

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje

Boričevac 8, 21230 Sinj

OIB: 29140838598, Kontakt: tel. 021 660 033, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com

**PREDMET:**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine i eventualnih građevinskih poboljšica nekretnine u svrhu stečajne nagodbe K.O. Split

**NARUČITELJ:**

Odvjetnik/ Stečajni upravitelj Ante Šeparović

Slavenskog ulica 1/I, Zagreb

OIB: 45593296838

**PREDMETNA NEKRETNINA:**

č. z. 5457/18, 5457/26, 5457/28 K.O. Split

**OVLAŠTENJE SUDSKIH VJEŠTAKA :**

Republika Hrvatska

Županijski sud u Splitu

Ured predsjednika suda

Broj: 4 Su-339/2019

Split, 03. lipnja 2019.

**Oznaka elaborata:**

S – 5/23

**Datum izrade :**

Listopad 2023. god

**Izradio:**

Stipe Kodžoman dipl. ing. arh. OIB: 836611748224

Ovlašteni arhitekt, stalni sudski vještak za graditeljstvo

Pavao Latinac arh. građ. tehn. OIB: 05401745917

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Sadržaj:

<b>1.3 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 UVOD U PROCJENU :.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA - ZEMLJIŠTA.....</b>	<b>9</b>
<b>1.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI OBJEKTA.....</b>	<b>12</b>
<b>1.5 Prilozi procjeni.....</b>	<b>14</b>
<b>2. PROCJENA.....</b>	<b>22</b>
<b>2.1 Metode za izradu procjene vrijednosti nekretnina po Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.....</b>	<b>22</b>
<b>2.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta usporednom metodom:.....</b>	<b>23</b>
<b>2.3. Procjena trenutne tržišne vrijednosti zemljišta:.....</b>	<b>26</b>
<b>3. ZAKLJUČAK.....</b>	<b>26</b>
<b>4. Izjava procjenitelja.....</b>	<b>27</b>



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-339/2019

Split, 3. lipnja 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Stipe Kodžomana, iz Sinja, Boričevac 8, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**RJEŠENJE**

Stipe Kodžoman, dipl.ing., iz Sinja, Boričevac 8, OIB: 83661174824, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvo pravosuđa RH

3. Općinskom sudu u Splitu

4. web stranice suda

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica  
Katija Giljanović





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-7/2021  
Split, 12. veljače 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19, 130/20), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), dana 12. veljače 2021.

riješila je

I. PAVAO LATINAC, građ. tehničar, iz Sinja, Žankova glavica 1, OIB: 05401745917, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

#### Obrazloženje

Pavao Latinac iz Sinja, Žankova glavica 1, je podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev za ponovim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka imenovani je dostavio rješenje ovog suda broj: 4 Su-69/17 od 13. veljače 2017., uvjerenje Općinskog suda u Splitu od 24. prosinca 2020. da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je u proteklom razdoblju od 4 godine obavio vještačenje, potvrda Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o sudjelovanju na stručnom seminaru, potvrđnica Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja o sudjelovanju na simpoziju, rješenja Centra za socijalnu skrb Sinj od 29. lipnja 2019., te od 20. listopada 2017., rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Područne službe u Splitu od 14. prosinca 2102., policu osiguranja. Provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave dana 8. veljače 2021. utvrđeno je da imenovani nije osuđivan.

Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje  
Borićevac 8, 21230 Sinj  
OIB: 29140838598, Kontakt: tel. 021 660 033, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com

2

Pregledom podnijetog zahtjeva i priložene dokumentacije utvrđeno je da imenovani ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA  
Franka Buzov

Dokument je elektronički potpisan:  
FRANKA BUZOV  
Vrijeme potpisivanja:  
12-02-2021  
14:16:47

DN:  
C=HR  
O=DROSTVADE SUD U SPLITU/  
2.8.4.67.HI.KOI4821930705402223070502B  
U=SPLIT  
S=BUDOV  
OU=FRANKA  
CN=FRANKA BUDOV

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 12. stavak 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA:

1. Pavao Latinac, Žankova glavica 1, Sinj
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Spis Su, ovdje



## 1.2 UGOVOR O TEHNIČKO-POSLOVNOJ SURADNJI

**ATTRAHO d.o.o.** za projektiranje i nadzor gradnje .Sinj, Boričevac 8 OIB: 29140838598  
zastupan po direktoru g. Stipi Kodžomanu .

i  
**PAVAO LATINAC** OIB : 05401745917 Žankova glavica 1 – 21230 Sinj, sudski vještak i procijenitelj  
za građevinarstvo kojeg zastupa

dana 01.lipnja 2017. godine sporazumno zaključuju sljedeći

### UGOVOR O POSLOVNO - TEHNIČKOJ SURADNJI

I.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se djelatnosti njihovih tvrtki podudaraju, te u tom smislu imaju interes za:

- zajedničko obavljanje poslova vezanih uz radove procjene vrijednosti i vještačenja nekretnina.

II.

Ugovorne strane suglasno zaključuju da će radove iz čl.1 ovog ugovora obavljati stručno i kvalitetno, a na temelju važećih zakona i tehničkih propisa koji reguliraju zadanu materiju. Svaka strana je odgovorna za svoj dio posla.

III.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se cijene prema investitoru formiraju isključivo prema tržišnim uvjetima.

IV.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će u slučaju nedostatka vlastitih kapaciteta međusobno ustupati raspoloživi kapaciteti drugoj strani temeljem ovog ugovora.

Ugovorne strane također utvrđuju da će obveze proizašle iz prethodnog stavka kompenzirati u visini međusobnih potraživanja, ako za to postoje uvjeti

V.

Ugovorne strane bezuvjetno se obvezuju na čuvanje poslovne tajne za sve podatke i dokumentaciju vezanu uz ostvarenje ovog ugovora

VI.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovom ugovoru ne mogu pristupiti treće osobe bez suglasnosti obiju ugovornih strana.

