

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINE** : **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**LOKACIJA** : **čest. zem. 2385/21 (kat.čest.zem. 3321/6) k.o. Split**  
**NARUČITELJ** : **GRADING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48288974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT**



**VLASNIK:** : **GRADING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48288974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT**  
**ZADATAK:** : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**SVRHA** : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU**  
**ELABORAT BR.** : **73-02/2024**  
**PROCJENITELJ** : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

**Split, 29.02.2024.**

	<i>Naslovnica.....</i>	<i>1.</i>
1.	<i>Sadržaj.....</i>	<i>2.</i>
2.	<i>Opći uvjeti procjene.....</i>	<i>3.</i>
3.	<i>Pojmovnik .....</i>	<i>4.</i>
4.	<i>Popis primjenjenih propisa i stručne literature.....</i>	<i>5.</i>
5.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa.....</i>	<i>6.</i>
6.	<i>Rješenje o imenovanju.....</i>	<i>7.</i>
7.	<i>Sažetak važnih podataka .....</i>	<i>9.</i>
8.	<i>Zadatak.....</i>	<i>10.</i>
9.	<i>Lokacija.....</i>	<i>14.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>15.</i>
11.	<i>Površina nekretnine .....</i>	<i>15.</i>
12.	<i>Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....</i>	<i>16.</i>
13.	<i>Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje.....</i>	<i>17.</i>
14.	<i>Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine .....</i>	<i>24.</i>
15.	<i>Prilozi .....</i>	<i>25.</i>
	15.1. <i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>25.</i>
	15.2. <i>Dokumentacija.....</i>	<i>26.</i>
	15.3. <i>Prostorno-planska dokumentacija.....</i>	<i>31.</i>

## **2. OPĆI UVJETI PROCJENE**

### **2.1. Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

### **2.2. Suglasje sa standardima procjene**

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

### **2.3. Status procjenitelja**

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

### **2.4. Pretpostavke**

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### **2.5. Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

### **2.6. Ograničenja**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

### **2.7. Porezi i troškovi kod kupoprodaje**

Nisu uključeni u procjenu (porez na promet nekretnina)

### **2.8. Povjerljivost**

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

### 3. POJMOVNIK

**Gradnja** je projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja

**Građevina** je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Korišteni pojmovi: Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019**

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

**Korišteni pojam: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)**

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

**Korišteni pojam: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)**

#### 4. POPIS PRIMJENJENIH 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 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14; NN 81/2015; NN 94/2017)
- Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19); Izmjena i dopuna zakona o gradnji NN 125/2019
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/2019, NN 31/20)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji: Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13), Zakon o državnom inspektoratu (115/2018)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17; NN 66/2019)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10; NN 50/2020)
- Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18; 126/19)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/2020)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11; NN 41/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17; NN 90/20)
- HRN ISO 9836:2017 (Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

## 5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

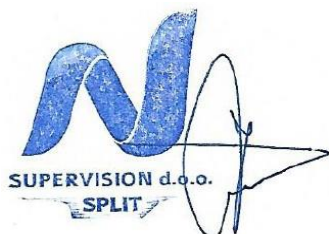
Izrađivač procjemenog elaborata Supervision d.o.o. iz Splita izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za Supervision d.o.o.:

DIREKTOR:

ŽARKO ČUVALO mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Split 29.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/462  
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-06

Zagreb, 11. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Žarka Čuvala, magistra inženjera građevinarstva iz Splita, Domovinskog rata 104 B, OIB: 77389951441, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Žarko Čuvalo, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, Domovinskog rata 104 B, OIB: 77389951441, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Žarko Čuvalo, magistar inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinsko - Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Splitu o završenom stručnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku potvrde Sveučilišta u Splitu, Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije u Splitu o završenom diplomskom sveučilišnom studiju građevinarstva smjer opći kojom je stekao akademski naziv magistara inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu u strukovnom području građevinarstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, uvjerenje o radnoj sposobnosti radnika, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



qeu4XAUKaUa1XBUTzKRJYg

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Žarko Čuvalo, Split, Domovinskog rata 104 B
2. Pismohrana-ovdje



qeu4XAUKaUa1XBUTzKRJYg

**7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	GRADING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48288974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT
Zadatak procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha procjene	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U STEČAJNOM POSTUPKU
Dan kakvoće:	02.02.2008.
Dan očevida:	29.02.2024.
Dan vrednovanja:	29.02.2024.
Adresa nekretnine	čest. zem. 2385/21 (kat.čest.zem. 3321/6) k.o. Split
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katstarska općina	Split
z.k. uložak	15922
poduložak	-
čest. zem.	2385/21
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	22,00
Tržišna vrijednost zemljišta (€)	<b>7.070,00</b>
Prilaz javnoj površini	Predmetna nekretnina ima posredan pristup na JPP.
Namjena	Prema Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 3/08, 55/14 - pročišćeni tekst), predmetna nekretnina se nalazi u zoni K5 - poslovna namjena i stanovanje.
Procjenitelj:	SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

## 8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu Naručitelja:

**GRADING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48288974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
na lokaciji: **čest. zem. 2385/21 (kat.čest.zem. 3321/6) k.o. Split**  
dan kakvoće: 02.02.2008.  
dan očevida: 29.02.2024.  
dan vrednovanja: 29.02.2024.

