena metoda u prvom je redu primjerena 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.*

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### 4.1. Tehnički opis

LOKACIJA:	Ulica 4. Ožujka 3b, 21223 Okrug Gornji
KATASTAR:	kat.čest.zem. 101, ZK uložak 5310, K.O. Okrug
NAMJENA:	stambena
INSTALACIJE VODE:	ima
INSTALACIJA EL.	ima
ENERGIJE:	
INSTALACIJA	ima
TELEFONA:	
INSTALACIJA	ima na gradsku kanalizaciju
KANALIZACIJE:	
POMOĆNI OBJEKTI:	nema
GRADITELJSKE	-
POBOLJŠICE:	
POSEBNOSTI:	-

#### **Konstrukcija i materijali:**

TEMELJI:	Armirano - betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armirano - betonska
MEĐUKATNA	Armirano - betonska
KONSTRUKCIJA:	
KROV I POKROV:	Ravna ab ploča
PROČELJE:	Toplinski izolirano, ožbukano i obojano
ZIDOVI:	Armirano – betonski, ožbukani, obojani i djelomično obloženi keramičkim pločicama
PODOVI:	laminat, ker. pločice
LIMARIJA:	Plastificirana
PROZORI:	PVC profili
DIZALO:	Nema

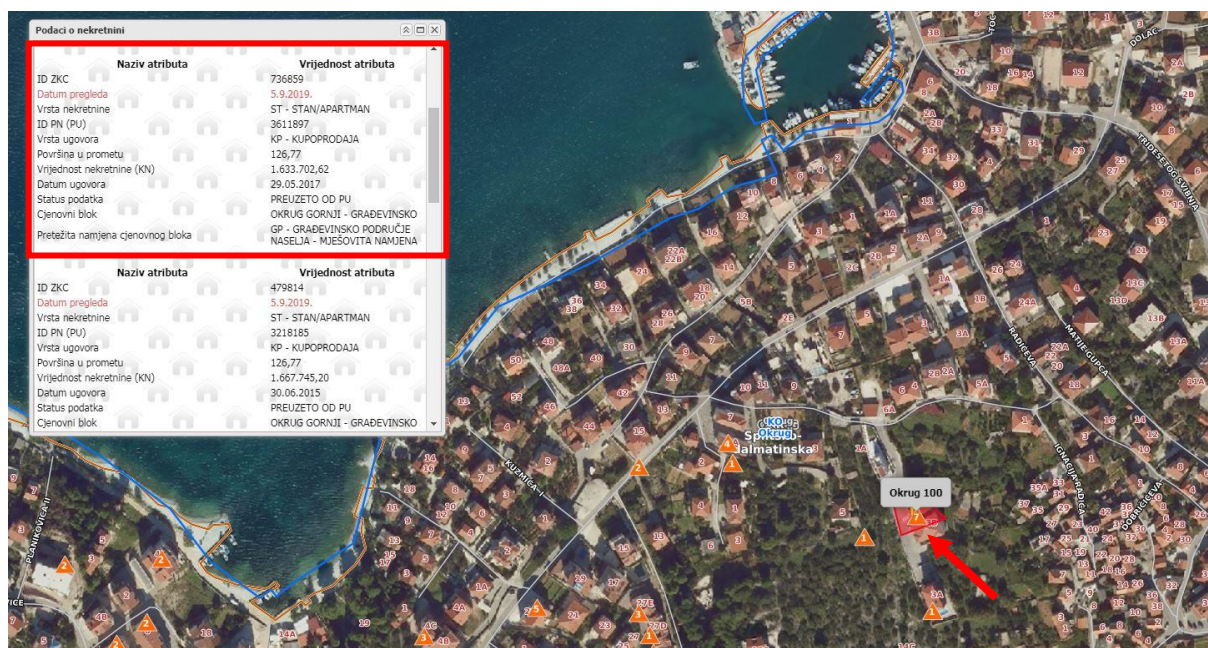
## 4.2. Usporedni podaci iz kupoprodajnih ugovora (baza podataka „eNekretnine“)

1.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 14.01.2019. godine, za k.č.z. 100 K.O. Okrug. Ukupna ugovorena cijena je 1.113.976,80 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 13.528,99 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina nalazi se na susjednoj kat.čest.zem., u dvojnoj stambenoj zgradi, koja zajedno s predmetnom nekretninom čini jedinstvenu arhitektonsku cjelinu. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2019. godine iznosi 118,67 prodajna cijena ove nekretnine ostaje nepromijenjena u iznosu od 13.528,99 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.3. ovog Elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedena je statistička obrada podataka i izračun (vidljivo pod točkom 4.4. ovog Elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od 13.528,99 kn/m<sup>2</sup>.

