

Nadnevak izrade: 22. siječnja 2020.

Oznaka elaborata: OE: 03/2020 – VJ

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

**Naručitelj:** Stečajna masa iza INDRA d.o.o. u stečaju  
Matice hrvatske 10  
21000 SPLIT  
OIB 94177199898

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


**Nekretnina:** Suvlasnički dio: 130/948 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E – 2)  
Stambeni prostor označen kao STAN 1, u naravi jednosoban stan u prizemlju koji se sastoji od: kuhinje, blagavaonice i ulaza, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice i ostave, ukupne korisne neto površine 46,03 m<sup>2</sup>, s pripadajućim sporednim dijelom; lođa korisne neto površine 3,45 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 50,63 m<sup>2</sup>, odnosno korisne neto površine 49,48 m<sup>2</sup> te parking mjestom br. 2 površine 11,25 m<sup>2</sup> i dvorištem oznake „A“ površine 67,84 m<sup>2</sup>

**Nadnevak očevida:** 17. siječnja 2020. god.

**Vrijedi do nadnevka:** 31. prosinca 2021. god., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

**Tereti:** Sukladno Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 3619, K.O. Donja Podstrana od 21.01.2020.g.

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. 17</b>
4.4. Statistička obrada i izračun	<b>str. 17</b>
<b>5. ZAKLJUČAK</b>	<b>str. 18</b>
<b>6. IZJAVA PROCJENITELJA</b>	<b>str. 19</b>
<b>7. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA</b>	<b>str. 20</b>
<b>8. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>str. 21</b>
<b>9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</b>	<b>str. 22</b>

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA 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

#### R J E Š E N J E

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.

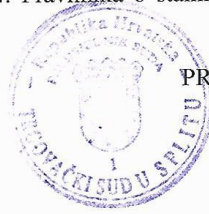
#### Obrazloženje

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

**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

## 1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – Mladen Škomrlj



**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.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.

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 otpravka – 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 17. siječnja 2020. godine.

Dan kakvoće je 17. siječnja 2020. godine.

Dan vrednovanja je 17. siječnja 2020. godine.

### 2.2. Opis predmetne nekretnine:

Suvlasnički dio: 130/948 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E – 2), dijela nekretnine označene kao kat.čest.zem. 4365/2, k.o. Podstrana.

Stambeni prostor označen kao STAN 1, u naravi jednosoban stan u prizemlju koji se sastoji od: kuhinje, blagavaonice i ulaza, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoalice i ostave, ukupne korisne neto površine 46,03 m<sup>2</sup>, s pripadajućim sporednim dijelom; lođa korisne neto površine 3,45 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 50,63 m<sup>2</sup>, odnosno korisne neto površine 49,48 m<sup>2</sup> te parking mjestom br. 2 površine 11,25 m<sup>2</sup> i dvorištem oznake „A“ površine 67,84 m<sup>2</sup>.

Neto korisna površina nekretnine:

- stan:  $46,03 \times 1,00 = \underline{46,03 \text{ m}^2}$

- lođa:  $4,6 \times 0,75 = \underline{3,45 \text{ m}^2}$

- vanjsko parking mjesta:  $11,25 \text{ m}^2 \times 0,20 = \underline{2,25 \text{ m}^2}$

- dvorište oznake „A“:  $67,84 \text{ m}^2 \times 0,10 = \underline{6,78 \text{ m}^2}$

- **UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA = 58,81 m<sup>2</sup>**



### 2.3. Prostorna identifikacija prema položaju

Predmet ove procjene je jednosobni stan u prizemlju zgrade, uključujući i pripadajuće dijelove, lođa, parkirališni prostor te dvorište, koji se nalaze na adresi Sveti Martin 89, Donja Podstrana. Stambena se zgrada nalazi na kat.čest.zem 4365/2, ZK uložak 3619 K.O. Donja Podstrana. 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. Pristupačnost 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. Prilikom izrade ove procjene, koristio sam šest kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina.