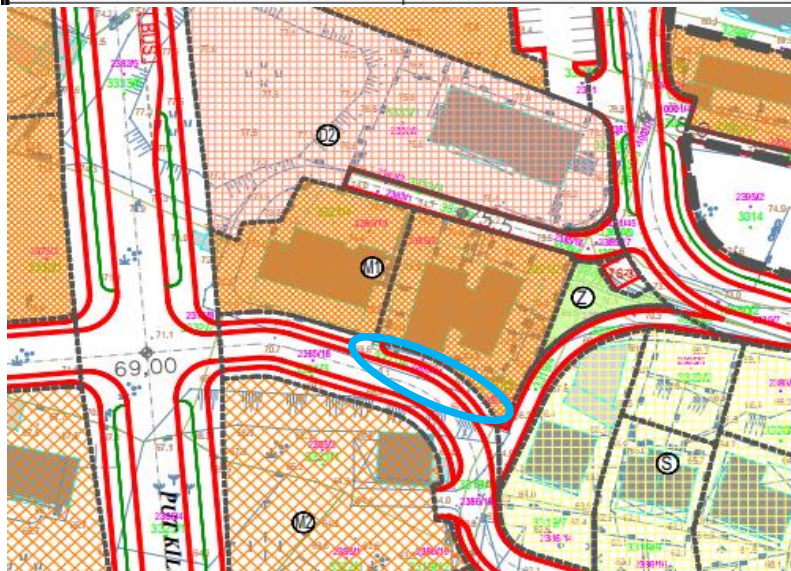
**Opis nekretnine:** Predmetna nekretnina (na dan očevida 29.02.2024.) označena kao čest. zem. 2385/21 (kat.čest.zem. 3321/6) k.o. Split, ukupne površine 22,00 m<sup>2</sup>, predstavlja građevinsko zemljište koje se nalazi u Splitu, predio Mejaši, cca 4,50 km od centra grada, a koje u naravi predstavlja asfaltni put i ogradne zidove izgrađenog stambenog objekta. Prema Izmjenama i dopunama DPU-a zone poslovne namjene i stanovanja - K5 sjeverno od Vukovarske ulice, kartografski prikaz 1. Detaljna namjena površina ("Službeni glasnik Grada Splita" br. 79/23), predmetna nekretnina se nalazi u zoni - prometne površine.

Zemljište je ravno i nepravilnog je oblika. Predmetna nekretnina ima posredan pristup na JPP.

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka, čl. 47 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina), odnosno promatra se uporabno svojstvo nekretnine (stanje odnosno kakvoća nekretnine) prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja (čl. 4, točka 43. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ) lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta. Sukladno ZPVN, te temeljem načela prethodnog učinka kao mjerodavan datum kakvoće se uzima: Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 3/08, 55/14 - pročišćeni tekst).

Prema Izmjenama i dopunama DPU-a zone poslovne namjene i stanovanja - K5 sjeverno od Vukovarske ulice, kartografski prikaz 1. Detaljna namjena površina ("Službeni glasnik Grada Splita" br. 79/23), predmetna nekretnina se nalazi u zoni - prometne površine.

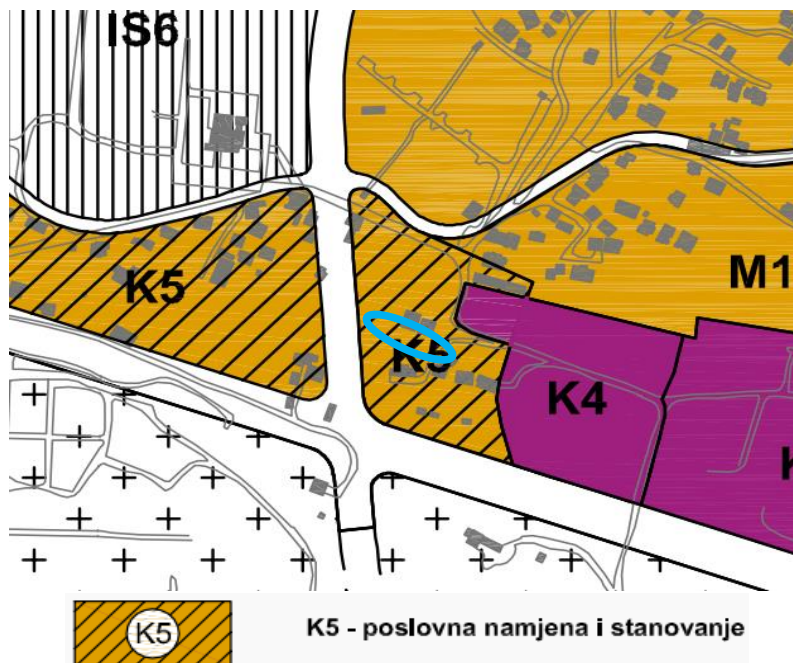
Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA		
Grad:	GRAD SPLIT		
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE DPU-a ZONE POSLOVNE NAMJENE I STANOVANJA - K5 SJEVERNO OD VUKOVARSKE ULICE		
Naziv kartografskog prikaza:	<b>DETALJNA NAMJENA POVRŠINA</b>		
Broj kartografskog prikaza:	<b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza:	<b>1:1000</b>
Odluka o izradi plana "Službeni glasnik Grada Splita" br. 53/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni glasnik Grada Splita" br. 79/23		
Javna rasprava (datum objave): web stranica MPPI, 14.06.2023. web stranica Grada Splita, 30.06.2023. Slobodna Dalmacija, 26.06.2023.	Javni uvid održan: od: 4. srpnja 2023. do: 11. srpnja 2023.		



