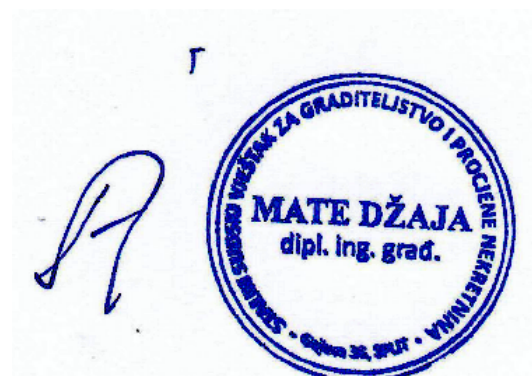


Pro G.A.M d.o.o: OIB 67724484789  
Gajeva.36, Split  
Procjembeni elaborat,  
Stalni sudski vjeStak za graditeijstvo i nekretnine

Restoran: Bačvice - Split ; II-Kat , Prema z.k.u 16934



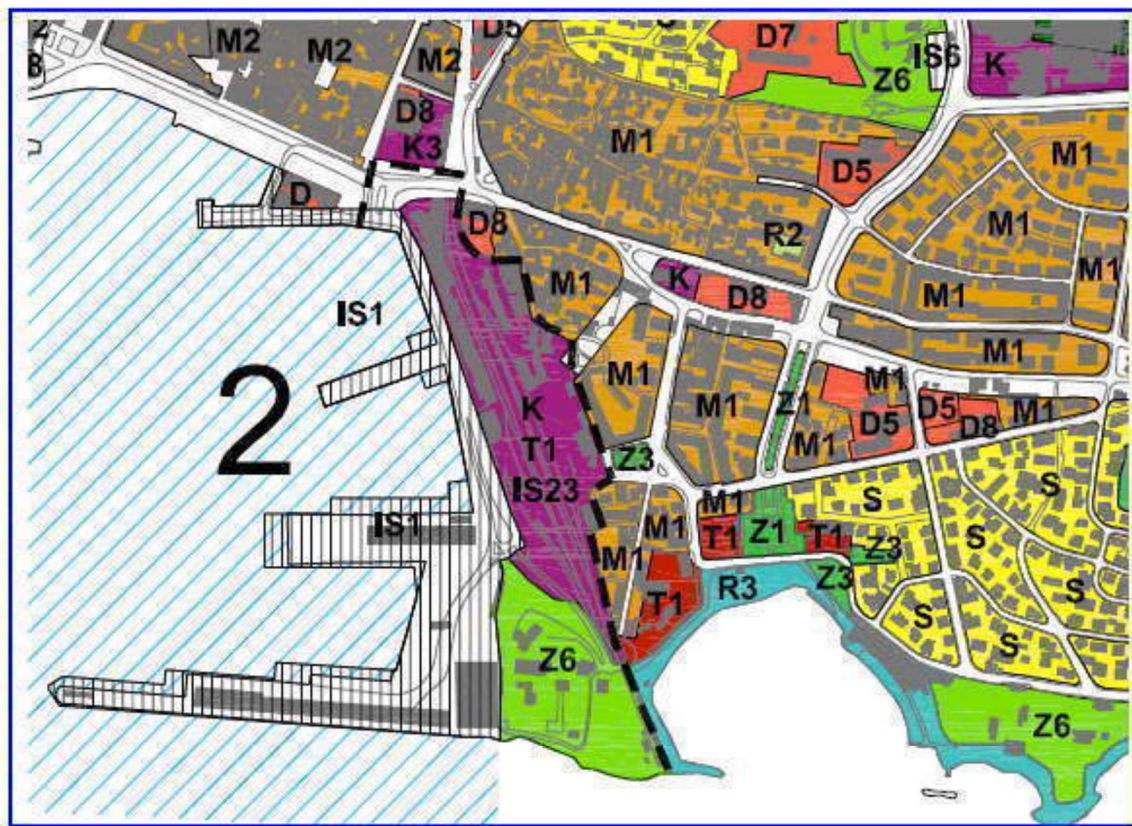
Adresa	Preradovičeva b.b Split
Namjena	Poslovni prostor :( Restoran )
Etaže	Kat: II ,Etažno vlasništvo E-23
Zemljišno knjižne oznaka	Zgr.9789/1; K.O Split,zk.ul.16934
Naručitelj	Stečajni upravitelj
Svrha	Stečajni postupak
Opis nekretnine	Poslovni prostor - restoran
Površina	244.08 m <sup>2</sup> ,
Vlasništvo	Konstruktor Inženjering d.d Split ,Svačićeva 4 , u Stečaju
Legalnost	Nekretnina legalna
Nadnevak procjene	Veljača - 2020
Procjenitelj	M.Džaja d.i.g
Interna oznaka dokumenta	TD 06/20
Procijenjena vrijednost	6 244 000.00 kn