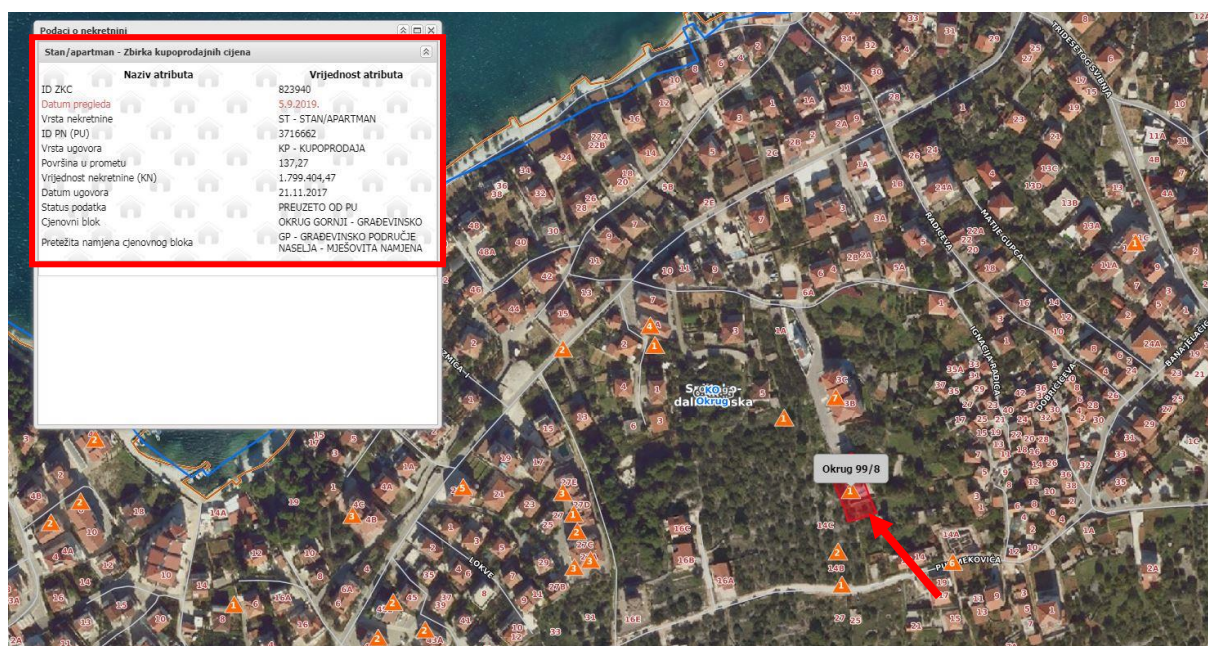
2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 29.05.2017. godine, za k.č.z. 100 K.O. Okrug. Ukupna ugovorena cijena je 1.633.702,62 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 12.887,14 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina nalazi se na susjednoj kat.čest.zem., u dvojnoj stambenoj zgradi, koja zajedno s predmetnom nekretninom čini jedinstvenu arhitektonsku cjelinu. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2017. godine iznosi 106,58 prodajna cijena ove nekretnine iznosi 14.349,00 kn/m<sup>2</sup>(međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.3. ovog Elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedena je statistička obrada podataka i izračun (vidljivo pod točkom 4.4. ovog Elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od 14.349,00 kn/m<sup>2</sup>.



3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 21.11.2017. godine, za k.č.z. 99/8 K.O. Okrug. Ukupna ugovorena cijena je 1.799.404,47 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 13.108,50 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina udaljena je 50 m južno od predmetne. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2017. godine iznosi 108,67 prodajna cijena ove nekretnine iznosi 14.314,77 kn/m<sup>2</sup> (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 4.3. ovog Elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedena je statistička obrada podataka i izračun (vidljivo pod točkom 4.4. ovog Elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od 14.314,77 kn/m<sup>2</sup>.



#### 4.3. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100)									
R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum Ugovora	Bazni indeks* (A)	Indeks na dan vrednovanja* (B)	Kor. faktor (B/A)	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	k.č.z. 100	Okrug	82,34	13.528,99	14.1.2019	118,67	118,67	1,000	<b>13.528,99</b>
2.	k.č.z. 100	Okrug	126,77	12.887,14	29.5.2017	106,58	118,67	1,113	<b>14.349,00</b>
3.	k.č.z. 99/8	Okrug	137,27	13.108,50	21.11.2017	108,67	118,67	1,092	<b>14.314,77</b>

\*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2019.