PROMETNE POVRŠINE

Obzirom da se radi o zemljištu javne namjene, Procjenitelj pregledava prostorno plansku dokumentaciju koja je važila prije Izmjenama i dopunama DPU-a zone poslovne namjene i stanovanja - K5 sjeverno od Vukovarske ulice, kako bi se utvrdila namjena zemljišta - načelo prethodnog učinka. Uvidom u arhivu Grada Splita utvrđuje se da postoje Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 3/08, 55/14 - pročišćeni tekst). Prema prethodnom učinku, odnosno prostorno planskoj dokumentaciji koja je bila na snazi prije trenutno važećih Izmjena i dopuna DPU-a zone poslovne namjene i stanovanja - K5 sjeverno od Vukovarske ulice, odnosno pregledom Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 3/08, 55/14 - pročišćeni tekst) predmetna nekretnina se nalazi u zoni K5 - poslovna namjena i stanovanje.

Županija splitsko - dalmatinska		Grad Split	
<b>Naziv prostornog plana:</b>		Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
<b>Naziv kartografskog prikaza:</b>		Korištenje i namjena prostora	
<b>Broj kartografskog prikaza:</b>	1.0	<b>Mjerilo kartografskog prikaza:</b>	1:10000
<b>Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:</b> "Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.		<b>Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:</b> "Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.	
<b>Javna rasprava (datum objave):</b> "Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.		<b>Javni uvid održan</b> od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.	
<b>Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:</b>		<b>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:</b> Marljana Bronzović, dia	
<b>Suglasnost na plan prema članku 24., 26. i 45a. Zakona o prostornom uređenju</b>			
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU		datum: 19.12.2007.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218		datum: 16.01.2008.	



Sukladno ZPVN, te temeljem načela prethodnog učinka kao mjerodavan datum kakvoće se uzima Plan: Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 3/08, 55/14 - pročišćeni tekst). Predmetna nekretnina se nalazi u zoni K5 - poslovna namjena i stanovanje.

Osnovica za vrednovanje:                    **Tržišna vrijednost**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

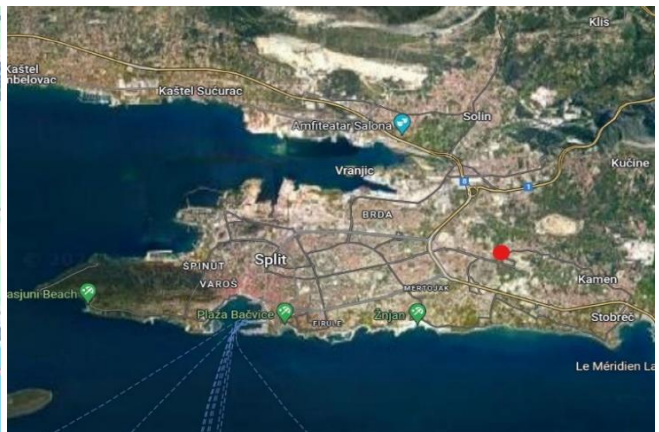
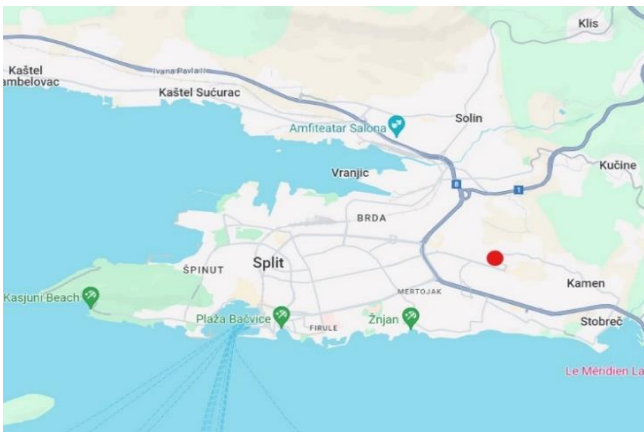
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