## Tehnički opis objekta

1.	Sadržaj	Str:1
2.	Lokacija objekta i položaj	str:2
3.	Zadatak	str:3
4.	Sažetak procjene	str:4
5.	Literatura/Propisi	str:5
6.	Opis metoda procjene	str:6
7.	Lokacija prema e-katastru	str:7
8.	Foto dokumentacija	str:8
9.	Foto dokumentacija , Teh opis	9,10,(Teh opis),11,12,13
10.	Tlocrt restorana	str:14
11.	Enekretnine	str:15,16,17,18
12.	Procjena vrijednosti	str:19
13.	K.Č.Z 9789/1	str:20,21
14.	Z.K.U 16934/1,posjedovni 16881	str;22..29

## Generalni urbanistički plan Splita



LOKACIJA OBJEKTA ZONA R3.(REKREAACISKA ZONA R3).BAČVICE.

Z3 - OZNAKA PARK;

R3- OZNAKA REKREACISKA ZONA-3 :KUPALIŠTE BAČVICE:

T1- TRAJEKTNJA LUKA

K - KOLODVOR - ŽELJEZNIČKI PROMET.

M1- MJEŠOVITA ZONA STAMBENA,POSLOVNA

S - STAMBENA ZONA.

## Zadatak:

Zadatak je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, poslovni prostor oznake **E-23** (prema elaboratu etažiranja) koja se nalazi na II - katu objekta poslovni prostor (**Restoran**) Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno razborito i bez prisile". Pojam tržišne vrijednosti, i pojam fer vrijednosti uobičajan u primjeni u računovodstvenim standardima općenito su kompatibilni. Fer vrijednost kao računovodstveni pojam, definiran je u međunarodnim standardima financijskog izvještavanja i drugim računovodstvenim standardima kao iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili izvršiti ugovorena obaveza između informiranih i voljnih stranaka u usuglasenoj transakciji. Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama.

Svrha izrade procjemenog elaborata : je utvrđivanje novčane vrijednosti nekretnine , a radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Dan vrednovanja: je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće: je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.

Dan kakvoće dan obilaska 10.02,2020.g (dan vrednovanja).

Opseg obilaska nekretnine: detaljan.

## 5. Sažetak procjene

Zadatak je procjena vrijednosti nekretnine sukladno troškovnoj metodi, vlasnik objekta Konstruktor Inženjering d.d u stečaju, Split Svačićeva br4. Svrha procjene utvrđivanje procjenbene vrijednosti nekretnine , a zbog unovčenja.

Korištene metode: je poredbena metoda:

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 te da obje strane imaju jednaku spoznaju u svezi procjene. Ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene te rješavanje imovinsko pravnih pitanja između dužnika i vjerovnika glede izmirenja potraživanja koja ima vjerovnik. Obzirom na navedeno i vrijednosti na dan izrade 10.02.2020 procjenjujem sukladno vrijednosti te popisu nekretnine. Uvažavajući navedeno, tržišna vrijednost objekta "ex-Restoran Šare" Split u vlasništvu tvrtke "Konstruktor Inženjering d.d a na dan vrednovanja 10.02.2020 iznosi.

Iznos u kn : 6243644.51 kn

Iznos u eurima : 838 073.09 euro

Zaokružena vrijednost na cjelo: 6 244 000,00 kn

Sukladno i navedenom tržišna vrijednost objekta „ex-Restoran-Šare“-Split u vlasništvu tvrtke Konstruktor Inženjering d.d Svačićeva 4 Split u stečaju.

Srednji tečaj HNB za EUR na dan vrednovanja iznosi 7.45 kn

## PRIMJENJENI PROPISI KOD PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.

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 i 38/09 )  
Pravilnik o izračunu obujma građevina za izračun komunalnog doprinosa (NN23/00;/06;135/10;14/11,55/12)  
Pravilnik o izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)  
Podataka o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture  
Pravilnik o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)  
Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)  
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04,178/04,38/09,79/09,49/11,144/12)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96,68/98,137/99,14/01,100/04,107/07,52/08,126/10,55/13)  
Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)  
Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)  
Pravilnik o jednostavnim. Građevinama,i radovima (NN 21/09,57/10,126/10,48/11,81/12,68/13)  
Zakon o gradnji (NN 153/13)  
Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period ,(NN1/01;82/04;38/09,86/12)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), (EVS2012 2012)

Srednji tečaj HNB za EUR na dan vrednovanja iznosi 7.45 kn

## POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, državni zavod za statistiku, i ostalih državnih institucija te drugi pomoćni izvor i , arhivski podaci vještaka javno dostupni podaci uključujući specijalizirane članke internet portale, te ostali dostupni relevantni izvori. Procjena vrijednosti prostora izražena je uzevši u izračun na temelju tržišnih cijena za predmetno područje prema usporednim transakcijama sličnih nekretnina. Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine, i vrijednosti nekretnina sličnih karakteristika u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane, i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe se vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine prodane , ili se prodaju , lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, dopušteno korištenje te zoni gradnje - namjena 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 koliku 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). Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokalajednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

## NEUOBIČAJENE I OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine, i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog, i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama, i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## MIŠLJENJE-ZAKUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u elaboratu procjene. Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15), i pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima. Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturi, opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji. Nekretnina je u potpunosti legalna, sa dokumentacijom sukladno Z.O.G i ima uporabnu dozvolu.