VII..

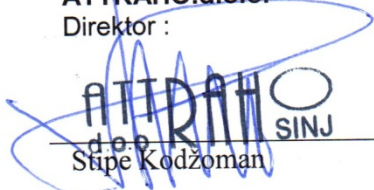
Ugovorne strane su suglasne da za sve odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom vrijede odredbe relevantnih zakona.

VIII.

Ugovorne strane bezuvjetno izjavljuju da ovaj ugovor sadržava i predstavlja njihovu stvarnu volju te ga kao takvog vlastoručno potpisuju

**ATTRAHO d.o.o.**

Direktor :

  
**ATTRAHO**  
d.o.o. SINJ  
Stipe Kodžoman

  
**PAVAO LATINAC**  
OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ  
ZA GRAĐEVINARSTVO  
SINJ, Žankova glavica 1  
Pavao Latinac

### **1.3 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 94/17);
- Zakon o gradnji (NN 115/13, 20/17, 39/19, 125/19);
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 60/13);
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20);
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12);
- HRN EN ISO9836/2011 (izračun površine zgrada);
- Prostorni planovi JLS – Grada Kaštela;
- PUD- porezne uprave Split;
- Državna geodetska uprava- PU Split, odjel Kaštel Sućurac;
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa;
- Normativi RH za građevinarstvo;
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH);
- Podatak o katalonskoj cijeni gradnje (MGPIU);
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7, izdanje (TEGoVa);
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA, 1/2014).

## 1.4 UVOD U PROCJENU :

Po nalogu gdina. Odvjetnika/ stečajnog upravitelja Ante Šeparovića, u lipnju 2023. god izvršio sam očevid dana 16.10.2023. g. na zemljištu označenom kao č. zem. k.o. Split, u svrhu očitovanja na sljedeće okolnosti:

- utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti navedenog zemljišta,
- utvrđivanje umanjena trenutne tržišne vrijednosti navedenog zemljišta,
- utvrđivanje vrijednosti eventualnih građevinskih poboljšica na navedenom zemljištu,

Kod izrade ovog Nalaza, osim s podacima iz spisa Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, služili smo se podacima iz sljedećih dokumenata:

- Prostorni plan uređenja grada Splita (PPU) – korištenje i namjena površina (Sl. glasnik splitsko- dalmatinske županije i izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Splita i otoka Šolte
- Katastarski planovi za K.O. Split
- Internetski portal „Geoportal DGU – Državna geodetska uprava“,
- Internetski portal „e-Nekretnine“;

Iz raspoložive dokumentacije izdvajam podatke bitne za izradu ovog vještačenja:

- prema podacima iz spisa, ukupna površina promatranih č. zem. k.o. Split iznosi 2.123 m<sup>2</sup>, upisane katastarske kulture su "zgrada", "skladište"
- Izvod iz posjedovnog lista 9730, 10449, 11831, 11832, 11833, 12074 i 12077 K.O. Split;
- prema PPU Grada Split, promatrano se zemljište nalazi u građevinskoj zoni
- izvod katastarskog plana MJ 1:1000 za K.O. Split od 25.08.2023. original
- izvadak iz ZK odjela Split uložak 15467 K.O. Split
- E- nekretnine za urabniziranost lokacije



## 1.5. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA - ZEMLJIŠTA

Postojeće stanje zemljišta i objekata u Splitu, Boktuljin put bb

Investitori ELEKTROKOMERC d.o.o. u stečaju, Boktuljin put bb u Splitu su vlasnici nekretnine koja se u Općinskom sudu Split, zemljišnim knjigama ZK ulošku : 15467 u Splitu :

- čest.zem. 5457/18 K.O. Split u naravi zgrade 189,00 m<sup>2</sup> i neplodno 1.065,00 m<sup>2</sup>;
- čest.zem. 5457/26 K.O. Split u naravi zgrada 204,00 m<sup>2</sup>;
- čest.zem. 5457/28 K.O. Split u naravi zgrada 169,00 m<sup>2</sup>, neplodno 124,00 m<sup>2</sup> i skladišta 372,00 m<sup>2</sup> sve u ukupnoj površini 2.123,00 m<sup>2</sup> u poslovnog objekta.

Svi investitori zajednički raspolažu zemljištem u Posjedovnim listovima K.O. Split na Ravnim njivama i to :

	PL	ČEST.ZEM.	NAČIN	Dv/Nepl.	Zgrade	Uk/m <sup>2</sup>
01	<b>9730</b>	2491/11	Dvor	184,00		942,00
		2491/12	Neplodno	569,00	189,00	
02	<b>10449</b>	2491/3	Dvor	598,00	1.679,00	2.2770,00
03	<b>11831</b>	2491/19	Put	72,00		72,00
04	<b>11832</b>	2491/17	Dvor	244,00	930,00	1.154,00
05	<b>11833</b>	2491/18	Dvor	277,00		277,00
06	<b>12074</b>	2491/20			204,00	204,00
07	<b>12077</b>	2491/21	Dvor	80,00		
		2491/22	Sklad.Domov.r		372,00	
		2491/22	Neplodno	124,00		
		2491/22			169,00	745,00
						<b>5.671,00</b>

Uvidom u GUP grada Splita, vidljivo je uređenjem i namjenom površina vidljivo je postojanje navedenih nekretnina, čiji prilog je sastavni dio procjene.

Vidljivo je namjena čestica zemlje u poslovne svrhe sa više etažnih cijelina na predjelu Ravne njive u Splitu sa Ulice 114.brigade hrvatske vojske sa kamionskim pristupom dok je pješački ulaz sa ulice Domovinskog rata u Splitu.