## 9. LOKACIJA

### Makro

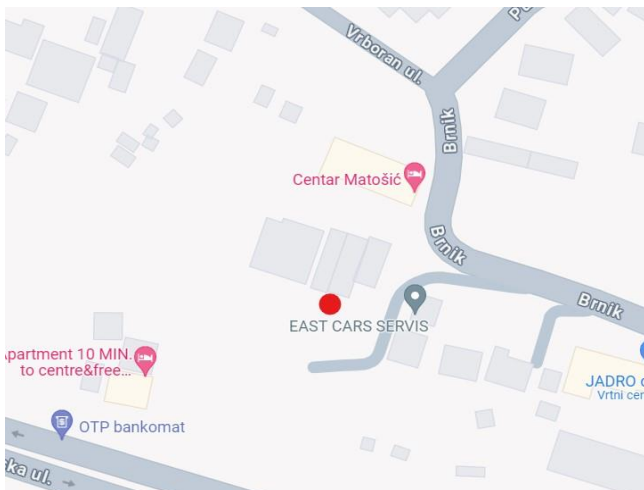
Split je drugi po veličini grad u Hrvatskoj i najveći grad u Dalmaciji. Smješten je na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom poluotoku koja je okružen otocima Braču, Hvaru, Šolti i Čiovu. Predstavlja upravno sjedište Splitsko-dalmatinske županije kojemu gravitiraju tri najužnije hrvatske županije, te Hercegovina i dio Bosne. U Hrvatskoj Grad Split je druga po veličini luka, dok je na sredozemlju na trećem mjestu po broju putnika. Također Split predstavlja gospodarsko i kulturno sjedište Dalmacije. Gradsko sjedište predstavlja starovjekovna Dioklecijanova palača iz 4 stoljeća koja je kao i pojedini dijelovi grada pod UNESCO-ovom zaštitom od 1979.

Prema popisu iz 2011. godine Split ima 178.192 stanovnika.



### Mikro

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište koje se nalazi u Splitu, predio Mejaši, cca 4,50 km od centra grada. Prema Izmjenama i dopunama DPU-a zone poslovne namjene i stanovanja - K5 sjeverno od Vukovarske ulice, kartografski prikaz 1. Detaljna namjena površina ("Službeni glasnik Grada Splita" br. 79/23), predmetna nekretnina se nalazi u zoni - prometne površine. U okolici su stambeni i poslovni objekti. Predmetna nekretnina ima posredan pristup na JPP.



## 10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 10.1. Zemljišnik

Predmetna nekretnina oznake čest. zem. 2385/21 k.o. Split, je građevinsko zemljište koje se nalazi u Splitu, predio Mejaši, cca 4,50 km od centra grada.

Vlasnik predmetne nekretnine je:

GRADING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48288974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT

k.o. Split  
z.k.ul. 15922  
z.k.č. 2385/21

### 10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 3321/6 k.o. Split, površine 22,00 m<sup>2</sup> (posjedovni list br. 11734).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000  
29.02.2024.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno površinom i sadržajem, ali ne i numeracijom.

### 10.3. Namjena prostora

**Prema Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 3/08, 55/14 - pročišćeni tekst), predmetna nekretnina se nalazi u zoni K5 - poslovna namjena i stanovanje.**

**Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**

Predmetna nekretnina ima posredan pristup na JPP.

## 11. POVRŠINA NEKRETNINE

### 11.1. Iskaz površina

NAZIV		Površina (m <sup>2</sup> )
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
2385/21		22,00
<b>SVEUKUPNO :</b>		<b>22,00</b>