**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.02.2020

**LOKACIJA OBJEKTA k.č.z 9289/1; ŽUTA BOJA**

# SLIKE ZATEČENOG STANJA OBJEKTA NA DAN OBILASKA LOKACIJE.

URED :BAČVICE PLAŽA



URED :BAČVICE PLAŽA PRISTUPNE SKALE



ULAZ U RESTORAN ŠARE



FASADA - RESTORAN ŠARE



PRISTUPNE SKALE:

RAVNI KROV IZNAD RESTORANA ŠARE.

RAZINE OŠTEĆENJA I STUPANJ DEVASTACIJE.



ELEKTRO INSTALACIJE.



ELEKTRO INSTALACIJE.



RAZVOD CIJEVI KLIMATSKOG SUSTAVA.



RADVODNE TABLE INSTALACISKOG SKLOPA



CENTRALNI ULAZ U RESTORAN.



CENTRALNI ULAZ U RESTORAN.



GALERIJA ISPRED CENTRALNE FASADE.



GALERIJA ISPRED CENTRALNE FASADE.



GALERIJA ISPRED CENTRALNE FASADE.



### Tehnički opis u kratkim crticama.

Poslovni prostor je lociran na drugom katu u objektu Bačvice koji je projektiran kao rekreativna zona grada Splita sa različitim zabavnim centrima te zonom kafića i gurmanskih delicija koji su funkciji isključujući centar Šare - restoran koji je prestao sa radom odlaskom tvrtke Konstruktor Inženjering d.d u stečaj. Dana 10.02.2020 obilaskom objekta zatekli smo devastirano stanje koje je posljedica vandalskog pristupa imovini. Pregledajući objekt utvrdili smo da su najveće štete na objektu na sustavu instalacija, instalacije vode i kanalizacije sa sanitarnim čvorovima koji su potpuno razrušeni te možemo zaključiti da su neuporabljive, a isto tako i klimatizacijski sustav koji je također devastiran izuze podstropnih klimatizacijskih sustava koji se može revitalizirati. Instalacije struje su također devastirane u potpunosti te ih treba kompletno obnoviti. Osnovni nosivi A.B sklop objekta je u dobrom stanju obzirom na starost, jer je objekt građen 2003.g. Podovi su prekriveni protiv kliznim keramičkim pločicama. Glavni ulaz i prozori su ostakljeni sa VSG spregnuti sustav sigurnosnog stakla isto kao i sve ostale prozorske stjenke. Poradi pogleda na plažu formirana je galerija na čeličnoj podkonstrukciji gdje se nalazi galerijski prostor restorana.

DEVASTIRAN PROSTOR RESTORANA :



ULAZ iz PRERADOVIČEVE ul.



ULAZ iz PRERADOVIČEVE sl.2



POGLED iz PERSPEKTIVE



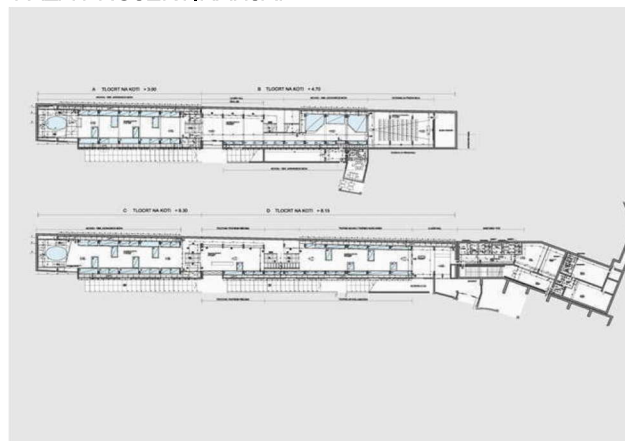
PERSPEKTIVA u FAZI GRAĐENJA



FAZA PROJEKTIRANJA:

