



TADIJA KRIŠTO dipl.inž.građ
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Kaštel Gomilica, Petra Zrinskog 18,
tel. 091/2544723 email: procjenekristo@gmail.com



Elaborat:	Revizija procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišne knjge zk.ul. 1021 (čest.zem 135/45), k.o. Kamen
Svrha:	Osiguranje tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Broj predmeta:	A05-3-7
Nekretnina:	Poslovna zgrada i pripadajuće zemljište u Splitu, 4. gardijske brigade 43
Naručitelj:	Papirus grupa d.o.o.
Nadnevak:	05.05.2022.
Tržna vrijednost nekretnine iznosi:	kn 11.063.770 ili € 1.465.400

1. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE su katastarske čestice uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane Naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila). U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo. Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata, internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, ekatastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, geomehaničkih studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

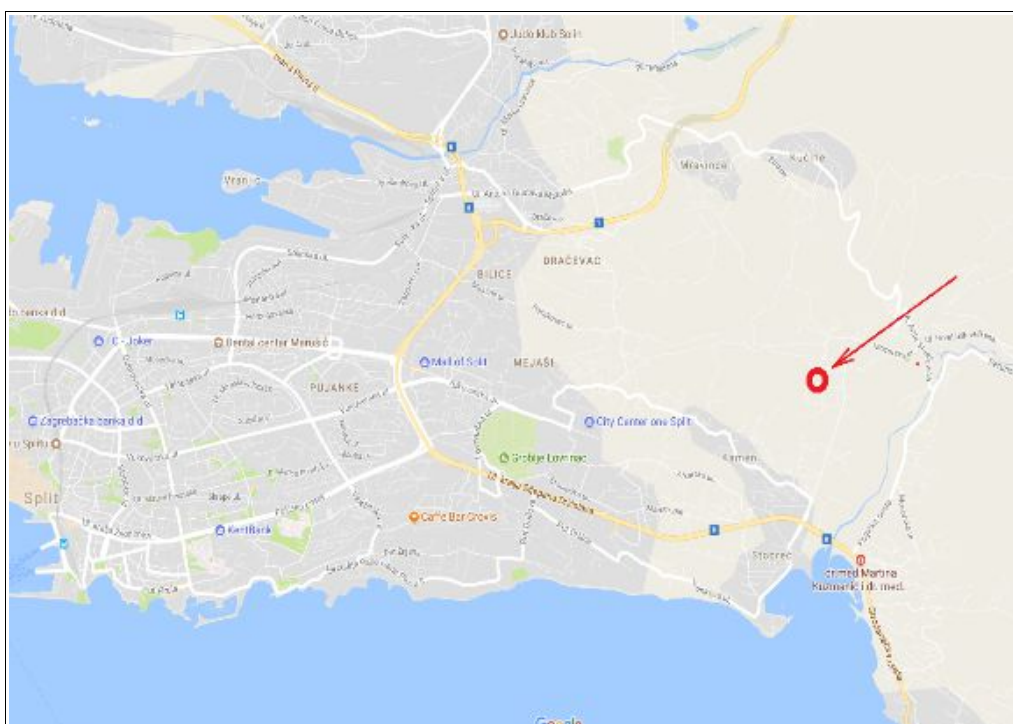
Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Prema nalogu Naručiitelja izvršio sam reviziju procjene tržišne vrijednosti poslovne zgrade u Splitu, sve u svrhu osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

2. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi poslovna zgrada i pripadajuće zemljište locirana je u Splitu, na adresi 4. gardijske brigade 43, na području TTTS-a.



3. IDENTIFIKACIJA

U izvratku iz zemljišne knjige, zk.ul. 1021, k.o. Kamen je u posjedovnici A, u prvi odjeljak upisana je č.zem. 135/45 zgrada površine 625 m².

U vlastovnici B uknjiženo je pravo vlasništva na ime Papirus grupa d.o.o. za cijelo.

U teretni list C upisano je više tereta (izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 1021, k.o. Kamen – u prilogu).

U priloženom prerisu katastarskog plana preuzetom s portala "Ekatastar" ucrтана je predmetna čest.zem. 135/45 (katastarski broj 626/45) s objektom. Na posjedovnom listu broj 1458 k.o. Kamen navedena je površine čestica indentičana onoj iz zemljišnika.

S obzirom da nema upisane nikakve zabilježbe kojim bi se ograničavao legalitet u prostoru predmetne poslovne zgrade, te uvažavajući činjenicu o vremenu izgradnje (vrijeme sustavne urbanizacije), istu možemo tretirati kao legalanu.

4. ISKAZ POVRŠINA

R.br.	Prostorija	Površina NKP (m ²)
POSLOVNA ZGRADA		
1	Prizemlje	605,32
2	Kat	603,14
UKUPNA POVRŠINA(m2)		1.208,46

5. BRUTO VOLUMEN

Uvidom u dostupnu dokumentaciju dostavljenu od strane naručitelja razvidno je da ukupan bruto volumen (BV) predmetne poslovne zgrade iznosi 4.391,46 m³.

6. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Split, 4. gardijske brigade 43, predio TTTS-a
TIP GRAĐEVINE:	Poslovna zgrada u nizu
GODINA GRADNJE:	Zgrada je izvorno izgrađena ranih 80-ih godina 20. stoljeća, dokle je sveobuhvatna adaptacija izvedena 2017. godine
INFRASTRUKTURA:	Uređena
PROČELJE:	Uređeno
KROV:	AB prednapregnuti krovni nosači i ploče
TEMELJI:	Ab temeljne trake
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Armiranobetonska - montažna
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	Ab ploča
STOLARIJA:	Aluminijska (nova)
INSTALACIJE VODE:	S priključom na gradsku mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	S priključom na gradsku mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	S priključom na gradsku mrežu
KLIMATIZACIJA:	Izvedena
VLAŽNOST:	Nema vidljivih tragova
SPECIFIČNOSTI:	Poslovni kompleks, čiji je dio i predmetni objekt lociran je u rubnom istočnom dijelu grada Splita, na predjelu zvanom TTTS. U naravi je riječ o poslovnom objektu u nizu, smještenom u okruženju sličnih objekata, izvedenih ranih 80-ih godina 20.st.. Prije 2 godine izvedena je sveobuhvatna adaptacija cijele zgrade. Izvedena je nova fasada, zatvori, krovna izolacija, kompletne instalacije, klimatizacija, teretni lift, instalacije mreže, nova podna obloga, te je u cijelosti i opremljen. Kako arhitektonski, tako i po ugrađenim materijalima, konačan proizvod je izvanredna polivalentana poslovna zgrada. U cijelosti se koristi za potrebe firme Papirus grupa d.o.o. (prodaja većim dijelom uredskog materijala i opreme). Sa južne strane omogućen i manevarski prostor za dostavu kao i parking prostor.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći zakoni, propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10, 98/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), - Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19), - Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18) - Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 135/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18), - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/2014),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015, 42/19),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj, - Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora)

7.1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

Temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

Temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

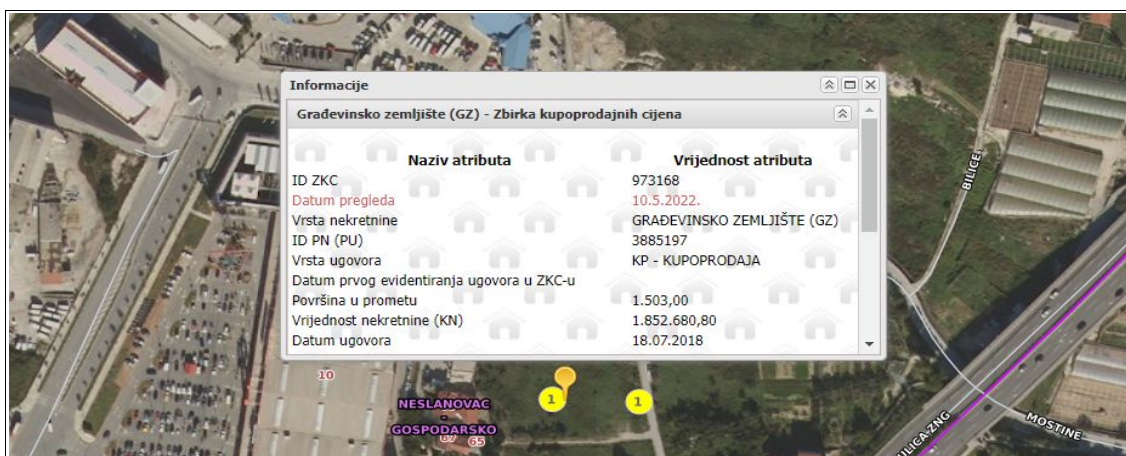
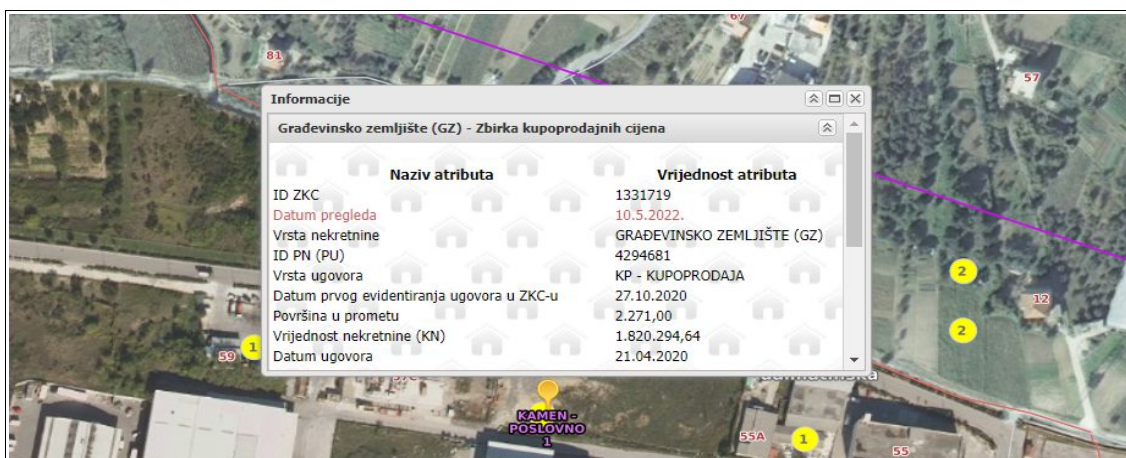
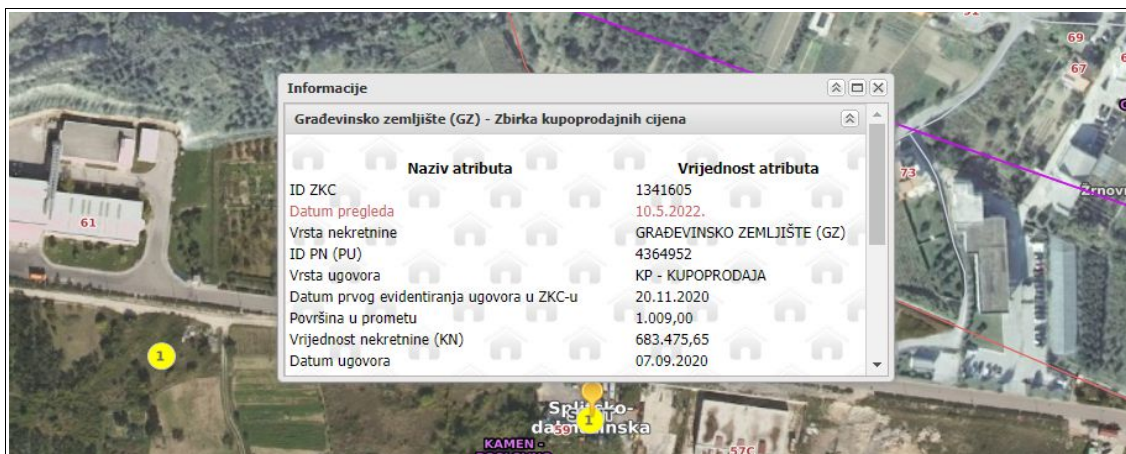
temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je prvenstveno primjerena 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 kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **POSLOVNA ZGRADA** pa je kao glavna metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** budući da poredbeni pokazatelji najma poslovnih poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