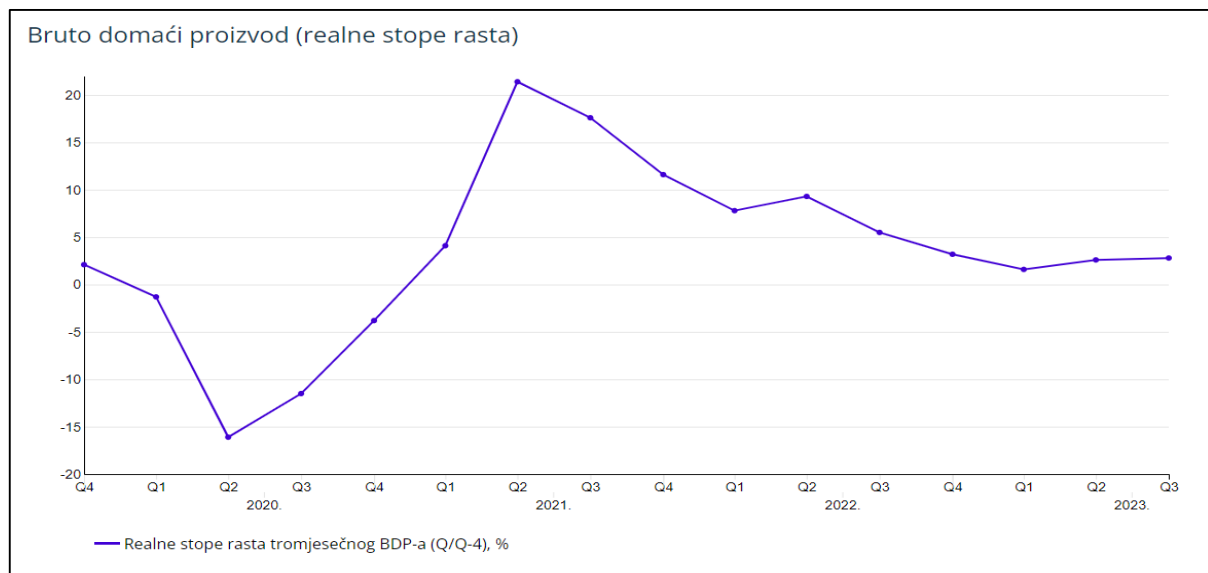
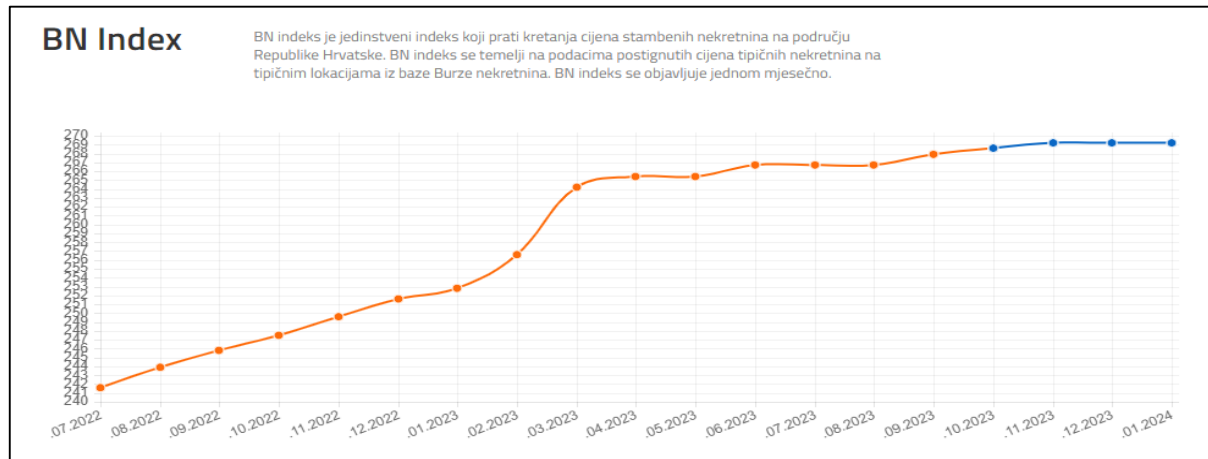
## 12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

## **13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### **poredbena metoda**

Primjerena je 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. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost 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.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga 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.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškova 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.

### **13.1. Odabir metode procjenjivanja**

Obzirom da se radi o procjeni vrijednosti zemljišta, a u skladu sa Zakonom, za procjenu predmetnog zemljišta odabire se poredbena metoda.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

## 13.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

### Poredba 1:

Građevinsko zemljište u Splitu, na dijelu k.č.z. 3454/4, k.o. Split, u površini od 109,30 m<sup>2</sup> u zoni MJEŠOVITA NAMJENA - M1-pretežito stambena. Datum ugovora 27.07.2023. u iznosu od 41.400,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Split
katastarska čestica:	dio 3454/4
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m <sup>2</sup> ) 109,30
cijena:	(€) 41.400,00      378,77 €/m <sup>2</sup>
datum:	27.07.2023.
zona prema planu:	MJEŠOVITA NAMJENA - M1-pretežito stambena

UPU područja dijela Mejaša i Dragovoda, kartografski prikaz 1.  
Korištenje i namjena površina ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 21/06)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1947903
Datum pregleda	29.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5082508
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.09.2023
Površina u prometu	109,30
Vrijednost nekretnine (KN)	311.928,30
Vrijednost nekretnine (EUR)	41.400,00
Datum ugovora	27.07.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MEJAŠI - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