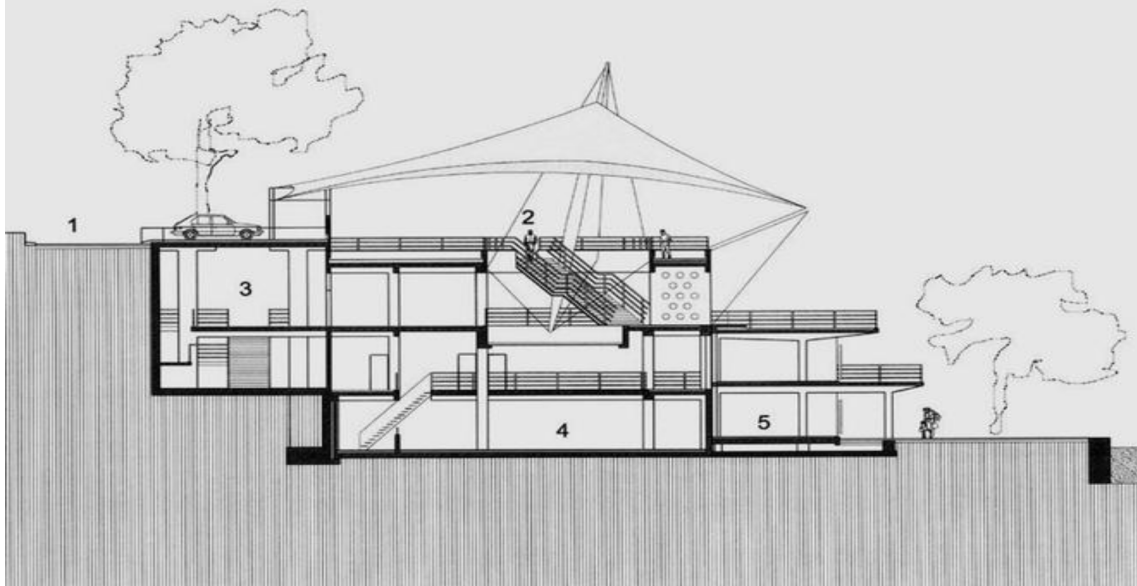


FAZA PROJEKTIRANJA:



PODUŽNA STRUKTURA OBJEKTA.

PRESJEK KROZ STRUKTURU GRAĐEVINE.