8.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TROŠKOVNA METODA – pomoćna – za potrebe utvrđenja građevinske vrijednosti zbog osiguranja objekta)

8.1.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) uvidom u bazu podataka "eNekretnine" evidentirana vrijednost ostvarenih kupoprodaja građevinskog zemljišta na širem području koje je usporedivo sa predmetnim, kreće se u rasponu od 850 kn – 1.500 kn, ovisno potencijalu gradnje i mikrolokaciji (vidi naredne izvode iz "eNekretnina").



Prema izvratku iz zemljišne knjige zk.ul. 1021, k.o. Kamen, ukupna površina predmetne čestice iznosi 625 m².

S obzirom na gore iznesene podatke, mikrolokaciju i ostale prostornoplanske parametre procjenjujem da jedinična cijena zemljišta predmetne parcele iznosi 1.200 kn/m².

Vrsta troška	Površina zemljišta (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Ukupno (kn)
ZEMLJIŠTE	625,00	1.200	750.000

8.1.1. VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Vrsta troškova	BV (m ³)	Cijena (kn/m ³)	Ukupno (kn)
KOMUNALNI DOPRINOS	4.391,46	117,55	516.216,12
VODNI DOPRINOS	4.391,46	8,37	36.756,52
UKUPNO			552.972,64

8.1.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji. U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost komunalnih priključaka.

$$N_g = \text{NKP} \times C_j$$

$$C_j = 6.500 \text{ kn/m}^2$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$.

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI	
Starost objekta u godinama (n)	39
Vijek trajanja objekta u godinama (N)	80
$U = 0,80 \times n/N \times (n + N)/2N =$	2,90

Vrsta radova	Nova građevinska vrijednost		Umanjenje		Sadašnja građevinska vrijednost
Konstrukcija	55	3.575	29	1037	2.538
Obrtnički radovi	20	1.300	1	13	1.287
Završni radovi	15	975	1	10	965
Instalacije	10	650	1	7	644
	100	6.500		1.066	5.434

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine:

Fl	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fp	faktor za poslovne objekte
Fkv	faktor kvalitete
Fu	faktor usklađenosti
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje

Fl (0,50 do 2,00) ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.