**M1** MJEŠOVITA NAMJENA  
pretežito stambena - M1, poslovna i stambena- M2,

## Poredba 2:

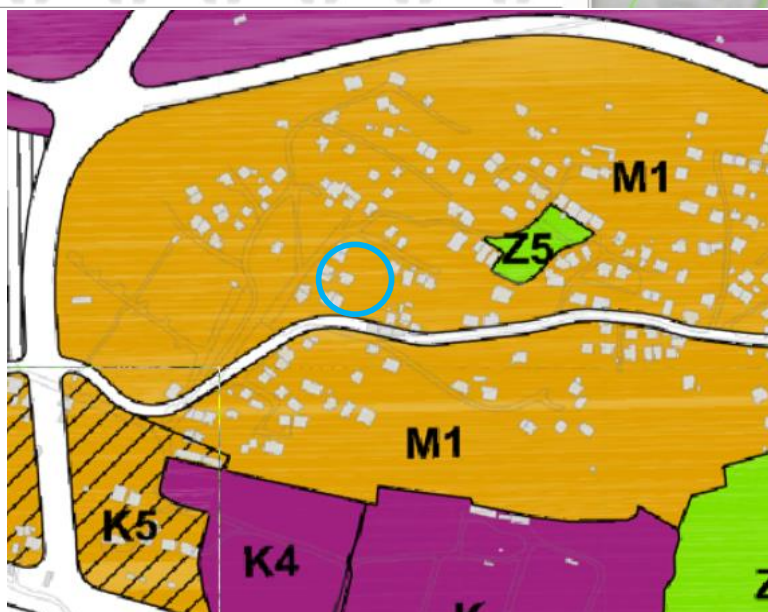
Građevinsko zemljište u Splitu, na k.č.z. 3181/28, k.o. Split, u površini od 408,00 m<sup>2</sup> u zoni mješovita namjena - M1-pretežito stambena. Datum ugovora 10.02.2021. u iznosu od 125.000,00 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Split
katastarska čestica:	3181/28
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m <sup>2</sup> ) 408,00
cijena:	(€) 125.000,00      306,37 €/m <sup>2</sup>
datum:	10.02.2021.
zona prema planu:	mješovita namjena - M1-pretežito stambena

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 55/14 - pročišćeni tekst)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1404550
Datum pregleda	29.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4439672
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.03.2021
Površina u prometu	408,00
Vrijednost nekretnine (KN)	944.191,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.000,00
Datum ugovora	10.02.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KAMEN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



### mješovita namjena M

M1 - pretežito stambena  
M2 - stambena i poslovna  
M3 - stanovanje i turizam

### Poredba 3:

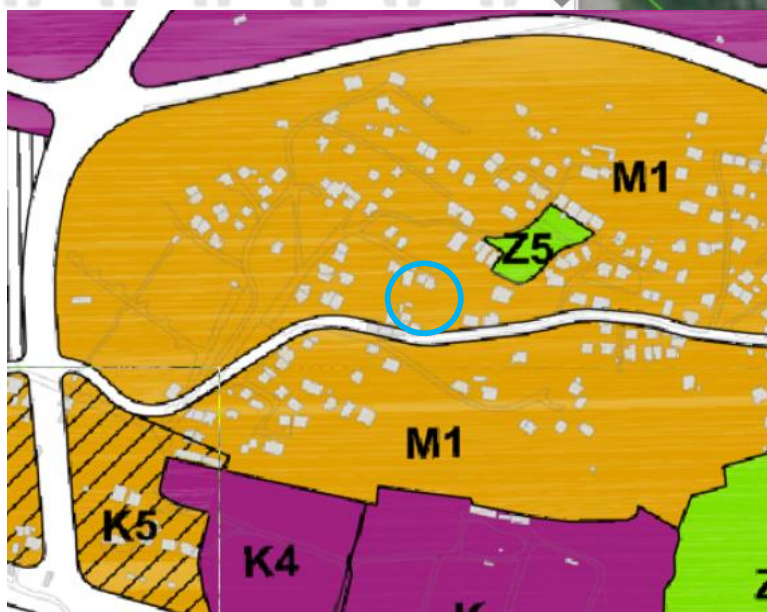

Građevinsko zemljište u Splitu, na k.č.z. 3181/17, k.o. Split, u površini od 651,00 m<sup>2</sup> u zoni mješovita namjena - M1-pretežito stambena. Datum ugovora 28.06.2021. u iznosu od 230.197,94 €.

Osnovna obilježja:

katastarska općina:	Split
katastarska čestica:	3181/17
kategorija zemljišta:	1. ktg.
veličina zemljišta:	(m2) 651,00
cijena:	(€) 230.197,94      353,61 €/m <sup>2</sup>
datum:	28.06.2021.
zona prema planu:	mješovita namjena - M1-pretežito stambena

Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" broj 55/14 - pročišćeni tekst)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1736689
Datum pregleda	29.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4606335
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.09.2022
Površina u prometu	651,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.725.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	230.197,94
Datum ugovora	28.06.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KAMEN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



#### mješovita namjena M

- M1 - pretežito stambena
- M2 - stambena i poslovna
- M3 - stanovanje i turizam

### 13.3. Međuvremensko izjednačenje


13.1.4.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

<b>Redni brojevi poredbi:</b>	1	2	3		
<b>Katastarska općina:</b>	Split	Split	Split		
<b>Katastarska čestica:</b>	dio 3454/4	3181/28	3181/17		
<b>Datum transakcije:</b>	27.07.2023.	10.02.2021.	28.06.2021.		
<b>Površina (m<sup>2</sup>):</b>	109,30	408,00	651,00		
<b>Prodajna vrijednost (€):</b>	41.400	125.000	230.198		
<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	378,77	306,37	353,61		
<b>Indeks/dan transakcije:</b>	170,86	132,80	134,34		
<b>Indeks/dan vrednovanja:</b>	168,50	168,50	168,50		
<b>Korekcijski faktor:</b>	0,99	1,27	1,25		
<b>Međuv.izje.cij. (€/m<sup>2</sup>):</b>	373,54	388,73	443,52		