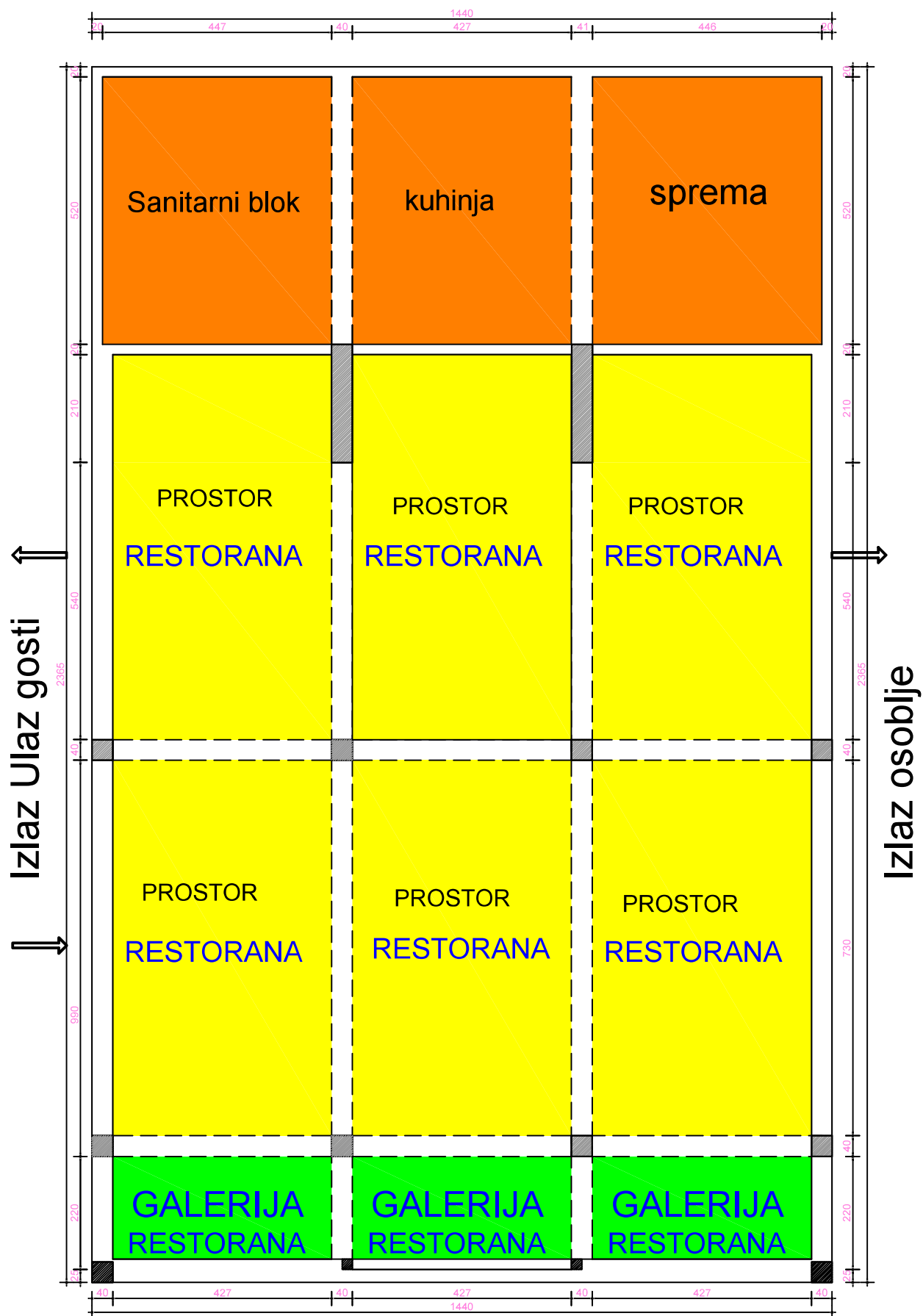


SUMRAK u UVALI BAČVICE.



CRVENI KRUG OZNAČAVA MJESTO POSLOVNOG PROSTORA KAT-II

# Tlocrt restorana Šare



## IZ BAZE PODATAKA eNEKRETNINA :

### Naziv atributa-7

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok  
Pretežita namjena cjenovnog bloka

### Vrijednost atributa

1107356  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
3717809  
KP - KUPOPRODAJA  
36,00  
475.716,15  
05.12.2017  
EVALUACIJA U TIJEKU  
BAČVICE - STAMBENO  
S - STAMBENA NAMJENA

### Naziv atributa-8

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok

### Vrijednost atributa

1103600  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
3884698  
KP - KUPOPRODAJA  
68,50  
1.800.019,05  
06.09.2018  
EVALUACIJA U TIJEKU  
GRIPE - MJEŠOVITO

### Naziv atributa-9

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok

### Vrijednost atributa

1115466  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
3607808  
KP - KUPOPRODAJA  
17,73  
369.467,60  
20.06.2017  
PREUZETO OD PU  
GRIPE - MJEŠOVITO

IZ BAZE PODATAKA eNEKRETNINA :

**Naziv atributa-10**

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok  
Pretežita namjena cjenovnog bloka

**Vrijednost atributa**

1104502  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
4018517  
KP - KUPOPRODAJA  
15,45  
111.324,85  
01.02.2019  
EVALUACIJA U TIJEKU  
BAČVICE - STAMBENO  
S - STAMBENA NAMJENA

**Naziv atributa-11**

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok

**Vrijednost atributa**

1111418  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
4044620  
KP - KUPOPRODAJA  
70,62  
1.074.266,72  
13.03.2019  
EVALUACIJA U TIJEKU  
GRAD - MJEŠOVITO 2

**Naziv atributa-12**

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok

**Vrijednost atributa**

594111  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
3367452  
KP - KUPOPRODAJA  
146,47  
2.746.637,30  
21.04.2016  
PROVEDENA EVALUACIJA  
MEJE - MJEŠOVITO

## IZ BAZE PODATAKA eNEKRETNINA :

### Naziv atributa-13

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok  
Pretežita namjena cjenovnog bloka

### Vrijednost atributa

1094244  
5.2.2020.  
PZG - POSLOVNE ZGRADE  
4025202  
KP - KUPOPRODAJA  
836,75  
2.066.496,95  
21.12.2018  
PREUZETO OD PU  
ŽNJAN - POSLOVNO  
K - POSLOVNA NAMJENA

### Naziv atributa-14

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok

### Vrijednost atributa

1107345  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
3970288  
KP - KUPOPRODAJA  
190,95  
835.872,97  
09.10.2018  
EVALUACIJA U TIJEKU  
ŽNJAN - MJEŠOVITO 3

### Naziv atributa-15

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok  
Pretežita namjena cjenovnog bloka

### Vrijednost atributa

435576  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
2595183  
KP - KUPOPRODAJA  
170,00  
3.010.340,80  
24.03.2012  
PREUZETO OD PU  
MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2

IZ BAZE PODATAKA eNEKRETNINA :

**Naziv atributa-16**

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok

**Vrijednost atributa**

1051902  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
3790080  
KP - KUPOPRODAJA  
48,95  
1.113.885,00  
30.01.2018  
PREUZETO OD PU  
MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2

**Naziv atributa-17**

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok  
Naziv atributa

**Vrijednost atributa**

491300  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
3280876  
KP - KUPOPRODAJA  
225,00  
2.811.401,60  
28.05.2015  
PREUZETO OD PU  
SAVSKA - ZAGREBAČKA  
Vrijednost atributa