Sve je vidljivo iz skice premjeravanja u dijelu naselja Neslanovac – Ravne njive u Splitu kućnog broja po Katastru Split. Svu prateću dokumentaciju prilažemo :

Potvrda Ureda za prostorno uređenje, stambenokomunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, Odsjek za graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa : 361-08/98-01/00102 Ur.br.: 2181-04-00-00-98-04 od 03.11.1998.godine za samostalne uporabne cijeline, kopija; prijepis posjedovnog lista 9730 za K.O. Split od 25.08.2023. god. na ime vlasnika, original; izvod katastarskog plana MJ :1:1000/1000 za K.O. Split -od 25.08.2023. original; izvadak iz zemljišne knjige zemljišnoknjižni odjel Split – za ZK uložka: 15467 upisan pod brojem 47958/23 od 23.08.2023, original.

Građevina se izvodi kao slobodno stojeća, katnosti podrum koji je kompletno ukopan i vodonepropusan uređen, prizemlje i kata. Građevina je smještena na parcelama sa udaljenosti prihvatljivoj od susjeda, što je prikazano na situaciji objekta iz procjene.

Podrum je definiran kao poslovni prostor E-10 na visini podruma sa ulazom sa sjevero-istoka terena gdje je mogućnost korištenja i pristupa sa zajedničkih stepenica iz jugoistočnog dijela poslovne građevine. Građevina je izvedena u svemu iz betonskih temelja, pod je izveden kao kameni nabačaj sa armiranobetonskom pločom uređeno i zaglađeno, betonskog zida dovoljne širine sa punom armirano betonskom pločom dovoljno vibriranom i neožbukanom. Svijetla visina od betonskog poda do armiranobetonskog stropa je 2,60 m. Ulazna vrata su ugrađena u od čelične metalne konstrukcije sa ispunom žičanim pletivom.

Prizemlje je definirano kao poslovni prostor E-11 lociran na istočnom dijelu prizemlja i da se u isti ulazi sa dvojnim ostakljenim vratima od PVC profila kvalitetno izvedeni sa ostakljenim stijenkama. Dio prostora koriste se dvojna rolo vrata kvalitetna uređena i sa otvaranjem iz objekta. Zidovi prizemlja su katnim oplatom sa armirano betonskom samolivenom konstrukcijom prema statičkom proračunu radi seizmičke stabilnosti građevine u Splitu. Međukatna konstrukcija je u svemu izvedena od rešetkastih armirano betonskih nosača sa tlačnom armirano betonskom pločom, bez većih oštećenja. Pod u prizemlju središnjeg prostora je postavljen od keramičkih pločica. Pod u sanitarnom čvoru su keramičke pločice dovoljnih dimenzija, dio zidova obojenen jupol bojom dok je postavljen spuštenu strop tip „amstrong“ nad zahodima i uredima. Zahod je obrađen zahodskim školjkama i vodokotlićem kao i umivaonikom.

Poslovni prostor u prizemlju se koristi kao fitnes sala sa visinom od poda do stropa u središnjem prostoru 4,34 m, dok su zahodski prostori i uredski prostori visine 2,80 m.

Vertikalna komunikacija među izgrađenim etažama izvedena je stepenicama od armiranog betona dovoljne širine betona.

Prvi kat je definiran kao poslovni prostor E-12 lociran na istočnom dijelu prvog kata i da se u isti ulazi sa podesta stepenica kvalitetno izvedeni sa PVC ostakljenim stijenkama. Zidovi prvog kata su katnim oplatom sa armirano betonskom samolivenom konstrukcijom prema statičkom proračunu radi seizmičke stabilnosti građevine. Međukatna konstrukcija je u svemu izvedena od rešetkastih armirano betonskih nosača sa tlačnom armirano betonskom pločom, bez većih oštećenja. Pod na prvom katu središnjeg prostora je postavljen od keramičkih pločica. Pod u sanitarnom čvoru su keramičke pločice dovoljnih dimenzija, dio zidova obojenen

jupol bojom dok je postavljen spuštenu strop tip „amstrong“ nad zahodima i uredima. Zahod je obrađen zahodskim školjkama i vodokotlićem kao i umivaonikom.

Poslovni prostor u prvog kata se koristi kao fitnes sala sa prostorom garderobe odvojena od hodnika sa dva ureda visinom od poda do stropa u središnjem prostoru 3,45 m, dok su pomoćni prostor, zahodski prostori i uredski prostori visine 2,80 m.

Vertikalna komunikacija među izgrađenim etažama izvedena je stepenicama od podruma, prizemlja prvog i drugog kata armiranog betonske konstrukcije dovoljne širine betona i kvalitetno obrađeni.

Elektro instalacija je izvedena posebno izdvojena za svaki građevinski priključak objekta po etažnim cijenama za lokaciju uz ulaz sa glavne ulice na Ravnim njivama prema uvjetima HEP-a Split.

Vodovodna instalacija postavljena je prema etažnom projektu sa svim korisnim cijelinama za veliki poslovni objekt na Neslanovcu – Ravne njive. Odvodnim spojen riješava se postavom neposredno te spojena na izvedenu kanalizacionu mrežu grada Splita.

## **NALAZ :**

kao stalni sudski vještaci i procijenitelji iz oblasti građevinarstva tijekom očevida smo konstatirali da je :

Potvrda Ureda za prostorno uređenje, stambenokomunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Splitu, Odsjek za graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa : 361-08/98-01/00102 Ur.br.: 2181-04-00-00-98-04 od 03.11.1998.godine za samostalne uporabne cijeline;