Fkp (0,80 do 1,20) ovisi o korisnoj površini nekretnine

Fp (0,50 do 2,00) za objekte poslovne namjene i uređenosti, te poslovnog potencijala, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla

Fkv (0,10 do 1,50) ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi

Fu (0,00 do 1,00) usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine

Fi (0,10 do 1,00) ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH

Fpp (0,20 do 2,00) ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Sj (kn/m ²)	NKP (m ²)	FI	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
5.434	1.208,46	1,10	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,05	10.011.288

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA (kn)	VRIJEDNOST PRIPADAJUĆEG DIJELA ZEMLJIŠTA (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA (kn)	UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST -TROŠKOVNA METODA Stt (kn)
552.973	750.000	10.011.288	11.314.261

Napomena: Građevinska vrijednost predmetne poslovne zgrade zbog potreba osiguranja iznosi 6.566.771 kn.

8.2. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI (POREDBENA METODA - pomoćna metoda)

Poredbena metoda koristi se za procjenu nekretnina koje su često u opticaju. U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koriste se za procjenu vrijednosti samostojećih, puluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost pojedinih nekretnina može se utvrditi i iz približne vrijednosti nekretnina ako obilježja procjenjene gnekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor nekretnine.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) uspoređuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Uspoređuje se predmetna nekretnina, s jednom ili više sličnih, čija obilježja već poznajemo. Nekretnine su heterogeni proizvodi pa se ne može provesti direktna međusobna usporedba. Razlike kao što su položaj, veličina, komunalna opremljenost i slično proizvode pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine jedan su od najvažnijih faktora vrijednosti. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) koristio sam podatke s portala "eNekretnine".

Na predmetnoj lokaciji nije zabilježena kupoprodaja nekretnine sličnih karakteristika, koji bi bili usporedivi i dali realne rezultate za predmetnu nekretninu. Stoga, kao što sam ranije naveo, ova metoda nije primjerena za izkazivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

8.3. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI (PRIHODOVNA METODA - glavna metoda)

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

POLOŽAJ USPOREDNIH NEKRETNINA VEZANO ZA IZNOS ZAKUPA U ODNOSU NA PREDMETNU

Za potrebe izrade predmetnog procjemenog elaborata sukladno čl. 57. Zakona Procjenitelj koristi podatke dohvaćene iz sustava eNekretnina.

Lokacije poslovnih prostora sa iskazanim zakupninama iz zbirke ugovora iz eNekretnina prikazane su na slici crnom bojom te su numerirane sukladno narednim prikazima, a predmetna nekretnina označena je crvenom bojom i strelicom.

Kod prihvata ugovora o zakupu s eNekretnina vodilo se računa da poredbene nekretnine imaju ista ili slična obilježja s procjenjivanim nekretninama (lokacije, poslovne potencijale, te ista/slična položajna obilježja).

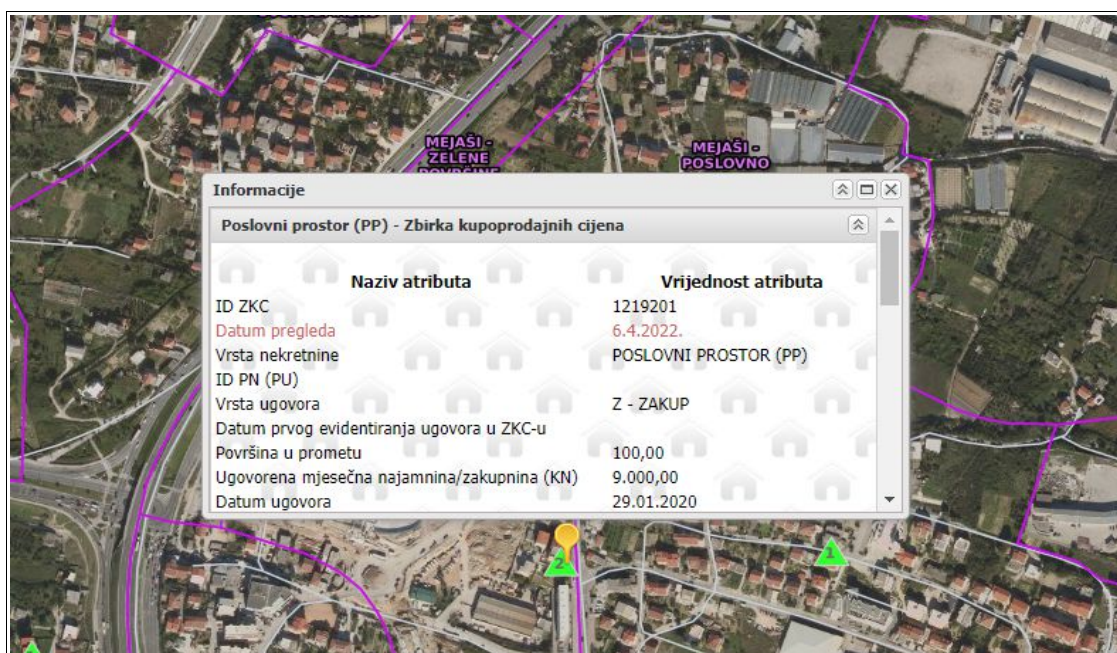
Procjenitelj napominje da na predmetnom području Strožanca nema u sustavu upisanih i registriranih ugovora o zakupu poslovnih prostora, a koji datiraju unazad 4 godine, sukladno Zakonu, pa sam stoga kao usporedbu uzeo zakupe na rubnim područjima grada Splita koji su usporedivi sa predmetnim.