**Naziv atributa-18**

ID ZKC  
Datum pregleda  
Vrsta nekretnine  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora  
Površina u prometu  
Vrijednost nekretnine (KN)  
Datum ugovora  
Status podatka  
Cjenovni blok  
Pretežita namjena cjenovnog bloka

**Vrijednost atributa**

1215552  
5.2.2020.  
PP - POSLOVNI PROSTOR  
4185983  
KP - KUPOPRODAJA  
17,39  
291.100,00  
10.01.2020  
PREUZETO OD PU  
PALMOTIĆEVA  
M - MJEŠOVITA NAMJENA

LOKACIJA IZBORA SPLITSKO DALMATINSKA ŽUPAMIJA.

PROCJENAVRIJEDNOSTI POREDBENOM  
METODOM.

Datum prodaje / ponude	6.9.2018.	21.4.2016	3.2018.
Lokacija <i>podaci na sl.</i>	ID-8	ID-12	ID-16
Izvor podataka o cijeni	e- Nekretnine	e-Nekretnine	e- Nekretnine
Kupoprodajna cijena (kn)	1800019.00	2746637.00	1113885.00
Kupoprodajna cijena (€)	243245.81	365000.00	153458.25
Površina (m2)	68.50	146.00	48.95
Cijena (€/m2)	3500.00	2500.00	3135.00
Korekcija potražnje:	0,00%	0,00%	0,00%
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje (€/m2)	<b>3500.00</b>	<b>2500.00</b>	<b>3135.00</b>
Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	112.2	101.77	109.33
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		118.05	
Koeficijent korekcije (B/A)	1.05	1.16	1.08
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	<b>3682</b>	<b>2900</b>	<b>3385</b>
Tehničko stanje	0%	0%	0%
Odnos bruto/neto površine	0%	0%	0%
Lokacija	10%	0%	10%
Mogućnost parkiranja	0%	0%	0%
Cestovni pristup	5%	5%	5%
Pristup sredstvima javnog prijevoza	0%	0%	0%
Atraktivnost nekretnine	5%	5%	5%
Komunalna infrastruktura	0%	0%	0%
Položaj	10%	0%	10%
Veličina prostora	5%	5%	5%
Kontrola (manje od ± 40%)			
Ukupna korigirana cijena (€/m2)	<b>4971</b>	<b>3335</b>	<b>4570</b>

<b>SREDNJAVRIJEDNOST (€/m2)</b>	<b>4292</b>
---------------------------------	-------------

Vrijednost objekta:	1047591.36	€
Umanjena vrijednost objekta, instalacije ; voda, struja, klima (20%)	209518.27	€
Vrijednost objekta u kn	6243644.51	kn
Vrijednost objekta u €	838073.09	€

**ZAOKRUZEN IZNOS na CJELO 6244000.00 kn**

NA OBJEKTU JE NUŽNO IZVRŠITI FINANCISKA ULAGANJA U IZNOSU OD 20% DA BI OBJEKT POSTIGAO DEKLARIRANE CJENE NAVEDENE U PROCJENI.

**\*\*PRIKAZ NAČINA RADA U VARIJANTI PROCJENE FINANCISKIH ULAGANJA KOJI JE DALEKO SLOŽENIJI OD PROCJENE VRJEDNOSTI OBJEKTA "JER OBUHVATA JOŠ TRI KLJUČNE KOMPONENTE OBJEKTA A TO SU TEHNIČKI, FUNKCIONALNI I EKONOMSKI ASPEKTI.**

## METODOLOGIJA IZRAČUNA.

Ovdje se pojam amortizacije treba uzeti uvjetno. Ova vrsta amortizacije nije knjigovodstvena nego varira ovisno od građevinskog sklopa i njegovog roka trajanja koji može biti apsolutni i relativni. Sukladno činjenici, a iz tablice trajnosti pojedinih materijala (ugrađenih) možemo izvršiti pregled objekta, i procijeniti trenutak kad je optimalno potrebno izvršiti financijsko ulaganje radi produžetka vremena trajanja i poboljšanja funkcionalne vrijednosti objekta.

### OSVRT NA TRAJNOST.

Tehnički vijek trajanja

Funkcionalni vijek trajanja

Ekonomski vijek trajanja

Funkcionalni vijek trajanja objekta odnosi se na funkciju i korištenje objekta u njegovom životnom ciklusu u smislu funkcionalne sposobnosti i djelotvornom ispunjavanju korisničkih zahtjeva u skladu sa važećim propisima i standardima. Fleksibilnost prostora u objektima je postala važna kako investitorima tako i korisnicima. Većina objekata koji su projektovani i izgrađeni zadnjih stotinu godina svojom konstruktivnim sklopom ne dozvoljavaju fleksibilnost prostora ili dozvoljavaju minimalan na nivou objekta. Takve zahvate svakako treba izvoditi pažljivo i stručno da se ne ugrozi stabilnost objekta.