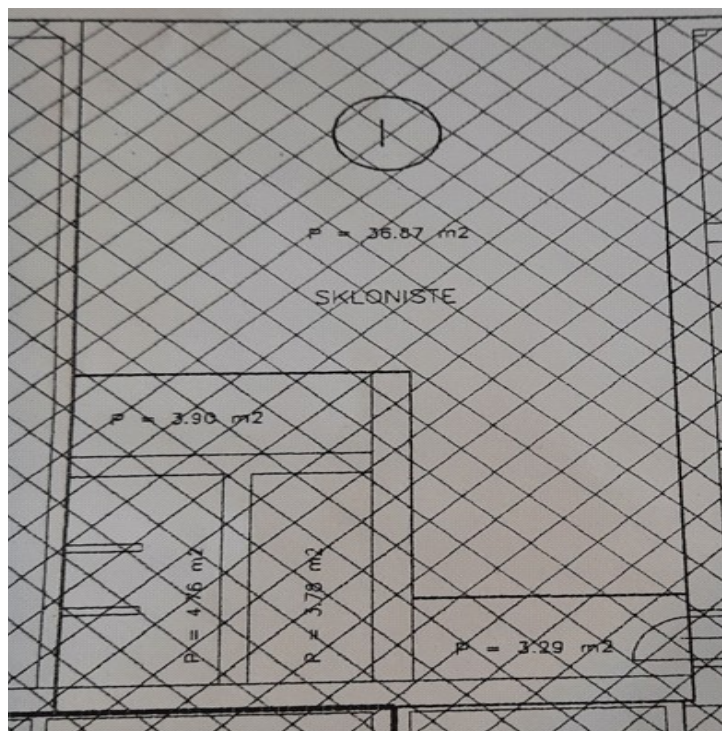
Etažiranje broj: 128/98 je izradjeno „Meja“ d.o.o. Split, za geodeziju i izmjeru zemljišta i „Geometar“ Ivana Gundulića 2 Split od.09.1998. godine;

Etažno vlasništvo s određenim omjerima dato je na provedbu zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu;

Etažne cijeline E-10 površine 36,97 m<sup>2</sup>, E-11 površine 139,10 m<sup>2</sup> i E-12 površine 185,04 m<sup>2</sup> se uredno koriste kao poslovni prostori različitih namjena u Splitu.

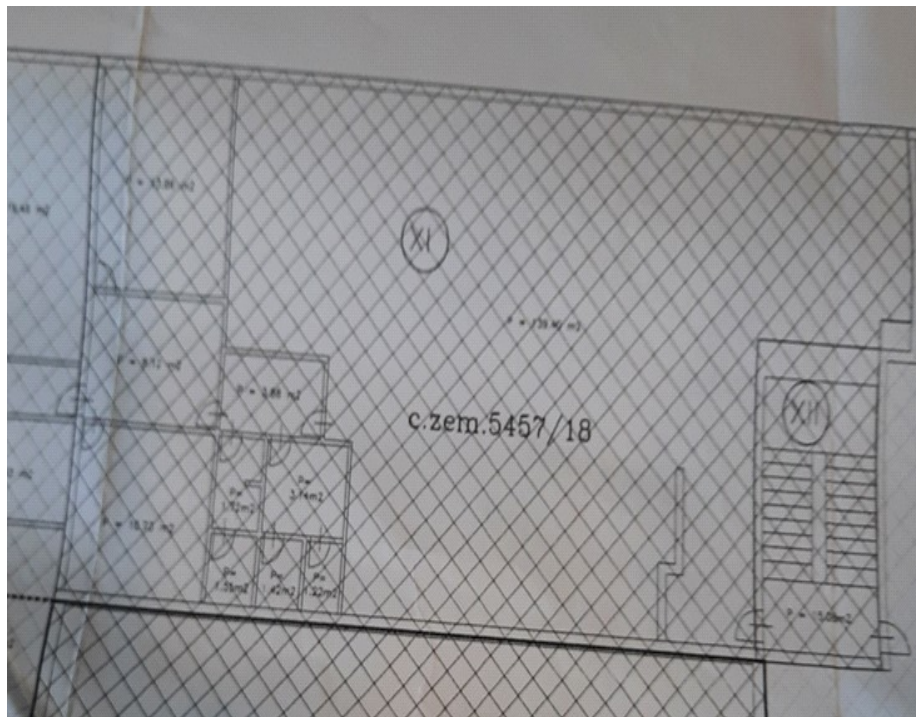
## 1.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI OBJEKTA

	POSLOVNA ZGRADA	Površina m <sup>2</sup>	P.et. m <sup>2</sup>
01	<b>E-10</b> Podrum- poslovni prostor označen v=2,60 br. I	36,87	<b>36,87</b>
02	<b>E-11</b> Prizemlje- poslovni prostor označen br. VII		<b>139,10</b>
	• Uredski prostor 3,62x1,60 v=2,80	5,79	
	• WC 1,60x1,10+1,00x1,60+0,90x1,60	4,80	
	• Fitn. Sal. 14,09x8,05+1,74x6,76+2,20x0,75x2, v=3,45	128,51	
03	<b>E-12</b> Prvi kat- poslovni prostor označen br. XI		<b>185,04</b>
	• Fitnes sala 4,22x3,20+13,78x7,38 v=4,34	115,20	
	• Hodnik 2,70x1,50+5,94x0,10+2,80x1,80 v=2,80	15,02	
	• Tuš 1,60x1,00x3	4,80	
	• WC 1,21x1,40+1,15x1,25	3,14	
	• Ulazni dio 4,78x2,68	12,82	
	• Ured 4,74x3,35	15,89	
	• Ured 3,35x3,50	11,73	
	• Hodnik 1,95x3,30	6,44	
	<b>UKUPNO:</b>		<b>361,01</b>