#### 4.1. Tehnički opis

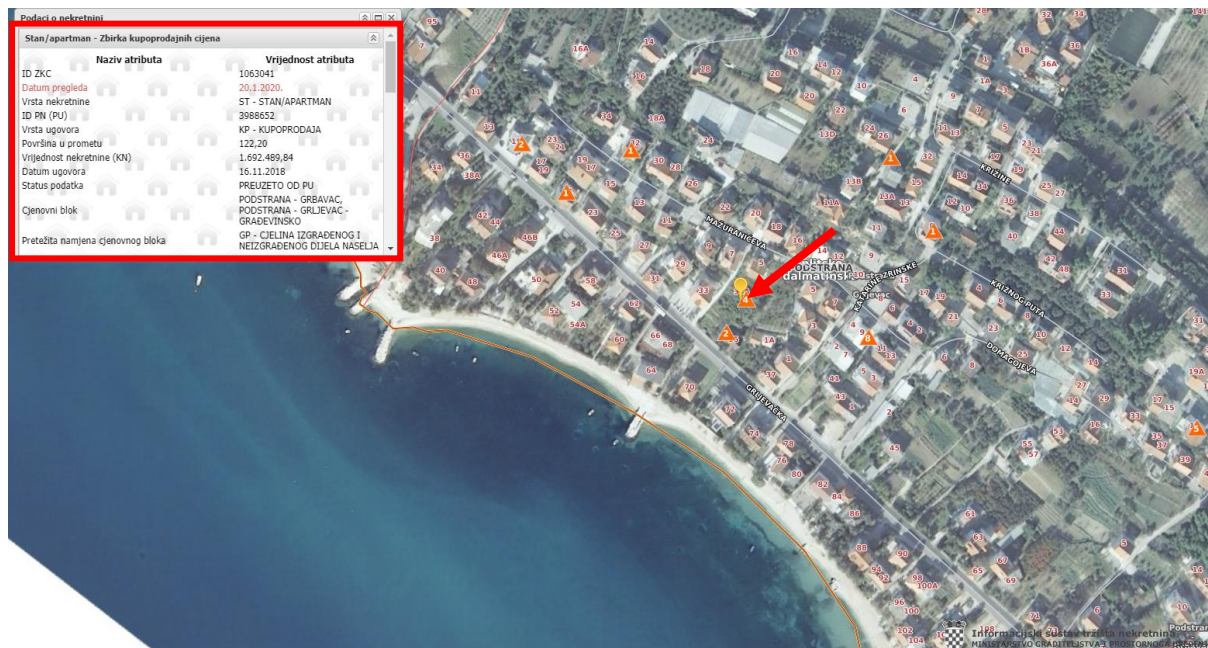
LOKACIJA:	Sveti Martin 89, Donja Podstrana
KATASTAR:	kat.čest.zem. 4365/2, ZK uložak 3619, K.O. Donja Podstrana
NAMJENA:	stambena
INSTALACIJE VODE:	ima
INSTALACIJA EL.	ima
ENERGIJE:	
INSTALACIJA	ima
TELEFONA:	
INSTALACIJA	ima na gradsku kanalizaciju
KANALIZACIJE:	
POMOĆNI OBJEKTI:	nema
GRADITELJSKE	-
POBOLJŠICE:	
POSEBNOSTI:	-

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

TEMELJI:	Armirano - betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armirano - betonska
MEĐUKATNA	Armirano - betonska
KONSTRUKCIJA:	
KROV I POKROV:	Kosi krov, crijep
PROČELJE:	Ožbukano i obojano
ZIDOVI:	Armirano – betonski, ožbukani, obojani i djelomično obloženi keramičkim pločicama
LIMARIJA:	Plastificirana
PROZORI:	PVC, aluminijska profili
DIZALO:	Nema

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

1.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 16.11.2018. godine, za k.č.z. 2507 K.O. Donja Podstrana. Ukupna ugovorena cijena je 1.692.489,84 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 13.850,16 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina udaljena je cca 1,70 km zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2018. godine iznosi 113,50 prodajna cijena ove nekretnine iznosi 14.405,39 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 14.405,39 kn/m<sup>2</sup>.

2.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 12.05.2017. godine, za k.č.z. 1097/2 K.O. Donja Podstrana. Ukupna ugovorena cijena je 969.974,60 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 14.057,60 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina udaljena je cca 3,60 km zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2017. godine iznosi 106,58 prodajna cijena ove nekretnosti iznosi 15.570,46 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 nekretnosti od 15.570,46 kn/m<sup>2</sup>.