#### 4.4. Statistička obrada i izračun

R. broj	Čest.zem.	K.O.	P (m <sup>2</sup> )	Kupop. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremen. izjed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvantilativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 100	Okrug	82,34	13.528,99	13.528,99	13.528,99	-3,81	-535,26	286.506,84
2.	k.č.z. 100	Okrug	126,77	12.887,14	14.349,00	14.349,00	2,02	284,75	81.080,66
3.	k.č.z. 99/8	Okrug	137,27	13.108,50	14.314,77	14.314,77	1,78	250,52	62.758,60
					<b>Prosjek:</b>	<b>14.064,25</b>			
					<b>Standardno odstupanje (±):</b>	<b>378,75</b>			
					<b>Pravilo dva-sigma (±):</b>	<b>757,49</b>			
<b>Tržišna vrijednost stana <math>Tv_{stana}</math> (kn/m<sup>2</sup>):</b>									<b>14.064,25</b>

- Prema ovom izračunu, vrijednost stana na kat.čest.zem. 100, ZU 5310 K.O. Okrug, ukupne korisne netto površine 111,04 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$14.064,25 \text{ kn/m}^2 \times 111,04 \text{ m}^2 = 1.561.694,32 \text{ kn}$$

**Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 1.560.000,00 kn.**

## **5. ZAKLJUČAK:**

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost stana na I. katu zgrade izgrađene na kat.čest.zem. 101 K.O. Okrug na dan 06. rujna 2019. godine, razumno predstavljena iznosom od:

**1.560.000,00,00 kn**

### **Napomena:**

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom Elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

Procjena je otisnuta u dva (2) istovjetna primjerka od kojih jedan (1) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

U Splitu, 06. rujna 2019. godine.

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.**



## **6. IZJAVA PROCJENITELJA:**

**Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:**

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne rasčlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduću zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica rasčlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi rasčlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje rasčlambe izradene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izradeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

**Nadalje izjavljujem:**

**Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručitelj procjene vrijednosti.**

**Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.**

**Stručna sprema procjenitelja:**

**Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.**

**Uz navedeno sam još i ovlaštenu inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.**

## **7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA**

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- HRN ISO 9836:2002 standard za obračunavanje površina objekata u korištenju.
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske.
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Zakon o izvlaštenju (NN, br. 150/14).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata.
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, NN 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13,39/19)
- Osnovni propisi iz područja građenja.
- Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Podaci koje izdaje Državni zavod za statistiku.
- Podaci o kupoprodajama iz baze podataka „eNekretnine“ (APIS, MGIPU).

## **8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA**









## 9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL TROGIR  
Stanje na dan: 05.09.2019. 23:19

Katastarska općina: 330744, OKRUG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38552/2018  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5310

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	101	DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Okrug Gornji, 4.OŽUJKA 3 B			748 471 277	
		UKUPNO:			748	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.12.2016.g. pod brojem Z-34199/2016	
2.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13) zabilježuje se da je za evidentiranje stambene zgrade anagrafske oznake Ul. 4. ožujka 3B na čest.zem.101 k.o. Okrug u katastarskom operatu položen Akt za uporabu građevine i to: pravomoćna Uporabna dozvola Klasa: UPI 361-05/16-01/000022, Urbroj:2181/1-11-00-08/03-16-0007 od 15. 11. 2016.godine izdana od Splitsko-dalmatinske Županije, Upravni odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Ispostava Trogir.	Z-34199/16

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 112/1075 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela nekretnine označene kao čest. zem. 101 k.o. Okrug iz ove Izjave o očitovanju volje uspostavlja se vlasništvo posebnog dijela s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine označenog kao SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA 3, stan br. 3 na etaži 1. Kat, podne površine 85,08 m2, a čini ga; dnevni boravak, kuhinja, dvije kupaoice, dva hodnika, izba i dvije sobe, te pripadajući sporedni dijelovi: dvije loggie ukupne podne površine 28,15 m2, te dva vanjska parking mjesta P3, P4 ukupne podne površine 24,27 m2 OPPIDUM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 87802587537, BALANČANE 28, 21220 TROGIR	