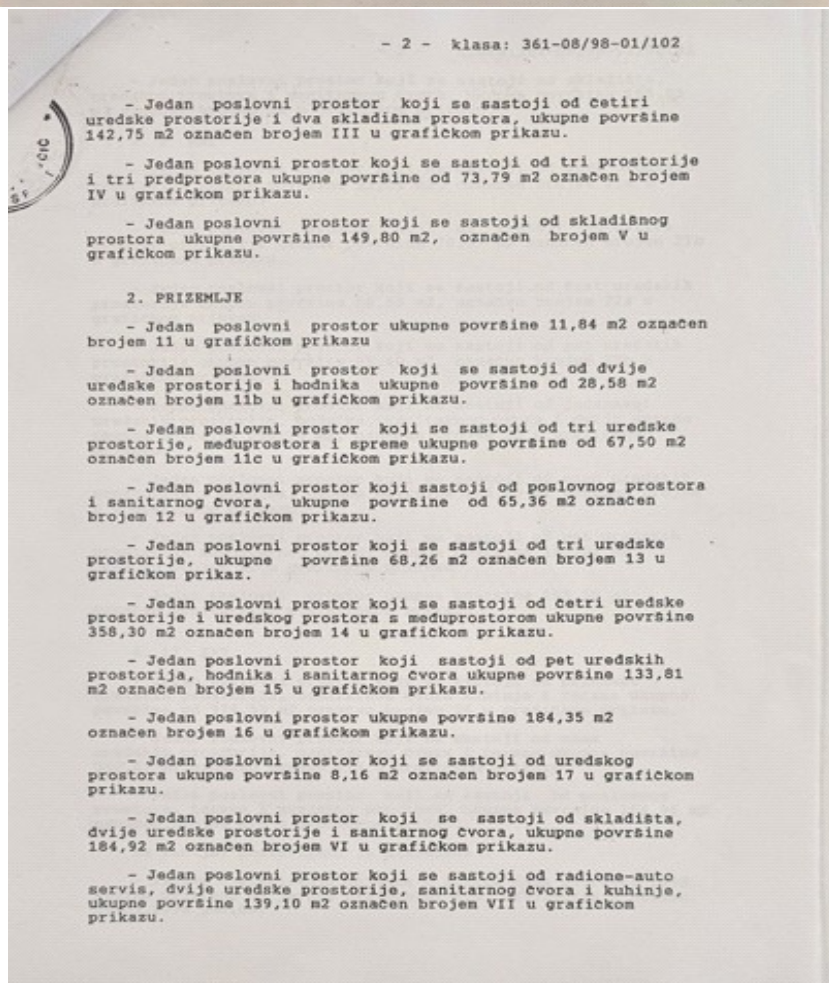
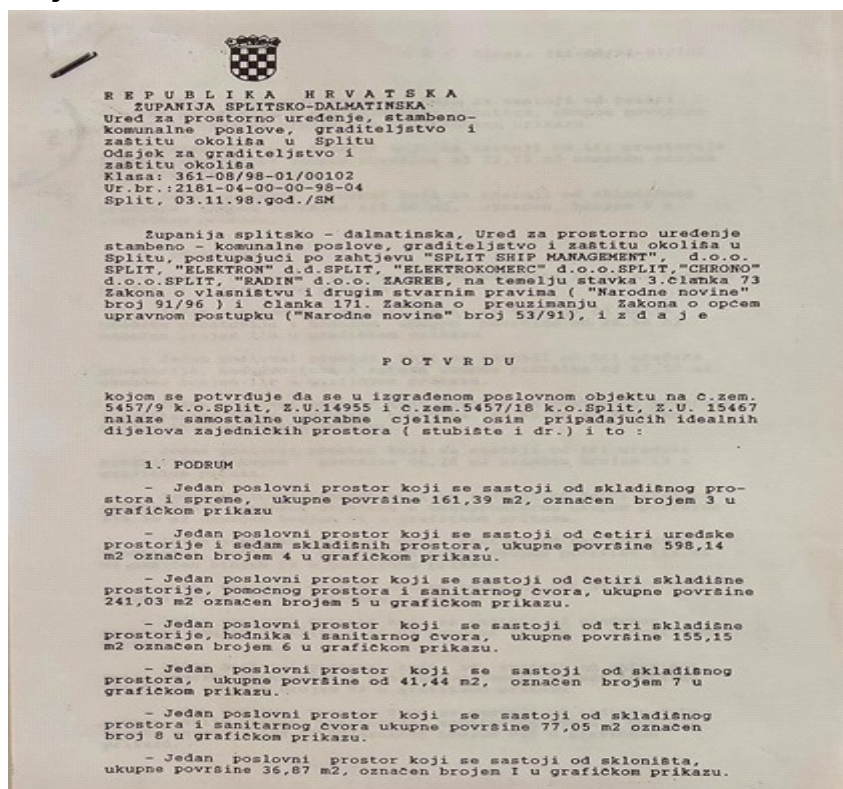
Attraho d.o.o. za projektiranje i nadzor gradnje  
Boričevac 8, 21230 Sinj

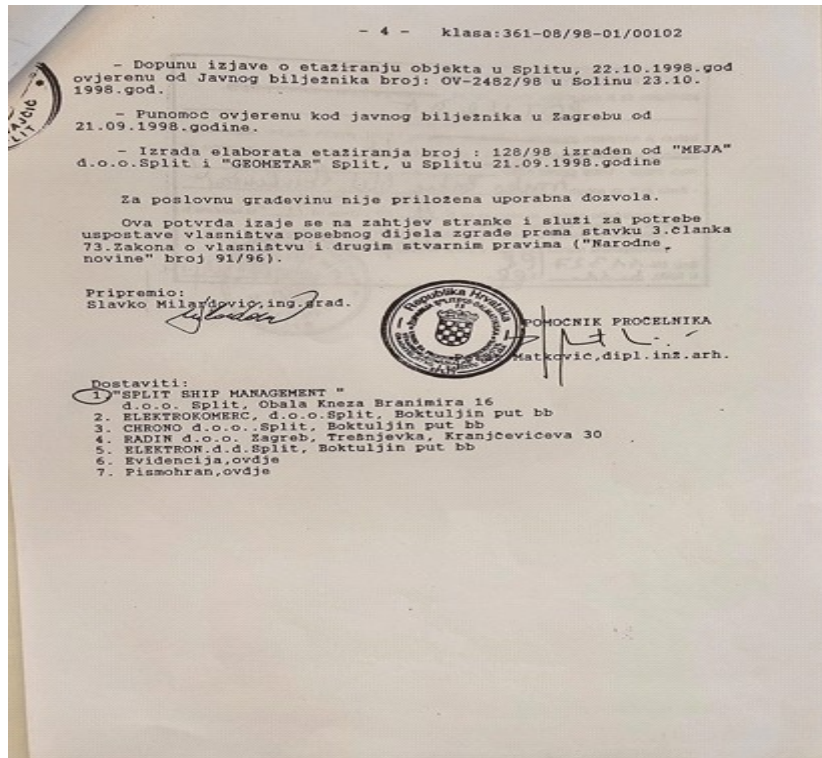
OIB: 29140838598, Kontakt: tel. 021 660 033, 095 128 0775, e-mail: kodzomans@gmail.com