3.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 09.05.2018. godine, za k.č.z. 1416/1 K.O. Donja Podstrana. Ukupna ugovorena cijena je 665.470,26 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 13.547,85 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina udaljena je cca 3,20 km zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 2Q2018. godine iznosi 109,33 prodajna cijena ove nekretnosti iznosi 14.628,40 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 nekretnosti od 14.628,40 kn/m<sup>2</sup>.

4.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 25.02.2019. godine, za k.č.z. 1139/1 K.O. Donja Podstrana. Ukupna ugovorena cijena je 961.470,25 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 12.622,69 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina udaljena je cca 3,40 km zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2019. godine iznosi 118,67 prodajna cijena ove nekretnine iznosi 12.556,74 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 12.556,74 kn/m<sup>2</sup>.



5.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 30.09.2019. godine, za k.č.z. 1149/3 K.O. Donja Podstrana. Ukupna ugovorena cijena je 592.000,00 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 11.840,00 kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina udaljena je cca 3,40 km zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2019. godine iznosi 118,05 prodajna cijena ove nekretnosti iznosi 11.840,00 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 nekretnosti od 11.840,00 kn/m<sup>2</sup>.

6.



Kupoprodajni ugovor sklopljen 05.09.2019. godine, za k.č.z. 1195 K.O. Donja Podstrana. Ukupna ugovorena cijena je 576.921,93 kn. Prosječna vrijednost neto površine stana iznosi 12.990,81kn/m<sup>2</sup>. Poredbena nekretnina udaljena je cca 3,30 km zapadno od procjenjivane. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2019. godine iznosi 118,05 prodajna cijena ove nekretnine iznosi 12.990,81 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 12.990,81 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. 2507	Donja Podstrana	122,20	13.850,16	16.11.2018.	113,50	118,05	1,040	<b>14.405,39</b>
2.	k.č.z. 1097/2	Donja Podstrana	69,00	14.057,60	12.05.2017.	106,58	118,05	1,108	<b>15.570,46</b>
3.	k.č.z. 1416/1	Donja Podstrana	49,12	13.547,85	09.05.2018.	109,33	118,05	1,080	<b>14.628,40</b>
4.	k.č.z. 1139/1	Donja Podstrana	76,17	12.622,69	25.2.2019.	118,67	118,05	0,995	<b>12.556,74</b>
5.	k.č.z. 1149/3	Donja Podstrana	50,00	11.840,00	30.09.2019.	118,05	118,05	1,000	<b>11.840,00</b>
6.	k.č.z. 1195	Donja Podstrana	44,41	12.990,81	05.09.2019.	118,05	118,05	1,000	<b>12.990,81</b>
*korišteni su podaci za 3. 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 interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	k.č.z. 2507	Donja Podstrana	122,20	13.850,16	14.405,39	14.405,39	5,42	740,09	547.729,52
2.	k.č.z. 1097/2	Donja Podstrana	69,00	14.057,60	15.570,46	15.570,46	13,94	1.905,16	3.629.642,58
3.	k.č.z. 1195	Donja Podstrana	49,12	13.547,85	14.628,40	14.628,40	7,05	963,10	927.565,59
4.	k.č.z. 1139/1	Donja Podstrana	76,17	12.622,69	12.556,74	12.556,74	-8,11	-1.108,56	1.228.906,15
5.	k.č.z. 1149/3	Donja Podstrana	50,00	11.840,00	11.840,00	11.840,00	-13,36	-1.825,30	3.331.726,01
6.	k.č.z. 1195	Donja Podstrana	44,41	12.990,81	12.990,81	12.990,81	-4,94	-674,49	454.936,28
					<b>Prosjek:</b>	13.665,30			
					<b>Standardno odstupanje (±):</b>	1.298,75			
					<b>Pravilo dva-sigma (±):</b>	2.597,50			
<b>Tržišna vrijednost stana Tv<sub>stana</sub> (kn/m<sup>2</sup>):</b>									<b>13.665,30</b>

- Prema ovom izračunu, vrijednost stana (uključivo vrijednost pripadajućih dijelova stana; lođe, vanjskog parking mjesta, te dvorišta) na kat.čest.zem. 4365/2, ZU 3619 K.O. Donja Podstrana, ukupne korisne netto površine 58,81 m<sup>2</sup>, iznosi:

$$13.665,30 \text{ kn/m}^2 \times 58,81 \text{ m}^2 = 803.656,29 \text{ kn}$$

**Zaokruženo (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): 804.000,00 kn.**

## **5. ZAKLJUČAK:**

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je ukupna tržišna vrijednost stana (uključujući i pripadajuće dijelove stana; lođu, vanjsko parkirno mjesto, te dvorište) razumno predstavljena iznosom od:

