

OBSTINATIO d.o.o., Put Firula 29, 21000 Split, OIB: 11375515302; br.: 4 Su-210/16.  
Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina; br.: 4 Su-350/2015, mob: +385 91 33 44 080

Nadnevak izrade: 06. veljače 2020.

Oznaka elaborata: OE: 05/2020 – VJ

## PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: CRUDELIS d.o.o. u stečaju  
OIB: 63780122733  
Mile Gojsalić 57  
21 312 Podstrana

Namjena: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi prodaje nekretnina u stečajnom postupku.

Nekretnine: - čest.zem. 1170/5, upisana u Z.U. 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, upisana u P.L. 2196 K.O. Diklo), površine 380 m<sup>2</sup>,  
- čest.zem. 1170/12, upisana u Z.U. 4574 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/12, upisana u P.L. 2647 K.O. Diklo), površine 111 m<sup>2</sup>.

Vlasnik: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4412 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g. i Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4574 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g.

Posjednik: Sukladno Prijepisu posjedovnog lista, PL 2196 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g. i Prijepisu posjedovnog lista, PL 2647 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g.

Nadnevak očevida: 22. siječnja 2020. god.

Vrijedi do nadnevka: 30. lipnja 2021. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4412 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g. i Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 4574 K.O. Diklo, stanje na dan 23.01.2020. g.

Sadašnja uporaba: -

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.



## **SADRŽAJ:**

<b>1. RJEŠENJE O IMENOVANJU</b>	<b>str. 3</b>
<b>2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, KAKVOĆA, OPIS, DETALJNA IDENTIFIKACIJA</b>	<b>str. 6</b>
<b>3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA</b>	<b>str. 8</b>
<b>4. PROCJENA</b>	<b>str. 9</b>
<b>5. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 16</b>
<b>6. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 17</b>
<b>7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 18</b>
<b>8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 19</b>
<b>9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 4412 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 20</b>
<b>10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (ZU 4574 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 22</b>
<b>11. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 2196 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 24</b>
<b>12. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA (PL 2647 K.O. Diklo)</b>	<b>str. 25</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

### RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstatio 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 PREDSEDNIKA 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.grad., 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.grad., 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.

PREDSEDNIK 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 otpiravka – ovlašteni službenik

Katija Giljanović



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

Zadatak procjenitelja izrada je procjene tržišne vrijednosti navedenih nekretnina radi prodaje nekretnina u stečajnom postupku, s nadnekom od 22. siječnja 2020. godine.

Dan kakvoće: 22. siječnja 2020. godine.

Dan vrednovanja: 22. siječnja 2020. godine.

### **2.1. Opis predmetnih nekretnina:**

Čest.zem. 1170/5, ZU 4412 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/5, PL 2196 K.O. Diklo), što u naravi predstavlja asfaltiranu ravnu površinu djelomično omeđenu armiranobetonskim zidom i metalnom ogradom, površine 380 m<sup>2</sup>. Predmetna je čestica u Izvтку iz zemljišne knjige, ZU 4412 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. i u Posjedovnom listu, PL 2196 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. označena kao pašnjak površine 380 m<sup>2</sup>. Međe su uglavnom jasno vidljive: sjeveroistočno armiranobetonski zid, sjeverozapadno metalna ograda, jugozapadno postojeći objekt, a jugoistočno granica uglavnom nije jasno vidljiva. Pristup parceli omogućen je asfaltiranim putem sa sjeverozapadne strane.