**13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi  
Interkvalitativno izjednačenje**

	<b>Procjenjivana</b>	Poredba	Poredba	Poredba		
	<b>nekretnina</b>	br. 1	br. 2	br. 3		
	<b>Split</b>	Split	Split	Split		
	<b>22 čestice</b>	dio 3454/4	3181/28	3181/17		
<b>ULAZNI PODACI</b>						
Zona prema planu:	Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Splita - K5 - poslovna namjena i stanovanje	MJEŠOVITA NAMJENA - M1-pretežito stambena	mješovita namjena - M1-pretežito stambena	mješovita namjena - M1-pretežito stambena		
Međuvremenski izjednačena cijena	-	40.828,16	158.603,16	288.732,71		
Površina čestice	22,00	109,30	408,00	651,00		
Cijena po m <sup>2</sup>	-	373,54	388,73	443,52		
<b>Iskoristivost ( kis), (prilog 11 Pravilnika)</b>						
Keoficijent iskoristivosti (nadz)	0,90	0,90	0,90	0,90		
Koef. za preračunavanje KP	0,95	0,95	0,95	0,95		
Faktor povećanja/umanjenja		1,00	1,00	1,00		
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	401,93	373,54	388,73	443,52		
<b>Kategorija zemljišta ( 1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika</b>	2. ktg.	1. ktg.	1. ktg.	1. ktg.		
Kolni pristup	da	da	da	da		
Opterećenost zemljišta	da	ne	-	ne		
Komunalna infrastruktura	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu		
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	22,00	109,30	408,00	651,00		
Plan u primjeni	da	da	da	da		
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno		
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom ( širina građevinske čestice...)	da	da	da	da		
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00		
Prodajna cijena po m <sup>2</sup> nakon prilagodbe		373,54	388,73	443,52		
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>		373,54	388,73	443,52		

STATISTIKA						
Redni brojevi poredbi:		1	2	3		
Prosjek:	401,93					
Odstupanje od prosjeka:		-28,39	-13,20	41,59		
Kvadrat odstupanja:		806,00	174,22	1.729,68		
Suma:	2.709,90					
Standardno odstupanje:	30,05	7,48%				
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ ):	60,11					
Odstupanja od prosjeka:		-0,07	-0,03	0,10		
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne		

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40%  
( čl. 19 Pravilnika )

	0,00%	0,00%	0,00%
--	-------	-------	-------

Redni brojevi poredbi:	1	2	3		
Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€/m <sup>2</sup> )	373,54	388,73	443,52		

Izračunata vrijednost €/m <sup>2</sup>	401,93
--	--------

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost €/m <sup>2</sup>	401,93
Površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	22,00
Prometna vrijednost (€)	8.842,51

**U odnosu na dobivenu vrijednost nekretnine za I ktg u daljnji izračun primjeniti će se parametri vrijednost zemljišta I. kategorije umanjeni za ovisnost o spremnosti za gradnju (za II. kategoriju: 50 %-80 %) prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izdanje NN 79/2014, prilog 4.**

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Iz čega proizilazi sljedeće:

Utvrđena vrijednost zemljišta I. kategorije	401,93	€/m <sup>2</sup>
Udjel vrijednosti za II. kategoriju (%)	80%	
Vrijednost zemljišta II. kategorije	321,55	€/m <sup>2</sup>

**Ukupno (€): 7.074,01 €**

#### 14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

##### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

čest. zem. 2385/21 (kat.čest.zem. 3321/6) k.o. Split

na dan kakvoće: 02.02.2008.

na dan očevida: 29.02.2024.

na dan vrednovanja: 29.02.2024.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	<b>7.070,00</b> €	zaokruženo (temeljem "Upute o načinu zaokruživanja povodom uvođenja Eura")
---------------------------------	-------------------	--

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Porez na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada iznos PDV-a nije sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

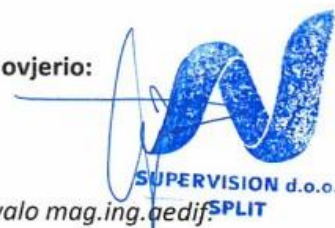
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif. SPLIT  
SUPERVISION D.O.O.