**804.000,00 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, 22. siječnja 2020. 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 raščlambe, 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 raščlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje raščlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno 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 procijeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac 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 ovlašten 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 SPLIT  
Stanje na dan: 03.01.2019. 23:20

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336556, DONJA PODSTRANA

Broj ZK uložka: 3619

Broj zadnjeg dnevnika: Z-43555/2018  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

-FAZA4

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4365/2	SVETI MARTIN 89			913	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE			207	
		DVORIŠTE			706	
		UKUPNO:			913	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 9. listopada 2006. Z-13164/06	
1.1	U korist kat. čest. 4365/2 uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza i provoza bez prava zadržavanja i parkiranja vozila, stavljanja prepreka ili ometanja na bilo koji drugi način, a na teret kat. čest. 7076/12, sve na temelju kupoprodajnog ugovora " U Splitu, 28.09.2006.god."	
	Pred. 23. travnja 2014. Z-4228/14	
2.1	Zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kat. čest. 4365/2 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje SDŽ br.klasa: UP/I 361-02/13-01/1061, urbroj: 2181/1-11-00/15-13-0005 " U Splitu, 21.10.2013.god."	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 65/948 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	1. poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od: tri prostorije, dva wc-a, kuhinje, hodnika i ostave, ukupne korisne neto površine 48,58 m <sup>2</sup> , s pripadajućom lođom korisne neto površine 4,01 m <sup>2</sup> ; sveukupne površine 53,93 m <sup>2</sup> , odnosno korisne neto površine 52,59 m <sup>2</sup> i parking mjestom br. 1 površine 11,25 m <sup>2</sup> . INDRA D.O.O., OIB: 31236144098, SPLIT, KOPILICA 5	
2.	Suvlasnički dio: 130/948 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	1. Stambeni prostor označen kao STAN 1, u naravi jednosobni stan u prizemlju koji se sastoji od: kuhinje, blagavonice i ulaza, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaoznice i ostave, ukupne korisne neto površine 46,03 m <sup>2</sup> , s pripadajućim sporednim dijelom; lođa korisne neto površine 3,45 m <sup>2</sup> , sveukupne površine 50,63 m <sup>2</sup> , odnosno korisne neto površine 49,48 m <sup>2</sup> te parking mjestom br. 2 površine 11,25 m <sup>2</sup> i dvorištem oznake " A " površine 67,84 m <sup>2</sup> .	

POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
INDRA D.O.O., OIB: 31236144098, SPLIT, KOPILICA 5		
11. Suvlasnički dio: 86/948 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
1. Stambeni prostor označen kao STAN 10, u naravi dvosobni stan na etaži potkrovlja koji se sastoji od: predsoblja, dvije spavaće sobe, kupaonice, wc-a, kuhinje sa blagavaonicom i dnevnim boravkom i ostavom, ukupne korisne površine 68,13 m <sup>2</sup> , s pripadajućim sporednim dijelom: terasom korisne neto površine 1,62 m <sup>2</sup> , sveukupne površine 74,61 m <sup>2</sup> , odnosno korisne neto površine 69,82 m <sup>2</sup> i parking mjestima br. 11 površine 11,25 m <sup>2</sup> .		
INDRA D.O.O., OIB: 31236144098, SPLIT, KOPILICA 5		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Pred. 21. svibnja 2014. Z-5301/14	ZABILJEŽBA
Zabilježuje se odbijanje prijedloga Trgovačkog suda u Splitu za upis činjenice sklopljene predstečajne nagodbe između dužnika INDRA d.o.o. Split i vjerovnika na nekretnini upisanoj u listu A.		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 2 (130/948)			
5.1	Pred. 10. siječnja 2012. Z-235/12	640.596,37 KN	
Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju ugovora o pozajmici sa sporazumom o osiguranju novčanog potraživanja "U Splitu, 09.01.2012. godine", uknjižuje se založno pravo u iznosu od šestočetrdesettisućpetstodevedeset i 37/100 kuna, u korist: PERKUŠIĆ RADOMIR (OIB 97220010464), IMOTSKI, PODBABLJE, DRUM BB			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.01.2019.