## 1.5 Prilozi procjeni





Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SPLIT

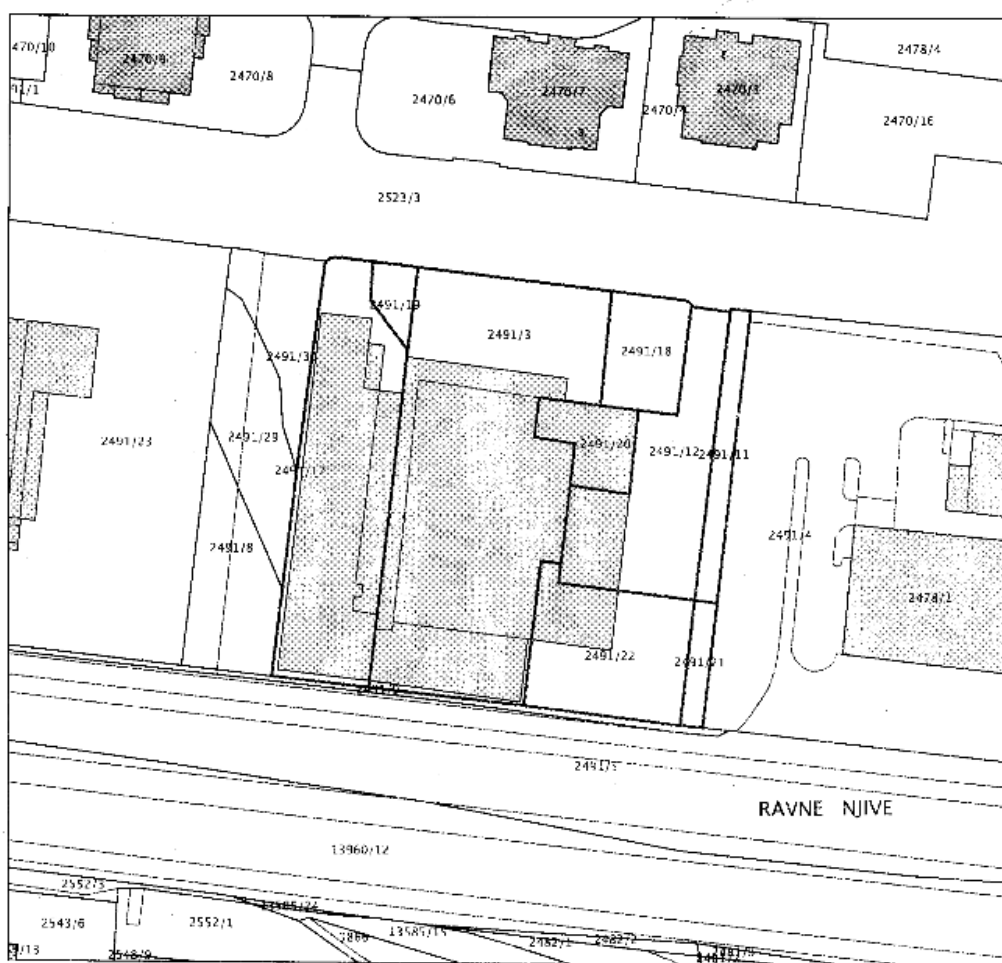
K.o. SPLIT

k.č.br.: 2491/11, 2491/12, 2491/17, 2491/18, 2491/19 i druge.

KLASA: 938-06/23-01/392  
URBROJ: 541-28-03/9-23-2  
SINJ, 25.08.2023.

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Službena osoba: Danijela Delija, ekonomski tehničar  
stručna referentica za katastarske poslove  
Odjel za katastar nekretnosti Sinj



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 23.08.2023. 08:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15467

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3879/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-14128/2023 (E-1), Z-14128/2023 (E-2), Z-14128/2023 (E-3), Z-14128/2023 (E-4), Z-14128/2023 (E-5), Z-14128/2023 (E-6), Z-14128/2023 (E-7), Z-14128/2023 (E-8), Z-14128/2023 (E-9), Z-14128/2023 (E-10), Z-14128/2023 (E-11), Z-14128/2023 (E-12), Z-29695/2023 (E-6), Z-29695/2023 (E-7), Z-29695/2023 (E-8)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 5457/18	ZGRADA, NEPLODNO			1254	
		NEPLODNO			1065	
		ZGRADA			189	
2.	ZEM 5457/26	ZGRADA			204	
3.	ZEM 5457/28	NEPLODNO, ZGRADA, SKLADIŠTE			665	
		NEPLODNO			124	
		ZGRADA			169	
		SKLADIŠTE			372	
		UKUPNO:			2123	