## 15. PRILOZI

### 15.1. Fotodokumentacija



## 15.2. Dokumentacija



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 29.02.2024. 11:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15922

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24567/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2385/21	DVORIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			22	
		DVORIŠTE			17	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			5	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>22</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRADING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48288974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT	
1.8	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022 Prvenstveni red upisa: Z-33395/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OVOGA SUDA, STALNE SLUŽBE U SINJU BR. OVR-5452/16 01.09.2017, ovrhe na čest. zem. 2385/21 vlasništva ovršenika Grading d.o.o. (OIB: 48288974586) iz Splita, Spinutska 27, za cijelo utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Croatia Lloyd d.d. (OIB:23508929264) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 62, iz iznosa dobivenog prodajom istih.	na 1 (1.2)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.12.2010. broj Z-12476/10  Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 28. prosinca 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloge u iznosu od dvjestotritisućestopedesetpet eura i devedesetosam centi u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan isplate, ali ne manje od 1.509.731,10 KN (milijunpetstodevettisućasedamstotridesetjedna kuna i deset lipa), uvećano za iznos pripadajućih ugovorenih i zakonskih zatezanih kamata i drugih troškova, u korist: <b>CROATIA LLOYD D.D. ZA REOSIGURANJE, OIB: 23508929264, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 62</b>	203.155,98 EUR	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 15922C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 23864 k.o SPLIT		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-13097/13  Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke), u Splitu, 23. prosinca 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvjestosedamdesettisuća eura, u kunsnoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama, ostalim naknadama i troškovima u skladu sa Ugovorom, u korist: <b>CROATIA LLOYD D.D. ZA REOSIGURANJE, OIB: 23508929264, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 62</b>	270.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 23864 k.o SPLIT		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.02.2024. 12:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 11734

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRADING D.O.O. U STEČAJU, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	48288974586

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3321/2	<b>BRNIK</b>	<b>1002</b>	<b>31</b>		
			PODZEMNA GARAŽA	0			
			PODZEMNA GARAŽA	0			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Split, BRNIK 4	322			
			PODZEMNA GARAŽA	0			
			DVORIŠTE	680			
		3321/6	<b>VRBORAN</b>	<b>22</b>	<b>31</b>		
			ZGRADA	5			
			DVORIŠTE	17			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1024</b>			

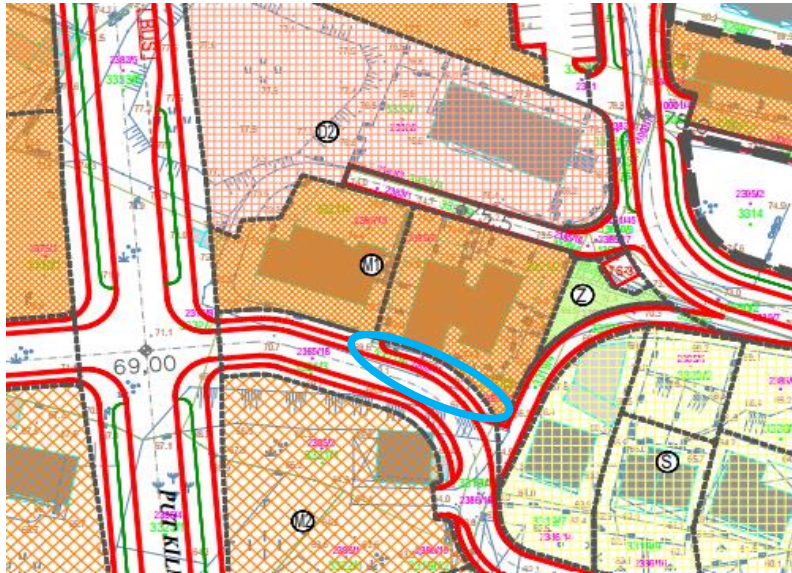
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





### 15.3. Prostorno-planska dokumentacija

Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA	
Grad:	GRAD SPLIT	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE DPU-a ZONE POSLOVNE NAMJENE I STANOVANJA - K5 SJEVERNO OD VUKOVARSKÉ ULICE	
Naziv kartografskog prikaza:	<b>DETALJNA NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza:	<b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1:1000</b>
Odluka o izradi plana "Službeni glasnik Grada Splita" br. 53/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni glasnik Grada Splita" br. 79/23	
Javna rasprava (datum objave): web stranica MPGL, 14.06.2023. web stranica Grada Split, 30.06.2023. Slobodna Dalmacija, 26.06.2023.	Javni uvid održan: od: 4. srpnja 2023. do: 11. srpnja 2023.	



PROMETNE POVRŠINE

Županija splitsko - dalmatinska		Grad Split	
<b>Naziv prostornog plana:</b>		Izmjene I dopune Generalnog urbanističkog plana Splita	
<b>Naziv kartografskog prikaza:</b>		Korištenje I namjena prostora	
<b>Broj kartografskog prikaza:</b>	1.0	<b>Mjerilo kartografskog prikaza:</b>	1:10000
<b>Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:</b>		<b>Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:</b>	
"Službeni glasnik Grada Splita", broj 5/06.		"Službeni glasnik Grada Splita", broj 3/08.	
<b>Javna rasprava (datum objave):</b>		<b>Javni uvid održan</b>	
"Slobodna Dalmacija", 29.07.2007.		od: 06.08.2007. do: 04.09.2007.	
<b>Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:</b>		<b>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:</b>	
		Marljana Bronzović, dia	
Suglasnost na plan prema članku 24., 26. I 45a. Zakona o prostornom uređenju			
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-01/00055/AU		datum: 19.12.2007.	
broj suglasnosti klasa: 350-02/07-04/218		datum: 16.01.2008.	