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.3	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2666/2010</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOR</p> <p>Zaprimljeno 14.10.2010. broj Z-2666/10</p> <p>Na temelju prijedloga od 14.10.2010. g. i tužbe zaprimljene kod Općinskog suda u Trogiru dana 13.10.2010. g. br. P-745/10, zabilježuje se spor na č.zem. 101, tužitelja Gorana Mamuta sina Marka iz Trogira, Svete Ane br.8, zastupan po punomoćniku Milošu Kandžija odvjetniku iz Trogira, protiv tuženika OPPIDUM d.o.o. Trogir, zastupan po direktoru Jozefi Salapić, radi isplate.</p>	
4.4	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1911/2011</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG</p> <p>Zaprimljeno 06.07.2011. broj Z-1911/11</p> <p>Zabilježuje se odbijanje prijedloga za ovrhu predlagatelja Gorana Rozge zastupan po Miru Radeliću, odvjetniku iz Splita, Trogir, Balancane 14, radi određivanja ovrhe radi novčane tražbine na č.zem. 101 z.u. 5310, za cijelo uknjiženog z.k. vlasnika "OPPIDUM" d.o.o., Balancane 2, .</p>	
4.5	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1970/2011</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG</p> <p>Zaprimljeno 13.07.2011. broj Z-1970/11</p> <p>Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Goran Rozga protiv protustnake Oppidum d.o.o. Trogir radi zabilježbe ovrhe.</p>	
4.6	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1975/2011</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Zaprimljeno 13.07.2011. broj Z-1975/11 (Istodobno s Z-1976/11)</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Trogiru Ovr-249/11 od 13. 07. 2011. g. zabilježuje se ovrha na č. zem. 101 uknjiženog vlasnika Oppidum d.o.o. Trogir utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Tabbia d.o.o. Kaštel Sućurac iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>	
4.7	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1976/2011</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Zaprimljeno 13.07.2011. broj Z-1976/11 (Istodobno s Z-1975/11)</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Trogiru Ovr-248/11 od 13. 07. 2011. god. zabilježuje se ovrha na č. zem. 101 uknjiženog vlasnika Oppidum d.o.o. Trogir utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom iste i namirenjem ovrhovoditelja Škrapa d.o.o. sa sjedištem u Trogiru, Put Muline 33 iz iznosa dobivenog prodajom.</p>	

POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.8	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2235/2011</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOR</p> <p>Zaprimljeno 10.08.2011. broj Z-2235/11</p> <p>Na temelju tužbe zaprimljen kod ovog suda dana 10.08.2011. g. pod br. P-433/11, zabilježuje se spor u pravnoj stvari tužitelja Stipe Čurića pti. tuženika pod 3/ OPPIDUM d.o.o. Trogir, Balančane 28, na nekretnosti označenoj kao č.zem. 101 k.o. Okrug ZU 5310.</p>	
4.9	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1937/2012</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG</p> <p>Zaprimljeno 20.07.2012. broj Z-1937/12</p> <p>Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Aleksandra Asiryan radi zabilježbe postojanja predugovora o kupoprodaji posebnog dijela zgrade trosobnog stana u zgradi izgrađenoj na č. zem. 101 koji se nalazi u prizemlju dvojne zgrade S2, koji se gradi na zemljištu označenom č. zem. 101 k.o. Okrug, a koji stan se sastoji od hodnika, degažmana, dva kupatila, tri spavaće sobe, kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka i dvije lođe ukupne površine 114,96 m2.</p>	
4.10	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2839/2012</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Zaprimljeno 08.11.2012. broj Z-2839/12</p> <p>Na temelju pravomoćnog rješenja ovog suda od 31.listopada 2012. posl.br.P-433/2011 zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja i to radi osiguranja tužiteljevih potraživanja specifikiranih u tužbenom zahtjevu.</p>	
4.11	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2177/2014</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG</p> <p>Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-2177/14</p> <p>Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja ALEKSANDRA ASRIYAN, USSR, oib:04573456328, radi zabilježbe spora na čest.zem.101 u ZU 5310 k.o. Okrug, temeljem tužbe zaprimljene kod ovog suda dana 09.07. 2014.godine pod posl.br.P-342/14.</p>	
4.12	<p>Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2761/2014</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Zaprimljeno 12.11.2014. broj Z-2761/14</p> <p>Zabilježuje se odbijanje prigovora predlagateljice ALEKSANDRE ASRIYAN, USSR, oib:04573456328 izjavljenog protiv rješenja Općinskog suda u Trogiru posl. br.Z-2177/14 od 16. listopada 2014.godine.</p>	



POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.13	<p>Zaprimljeno 19.10.2018.g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-773/2016</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-773/16</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu, Stalne službe u Trogiru posl. br. 52 Ovr-473/16 od 03. ožujka 2016. godine zabilježuje se ovrha na č. zem. 101 uknjiženog vlasnika OPPIDUM d.o.o. iz Trogira, Balančane 28 ovrhovoditelja: OMEN SAVJETOVANJE d.o.o. iz Zagreba, Boškovićeve 7, OIB: 18516064920 i to utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom te ispražnjenjem navedene nekretnine i njezinom predajom kupcu na temelju zaključka o prodaji.</p>	
4.14	<p>Zaprimljeno 19.10.2018.g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-18653/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. ST-1130/2016 22.05.2017, nad nekretninom označenom kao č. zem. 101 (dvorište 471 m2 i stambena zgrada 277 m2) ZU 5310, nad dužnikom OPPIDUM d.o.o. Trogir, Balančane 28, OIB: 87802587537.</p>	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>21. Na suvlasnički dio: 4 (112/1075)</b>			
21.1	<p>Zaprimljeno 19.10.2018.g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Primlj: 19. kolovoza 2008.g. Z-3263/08 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 211-109/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14. kolovoza 2008.g. potvrđenog kod Javnog bilježnika Šanić Ilije iz Splita pod br. OV-539/08, uknjižuje se pravo zalogu na teret 1-og z.k. tijela, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR-a (dvjestopedesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u korist:</p> <p><b>OMEN SAVJETOVANJE D.O.O., OIB: 18516064920, ZAGREB, BOŠKOVIĆEVA 7</b></p>	250.000,00 EUR	
<b>22. Na suvlasnički dio: 4 (112/1075)</b>			
22.1	<p>Zaprimljeno 19.10.2018.g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>uz zabilježbu ovršivosti tražbine</p>		
<b>23. Na suvlasnički dio: 4 (112/1075)</b>			
23.1	<p>Zaprimljeno 19.10.2018.g. pod brojem Z-38552/2018</p> <p>Primlj: 16. siječnja 2009. Z-96/09</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14. siječnja 2009. ovjerenog od strane javnog bilježnika Joška Donika-Stanojević iz Kaštel Starog pod br. OV-269/09 uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 177.520,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke, u korist:</p> <p><b>TABBIA D.O.O., SPLIT, KNEZA MISLAVA 7</b></p>	177.520,00 EUR	
<b>24. Na suvlasnički dio: 4 (112/1075)</b>			

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
24.1	Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3994/2009  Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-3994/09  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 19. prosinca 2008. g. solemniziranog kod Javnog bilježnika Petra Žanko, Trogir, Broj Ov-14283/08 u z.u. 5310 k.o. Okrug, knjižuje se prava zaloga (hipoteke) na č.zem. 101 u z.u. 5310, površine 760 m <sup>2</sup> , u naravi pašnjak, radi osiguranja tražbine u iznosu od 155.000,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke, za korist: <b>HRGOVIĆ IVANA, OIB: 26365865094, SOLIN, A.STARČEVIĆA 44</b>	155.000,00 EUR	
<b>25. Na suvlasnički dio: 4 (112/1075)</b>			
25.1	Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018  Prvenstveni red upisa: Z-3253/2010  Zaprimljeno 17.12.2010. broj Z-3253/10  Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini od 23. 01. 2010. g. solemniziranog kod javnog bilježnika Petar Žanko, Trogir, pod br. OV-464/10 uknjižuje se pravo zaloga na teret č. zem. 101 uknjiženog vlasnika Oppidum d.o.o., a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000,00 eura (slovima: osamdesettisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HHNB-a na dan isplate, uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od dana 23. 01. 2010. g. do isplate, u korist <b>PROHIĆ SAMIR, OIB: 01613673711, KOŠEVO 6, OPĆINA CENTAR, SARAJEVO, BOSNA I HERCEGOVINA</b>	80.000,00 EUR	
<b>26. Na suvlasnički dio: 4 (112/1075)</b>			
26.1	Zaprimljeno 19.10.2018. g. pod brojem Z-38552/2018  Prvenstveni red upisa: Z-2137/2014  Zaprimljeno 09.09.2014. broj Z-2137/14  Zabilježuje se odbijanje prijedloga H-ABDUCO d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Slavonska avenija 6A, radi prijenosa založnog prava (hipoteke) upisane pod br. Z-3263/08, s dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. u korist predlagatelja, društvo H-ABDUCO d.o.o., temeljem ugovora o ustupu tražbine od 06. lipnja 2014. g.potvrđenog kod javnog bilježnika u Zagrebu,Mladen Ježek pod br. OV-1779/14.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2019.