B  
Vlastovnica

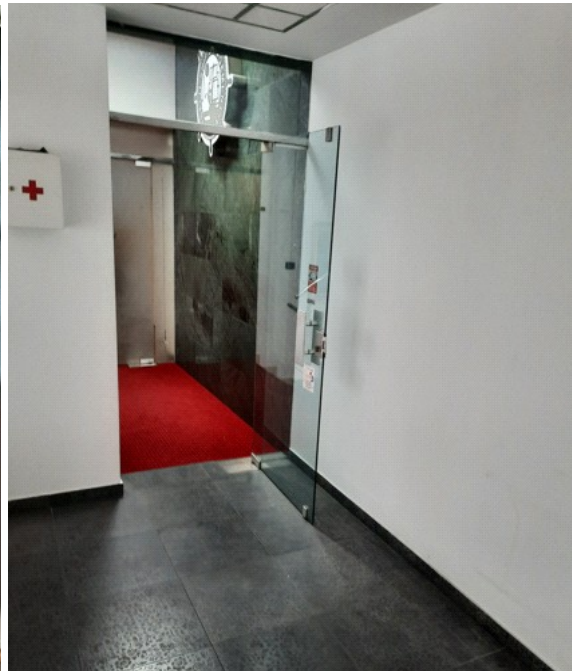
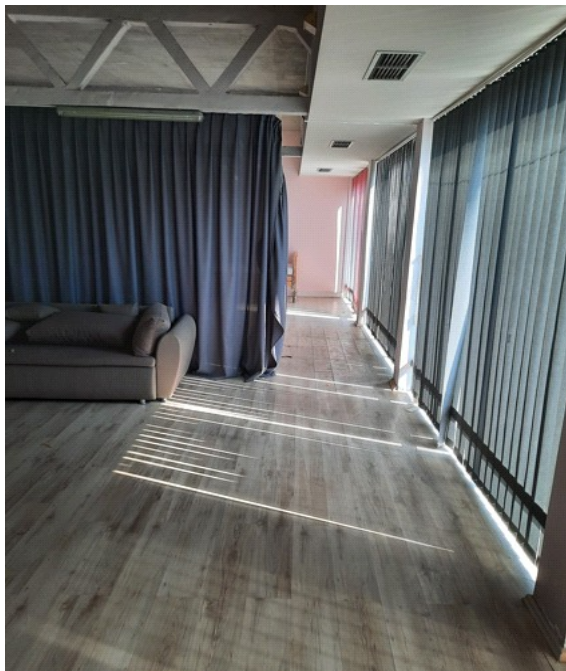
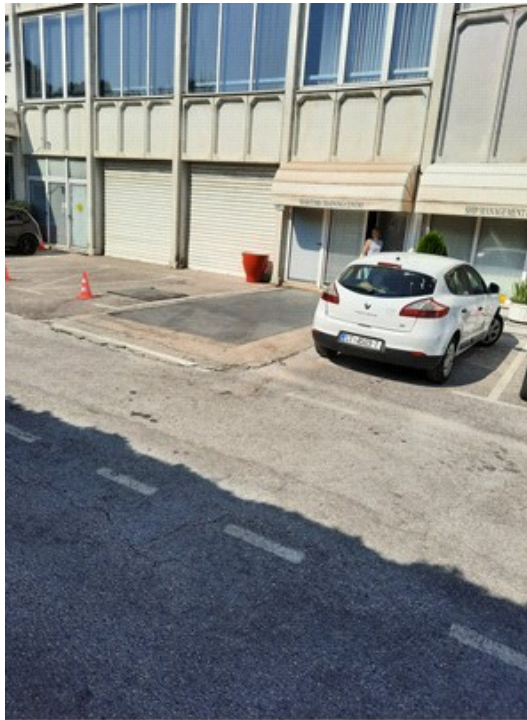
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 155/1864 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade, a u naravi predstavlja poslovni prostor koji se sastoji od skladišta, uredskog prostora i sanitarnog čvora, u površini od 155,05 m2, označen br. IX. u prizemlju. SPLIT SHIP MANAGEMENT D.O.O., SPLIT, BOKTULJIN PUT BB	
2.1	Zaprimljeno 05.07.2011. broj Z-7647/11  Na temelju rješenja o ovrši ovog suda od 28. lipnja 2011. godine, broj OVR-1684/11, članka 79. Ovršnog zakona i članka 70. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se ovrha na posebnom dijelu nekretnine, koji u naravi predstavlja poslovni prostor u površini od 155,05 m2, označen br. IX. u prizemlju, vlasništva Split Ship Management d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Banka Splitsko-dalmatinska d.d. Split, 114. brigade 9, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

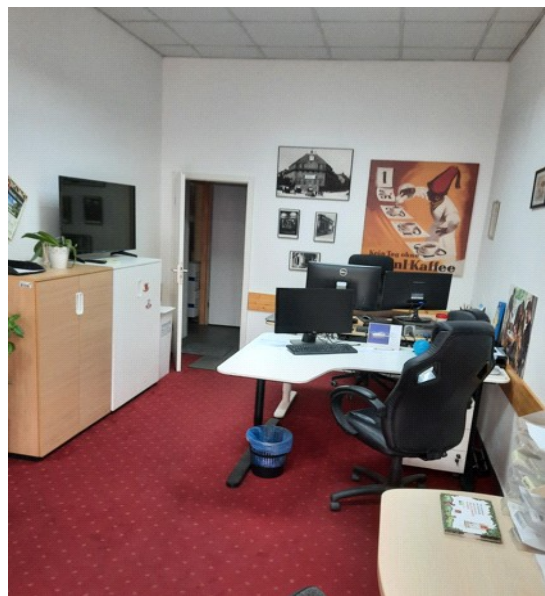
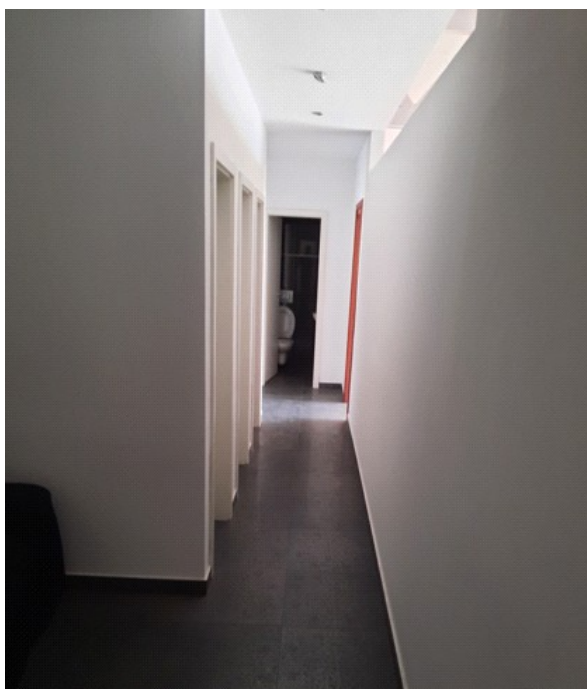