Ekonomski vijek trajanja nekog elementa je period u kojem su troškovi njegove eksploatacije i održavanja u okviru planiranih troškova. Životni vijek konstrukcije je optimum između tehničkog vijeka objekta i funkcionalnog ekonomskog vijeka trajanja.

Procjenu građevinskih ulaganja, a prema građevinskim pravilima možemo raditi na dva načina. Prvi način je onaj koji koristi metodologiju iz Uputstva o načinu utvrđivanja građevne vrijednosti objekata (Narodne Novine 52/84) i to prema slijedećoj formuli:

$$SVIGR = Jc \times Kol \times (1 - n/N)$$

SVIGR - sadašnja vrijednost izvedenih građevinskih radova

Jc - jedinična cijena građenja

Kol. - količina pojedine stavke

n - starost predmetnog građevinskog sklopa

N - apsolutni vijek trajanja predmetnog građevinskog sklopa

Ovdje moramo razjasniti zašto se koristi sadašnja vrijednost izvedenih građevinskih radova bez obzira što je starost radova desetak i više godina. To je zato što se na taj način dobiva vrijednost ulaganja u sadašnjem vremenu uzevši u obzir amortizaciju radi korištenja pojedinog građevinskog sklopa i radi njegove starosti. Na taj način na postignutu cijenu nije potrebno dodavati ekonomske faktore (kao npr. kamate ili sl. zbog protoka vremena od izvedbe do danas) te je usporediva sa današnjim iznosima bez obzira kada su radovi vremenski izvršeni.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Predvidivi održivi vijek korištenja građevinskih elemenata objekta: (primjer)

Cijevne instalacije.	25.g
Ličenje unutarnje.	25.g
Ograde.	20.g
Parquet.	50.g
Keramika.	25.g
Premazi.	25.g
Prozori.	25.g
Sanitarije.	25.g
Unutarnja vrata.	25.g
Unutarnji zidovi.	50.g
Knauf zidovi.	40.g
Vodovodne cijevi.	15.g
Elektro instalacije.	25.g

$$\mathbf{SVIGR = Jc \times Kol \times (1-25 /40)}$$

IZ PRIMJERA SLJEDI DA JE U OVOM TRENUTKU  $SVIGR = Jc \times Kol \times 0.375$





Ispisano 12.02.2020.

**NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA**

geoportal.dgu.hr



ZUMIRANA ZONA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 11.02.2020. 01:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16934

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22304/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-45227/2018 (E-23), Z-14033/2019 (E-23), Z-22128/2019 (E-23)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 23 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 702/2	DVIJE ZGRADE, STEPENIŠTE, TRAFOSTANICA, UREĐENO ZEMLJIŠTE DVIJE ZGRADE STEPENIŠTE TRAFOSTANICA UREĐENO ZEMLJIŠTE			3004 2305 91 88 520	
2.	ZEM 702/3	RESTORAN, STEPENIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE RESTORAN STEPENIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE			1605 1263 155 187	
		UKUPNO:			4609	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Pred. 8. ožujka 1999. Z-1800/99>>Z-8261/12 Zabilježuje se da kod upisa objekata sagrađenih na čest. zem. 702/2 i čest. zem. 702/3 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-8436/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I- 612-08/11-06/0751, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-1, u Zagrebu, 23. srpnja 2012. godine, zabilježuje se da čest. zem. 702/2, zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>23. Suvlasnički dio: 244/7390 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)</b>		
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. katu, označen oznakom 6.3., ukupne površine 244,08 m2.		
<b>EXPORTDRVO D.D., OIB: 89462181048, ZAGREB, MARULIĆEV TRG 18</b>		
23.3	Zaprimljeno 13.04.2018.g. pod brojem Z-14621/2018  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Konstruktor-Inženjering d.d. u stečaju iz Splita, Svačićeva 4, izjavljenog protiv rješenje ovog suda poslovni broj Z-16496/16 od 3. travnja 2018. godine.	na 23 (23.1)
23.4	Zaprimljeno 25.04.2018.g. pod brojem Z-16201/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Exportdrvo d.d. Zagreb, Marulićev trg 18, kojim traži uknjižbu prava vlasništva na ime Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju, Split, Svačićeva 4.	
23.5	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-2784/2019  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju Split, Svačićeva 4, izjavljenog na Rješenje ovog suda poslovni broj Z-16201/18 od 5. prosinca 2018. godine.	na 23 (23.4)
23.6	Zaprimljeno 11.06.2018.g. pod brojem Z-22304/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Bota-Šare d.o.o. iz Stona, Marina Držića 1 izjavljenog na rješenje ovog suda broj Z-5478/17 od 13. travnja 2018. godine.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 23 (244/7390)</b>			
1.1	Zaprimljeno 21.03.2012. broj Z-2896/12  Na teret posebnog dijela nekretnine i baš poslovnog prostora na II. katu, označen oznakom 6.3., ukupne površine 244,08 m2, a na temelju čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Rješenja ovog suda poslovni br. OVR-1931/12 od 24. travnja 2012. god., čl. 259. ovršnog zakona i čl. 52. Zakona o zemljišnim knjigama, prisilno pravo zalogu u iznosu od 1.000.000,00 kn sa zateznom kamatom koje na taj iznos teku od 24.4.2012. god., pa do isplate, u korist: <b>BOTA-ŠARE D.O.O., OIB: 74950041813, STON, MARINA DRŽIĆA 1</b>	1.000.000,00 KN	
1.2	Zabilježu se ovršivost tražbine upisane pod brojem Z-2896/12.		ZABILJEŽBA
<b>6. Na suvlasnički dio: 23 (244/7390)</b>			
6.1	Zaprimljeno 22.07.2016.g. pod brojem Z-16274/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ OVR-3789/16 14.07.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopetnaeststisuća četiristodvadesetosam kuna i četrdesetčetiri lipe, sa zateznom kamatom kako je navedeno u citiranom Rješenju, kao i radi troškova ovršnog postupka, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA</b>	31.915.428,44 KN	vezano uz B 23 (1.1)
6.2	Zaprimljeno 22.07.2016.g. pod brojem Z-16274/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, upisane pod st. 6.1.		