Stoga ću u daljnje razmatranje uzimaju sljedeće nekretnine:



Usporedba 1.

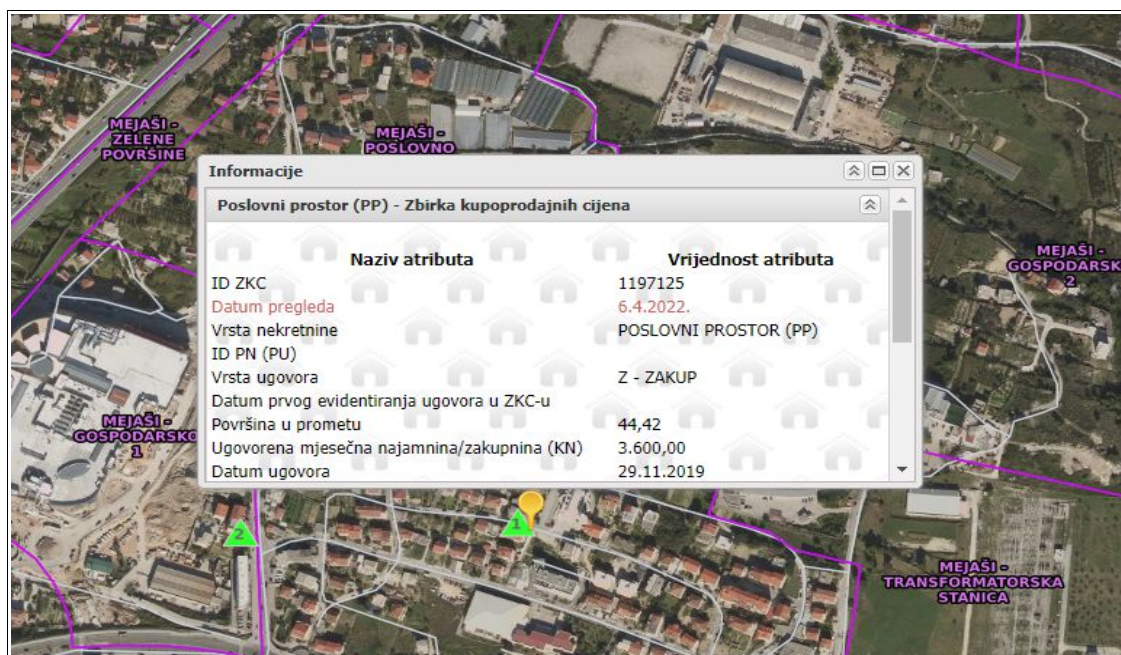
- k.č. 3558/1 k.o. Split, poslovni prostor površine 100 m², cijena mjesečnog zakupa 9.000,00 kn tj. 90 kn/m² (ugovor od dana 29.11.2020.).



izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Usporedba 2.

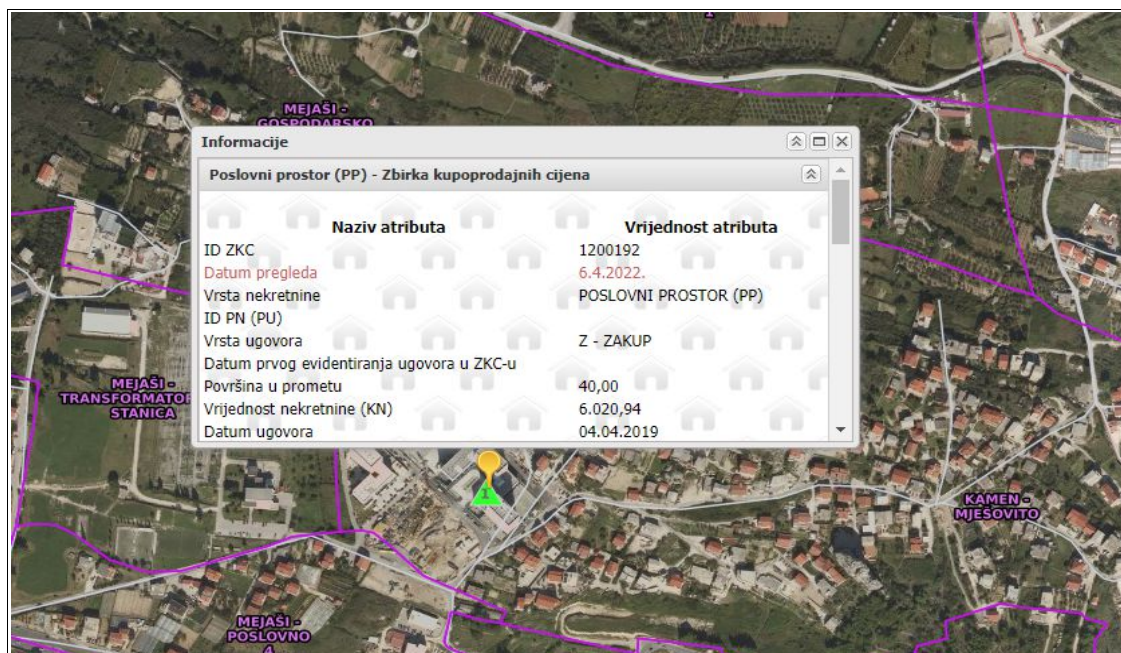
- k.č. 3467/4 k.o. Split, poslovni prostor površine 44,42 m², cijena mjesečnog zakupa 3.600,00 kn tj. 81,04 kn/m² (ugovor od dana 29.11. 2019.).



izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Usporedba 3.

- k.č. 3339/7 k.o. Split, poslovni prostor površine 40 m², cijena mjesečnog zakupa 6020,94 kn tj. 150,52 kn/m² (ugovor od dana 04.04. 2019.)



izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja polivalentanu, kvalitetno mikrolociranu poslovnu zgradu. S poslovnog aspekta ista predstavlja vrlo potentnu poslovnu nekretninu. Prije nekoliko godina sveobuhvatno je adaptirana. Prizemlje je uređeno i opremljeno na način da je južni dio namjenjen za urede, a na sjevernom dijelu skladišni prostor uredskog materijala. Na katu su smješteni dijelom uredi, a dijelom prodajni salon za uredski namještaj i opremu. S obzirom da je od izvorne zgrade ostala samo konstrukcija, a sve ostalo je de facto izvedeno novo i to na način da stvoren vrlo moderan, funkcionalan i polivalentan prostor, to će i potencijalni prihodi od najma biti znatno veći od ostvarenih prihoda objekata u okruženju.

Mjesečni najam objekata u neposrednom okruženju kreće se u rasponu od 5,0 eur/m²/mjesec do 11 eur/m²/mjesec. Visina najma prvenstveno ovisi o položaju, stanju i veličini prostora. S obzirom da je predmetni prostor u tehničkom smislu daleko iznad objekata u okruženju konzervativna procjena mogućeg najma iznosi 10 eur/m²/mjesec.

Navedeni iznosi biti će mi osnova za izračun godišnjih prihoda kao i ulazni parametar za izračun tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora na temelju prihodovne metode.

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2022			
GODINA IZGRADNJE	1984			
Starost objekta (G):	38 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	70 god			
Preostali vijek korištenja (4-3):	32 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Starje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	3	1,5	1	
Odabrani faktor korištenja:	3			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	54,29%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	44,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	31 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
PROSJEČNA CIJENA NAJMA	10,00 €/m ²			Cijena odedena prema realiziranim cijenama
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovne zgrade 5.0-6.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju: Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%			
- Kvaliteta građevine: Prosječna: 0.0 %	0,00%			
- Gospodarska situacija: Prosječna: 0.0 %	0,00%			
- Razvojni potencijal: Uočljiv: do -1.0 %	-1,00%			
PRILAGODENA KAMATNA STOPA	5,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	36,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	70 god			(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	31 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	15,59			(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,220			(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD OD SMJEŠTAJA	145.015,20 €			
SVEUKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	52.205,47 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	92.809,73 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. OBJEKTA (PGxM)	1.446.903,66 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	83.892,00 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)	18.486,40 €			Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	1.465.390,06 €			(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Uljecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Uljecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	0,00 €			
UKUPNO ODBICI				
0,00				
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (sa PDV-om)			1.465.390,06 €	
ZAOKRUŽENO (sa PDV-om)			1.465.400,00 €	
JEDINIČNA CIJENA			1.212,62 €/m²	

9. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST (kn)	
PRIHODOVNA METODA (glavna metoda)	11.063.770
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	11.063.770
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	1.465.400

Tečaj 1 € = 7,55 kn

Jedinična cijena po 1 m ² objekta	NKP (m ²)	(kn/m ²)	(EUR/m ²)
POSLOVNA ZGRADA	1.208,46	9.155	1.213

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

Vještački elaborat za potrebe Naručitelja sačinjen je u tri primjerka, od čega dva za potrebe Naručitelja, a jedan ostaje u pismohrani vještaka.