## FOTOZAPIS ČESTICE ZEMLJE

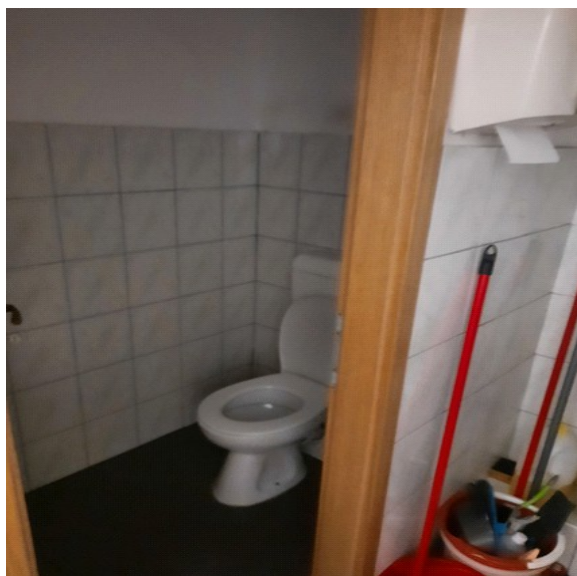












## **2. PROCJENA**

### **2.1 Metode za izradu procjene vrijednosti nekretnina po Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina**

- Poredbena metoda
- Troškovna metoda
- Prihodovna metoda

#### **Poredbena metoda**

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

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

#### **Prihodovna metoda**

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu(održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi in a temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

#### **Troškovna metoda**

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

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

## 2.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta usporednom metodom:

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, odnosno usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane ili izvlaštene i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Nakon izvršenog očevida na terenu i nakon uvida u navedenu dokumentaciju, dajem procjenu tržišne vrijednosti promatranog zemljišta. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine prema metodi usporednih transakcija dajem u donjoj tablici.

Dan kakvoće – 16.10.2023.god

Dan vrednovanja – 16.10.2023.god

Tečaj eura na dan vrednovanja: 1 euro = 7,53 kuna

	<b>PRODANE NEKRETNINE</b>	Ugovor/ponuda	Kn / m2	€ / m2
01	Čest.zem. 2491/17 K.O. Split 117,42 m <sup>2</sup>	1.892 698,50 kn		
02	Čest.zem. 2491/11 K.O. Split 27,70 m <sup>2</sup>	227 000,00 kn		
03	Čest.zem. 2491/3 K.O. Split 132,86 m <sup>2</sup>	2.045 211,13 kn		
	<b>UKUPNO:</b> 39.724,76:3=13.241,59		<b>39.707,73</b>	
	Izbor cijene:		13.235,91	1.756,71



## Poredbene nekretnine

### Usporedba 1. (e-Nekretnine)

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1690512
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4758206
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.06.2022
Površina u prometu	117,42
Vrijednost nekretnine (KN)	1.892.698,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	250.000,00
Datum ugovora	04.04.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE DA
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	NESLANOVAC - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

### Usporedba 2. (e-Nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1410061
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4433982
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2021
Površina u prometu	27,70
Vrijednost nekretnine (KN)	227.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.075,62
Datum ugovora	20.01.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE DA
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	NESLANOVAC - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

**Usporedba 3.** (e-Nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1592804
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4660033
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2022
Površina u prometu	132,86
Vrijednost nekretnine (KN)	2.045.211,13
Vrijednost nekretnine (EUR)	271.799,58
Datum ugovora	03.02.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE DA
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	NESLANOVAC - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

### 2.3. Procjena trenutne tržišne vrijednosti zemljišta:

Na osnovu gore navedene tablice iz poredbene metode proizašla je vrijednost po metru kvadratnom za navedenog postojećeg poslovnog objekta etažnog vlasništva E-10, E-11 i E-12 u Splitu :

**(€ : Kn = 1,00 : 7,53450 po HNB – 22. 08. 2023.)**

	ZK 15467 K.O. Split	KN	€
	36,87 + 139,10 + 185,04 = 361,01 m <sup>2</sup>		
	361,01 m <sup>2</sup> x 13.235,91 kn	4.778 295,87	634 188,85
	<b>UKUPNO :</b>	4.778 295,87	634 188,85

### 3. ZAKLJUČAK

Na osnovu provedenog izračuna trenutne tržišne vrijednosti nekretnine oznake č. z. **5457/18, 5457/26, 5457/28 K.O. Split** utvrđuje se da je tržišna vrijednost navedene nekretnine i njenih građevinskih poboljšica

**Vrijednost nekretnine = 4.778 295,87kn= 634 188,85€**

#### 4. Izjava procjenitelja

##### Izjavljujemo da :

1. je izvršen vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom;
2. su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te dostavljeni dokumenti od strane naručitelja;
3. nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastra zemljišta, e-nekretnine, geoportal DGU, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka);
4. je elaborat izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom;
5. sam prilikom izrade elaborata o procjeni djelovao kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborate o procjeni ne ovisi o mom zaključku o procijenjenoj vrijednosti;
6. je mišljenje o procijenjenoj vrijednosti izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu;
7. u procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje nekretnine;
8. su informacije sadržane u ovom elaboratu povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost;
9. da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti;
10. je ovaj elaborat izrađen za potrebe Naručitelja (tri primjerka) i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



Izradili :

Stipe Kodžoman



Pavao Latinac