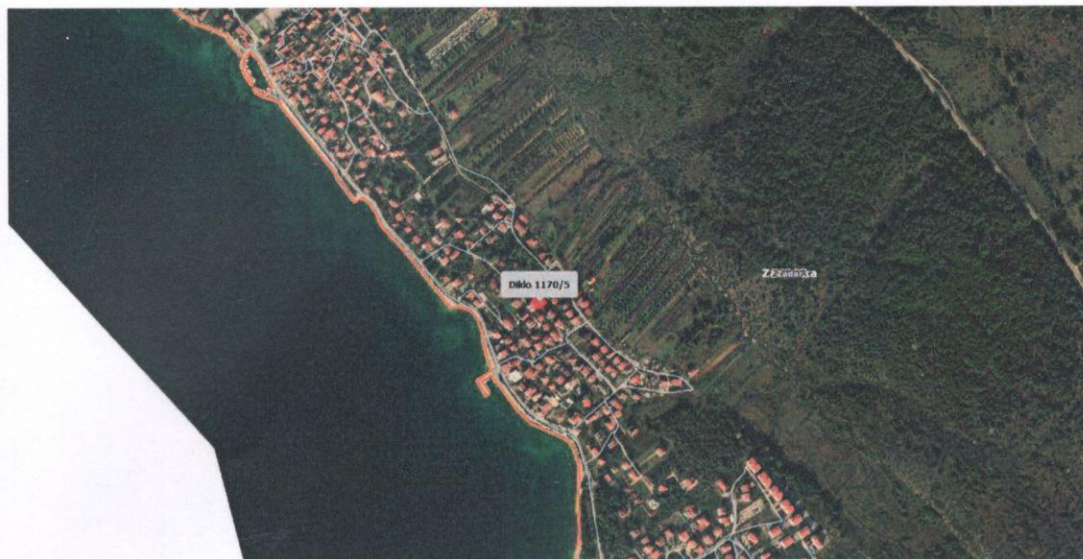
Čest.zem. 1170/12, ZU 4574 K.O. Diklo (k.č.z. 1170/12, PL 2647 K.O. Diklo), što u naravi predstavlja asfaltiranu ravnu površinu djelomično omeđenu armiranobetonskim zidom, površine 111 m<sup>2</sup>. Predmetna je čestica u Izvтку iz zemljišne knjige, ZU 4574 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. i u Posjedovnom listu, PL 2647 K.O. Diklo, od 23.01.2020. g. označena kao put površine 111 m<sup>2</sup>. Međe su dijelom jasno vidljive: sjeveroistočno i jugoistočno armiranobetonski zid, dok sjeverozapadno i jugozapadno granica uglavnom nije jasno vidljiva. Neposredni pristup parceli nije omogućen nego je moguće preko čest.zem. 1170/5 K.O. Diklo.

### **2.2. Prostorna identifikacija prema položaju**

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Službeni glasnik Grada Zadra“, broj broj 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004).

#### ***Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru:***

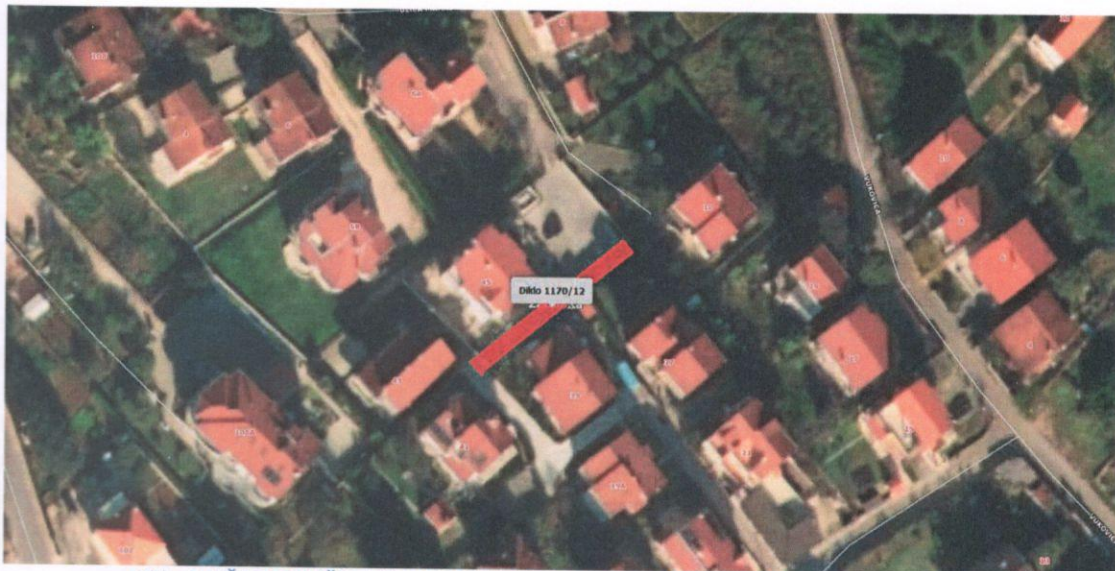
- Prema Prostornom planu uređenja Grada Zadra predmetno zemljište nalazi se u zoni stambene namjene (S), zona manje gustoće (S<sub>m</sub>).



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



Slika 2: UŽE PODRUČJE, k.č.z. 1170/5 K.O. Diklo (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))



Slika 3: UŽE PODRUČJE, k.č.z. 1170/12 K.O. Diklo (preuzeto sa [www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))

### 3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

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 predmetnih nekretnina 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.*

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.