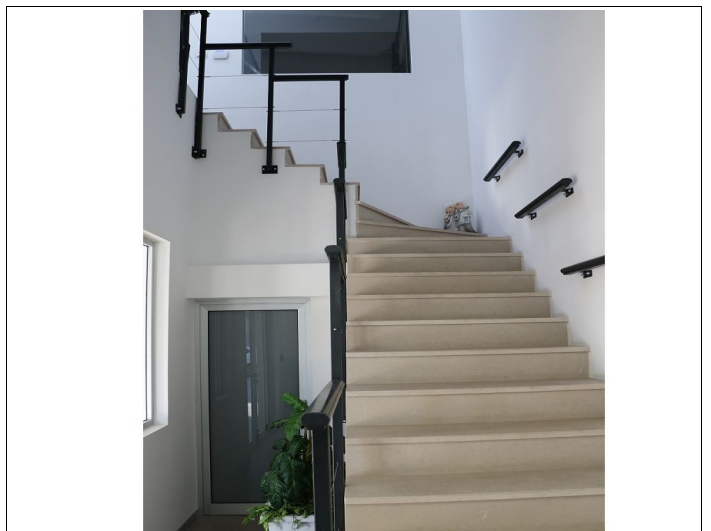
Izjava o nepristranosti i neovisnosti

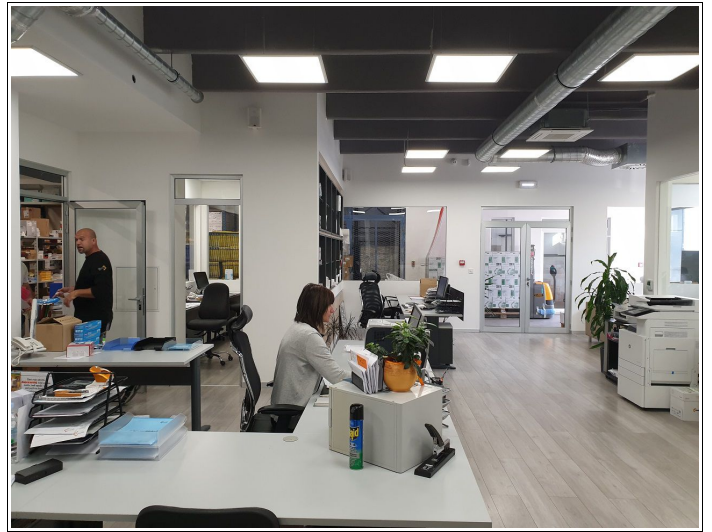
Ovom izjavom ja kao osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su – 677/2018, od 16. prosinca 2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Procjenitelj: Tadija Krišto

U Splitu, 05.05.2022.









NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 09.05.2022. 23:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329789, KAMEN

Broj ZK uložka: 1021

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16688/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 135/45	ZGRADA			625	
		UKUPNO:			625	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PAPIRUS GRUPA D.O.O. , OIB: 15827489266, ULICA PETRA ŠEGEDINA 1, 21000 SPLIT	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3900/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SUGLASNOST I DOPUNA SUGLASNOSTI 02.02.2017, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ:5030005797 26.01.2017, u iznosu od tristodevedesettisućaeura u kunskoj protuvrijednosti, uz kamate i ostale troškove, u korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	390.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 28.03.2017.g. pod brojem Z-11279/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5030006226 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 27.03.2017, u iznosu od stočetredesettisućaeura u kunskoj protuvrijednosti, uz ugovorene kamate, naknade i troškove, u korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	140.000,00 EUR	
6.			

Katastarska općina: 329789, KAMEN		IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		Verificirani ZK uložak Broj ZK uložka: 1021	
C					
Teretovnica					
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba		
6.1	Zaprimljeno 08.08.2017.g. pod brojem Z-27855/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 9930000144 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA TEMELJEM OKVIRNOG UGOVORA ZA KREDITE 26.07.2017, u iznosu od dvjestosedamdesettisuća eura, u protuvrijednosti kuna, s ugovorenim kamatama i ostalim sporednim potraživanjima, sukladno Sporazumu, u korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	270.000,00 EUR			
6.2	Zaprimljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-3430/2020 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, a za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 130, K.O. Žrnovnica.		na 6.1		
7.					
7.1	Zaprimljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-3429/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5030009780 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 23.01.2020, u iznosu od dvamilijunadvestopedesettisuća kuna, uz ugovorene kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice u skladu sa Sporazumom, u korist: KENTBANK D. D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	2.250.000,00 KN			
7.2	Zaprimljeno 27.01.2020.g. pod brojem Z-3429/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, a za GLAVNI ULOŽAK vidi Z. U. 2115 K. O. Pučišća.		na 7.1		
8.					
8.1	Zaprimljeno 19.07.2021.g. pod brojem Z-28551/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR. 5030010505 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 19.07.2021, u iznosu od jedanmilijunristopedesettisuća kuna, s ugovorenim kamatama i ostalim sporednim potraživanjima sukladno Sporazumu, u korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	1.350.000,00 KN			
8.2	Zaprimljeno 19.07.2021.g. pod brojem Z-28551/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, a kao SPOREDNI ULOŽAK određen je Z.U. 2115 K.O. Pučišća i Z.U. 130 K.O. Žrnovnica.		na 8.1		
10.					
10.1	Zaprimljeno 22.04.2022.g. pod brojem Z-16688/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O PRIZNANJU DUGA I OSIGURANJU TRAŽBINE OSNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 14.04.2022, u iznosu od petmilijuna kuna, uvećano za pripadajuće kamate i troškove, u korist: FOKUS D.O.O., OIB: 59082812808, KOLEDOVČINA 4, 10000 ZAGREB	5.000.000,00 KN			
10.2	Zaprimljeno 22.04.2022.g. pod brojem Z-16688/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, a za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z. U. 130 K. O. Žrnovnica.		na 10.1		



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KAMEN (Mbr. 329789)

Posjedovni list: 1458

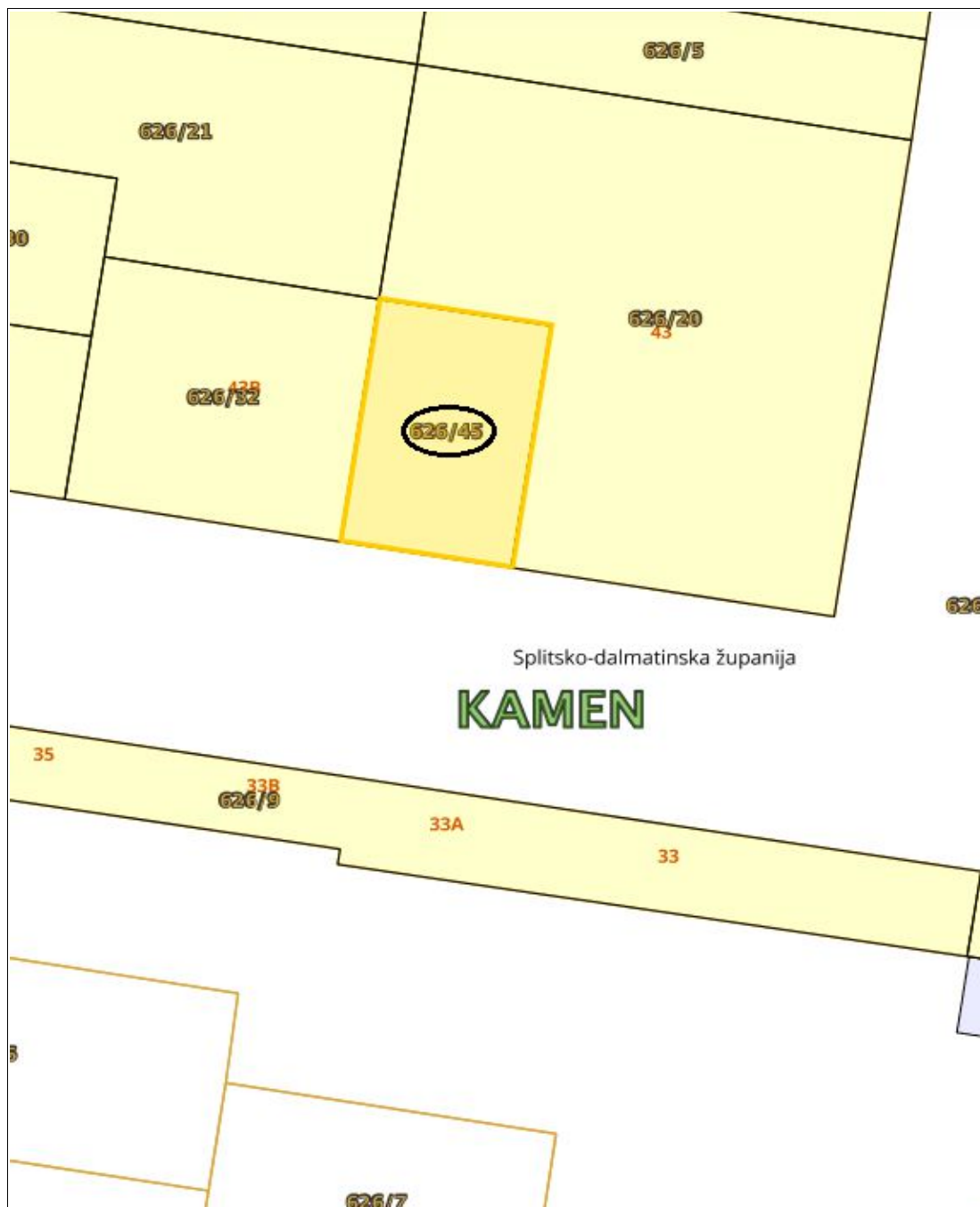
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAPIRUS GRUPA D.O.O., ULICA PETRA ŠEGEDINA 1, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	15827489266

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		626/45	VRBOVNIK	625	8		
			ZGRADA	625			
Ukupna površina katastarskih čestica				625			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

PRERIS KATASTARSKOG PLANA PREUZET S PORTALA "Ekatastar"





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-677/2018

Split, 16. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Tadije Krišto, iz Kaštel Gomilice, Petra Zrinskog 18, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), 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

Tadija Krišto, dipl.ing.građ., iz Kaštel Gomilice, Petra Zrinskog 18, OIB: 47003247473, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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