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.02.2020. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 16881

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
15/7390	ERCEGOVIĆ ŽELJKA, OSTRAVSKA 7, SPLIT (VLASNIK)	71425407605
7/7390	ĆURČIĆ ADAM, PAPE IVANA PAVLA II 23, SPLIT (VLASNIK)	07655409320
15/7390	ĆURČIĆ ADAM, PAPE IVANA PAVLA II 23, SPLIT (VLASNIK)	07655409320
5943/7390	GRAD SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17, SPLIT (VLASNIK)	78755598868
1410/7390	BAČVICE PIVNICA D.O.O., SVAČIČEVA 4, SPLIT (VLASNIK)	40078185164

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9789/1	PRERAD.ŠET. 2	3004	76		
			TRAFOSTANICA, PRERAD.ŠET. 2	88			
			2 ZGRADE	2305			
			UREDENO ZEMLJIŠTE	520			
			STEPENIŠTE	91			
Ukupna površina katastarskih čestica				3004			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 11.02.2020. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16934

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22304/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-45227/2018 (E-23), Z-14033/2019 (E-23), Z-22128/2019 (E-23)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 23 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 702/2	DVIJE ZGRADE, STEPENIŠTE, TRAFOSTANICA, UREĐENO ZEMLJIŠTE DVIJE ZGRADE STEPENIŠTE TRAFOSTANICA UREĐENO ZEMLJIŠTE			3004 2305 91 88 520	
2.	ZEM 702/3	RESTORAN, STEPENIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE RESTORAN STEPENIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE			1605 1263 155 187	
		UKUPNO:			4609	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Pred. 8. ožujka 1999. Z-1800/99>>Z-8261/12 Zabilježuje se da kod upisa objekata sagrađenih na čest. zem. 702/2 i čest. zem. 702/3 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-8436/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I- 612-08/11-06/0751, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-1, u Zagrebu, 23. srpnja 2012. godine, zabilježuje se da čest. zem. 702/2, zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>23. Suvlasnički dio: 244/7390 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23)</b>		
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja poslovni prostor na II. katu, označen oznakom 6.3., ukupne površine 244,08 m2.		
<b>EXPORTDRVO D.D., OIB: 89462181048, ZAGREB, MARULIĆEV TRG 18</b>		
23.3	Zaprimljeno 13.04.2018.g. pod brojem Z-14621/2018  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Konstruktor-Inženjering d.d. u stečaju iz Splita, Svačićeva 4, izjavljenog protiv rješenje ovog suda poslovni broj Z-16496/16 od 3. travnja 2018. godine.	na 23 (23.1)
23.4	Zaprimljeno 25.04.2018.g. pod brojem Z-16201/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja upisa Exportdrvo d.d. Zagreb, Marulićev trg 18, kojim traži uknjižbu prava vlasništva na ime Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju, Split, Svačićeva 4.	
23.5	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-2784/2019  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Konstruktor-inženjering d.d. u stečaju Split, Svačićeva 4, izjavljenog na Rješenje ovog suda poslovni broj Z-16201/18 od 5. prosinca 2018. godine.	na 23 (23.4)
23.6	Zaprimljeno 11.06.2018.g. pod brojem Z-22304/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Bota-Šare d.o.o. iz Stona, Marina Držića 1 izjavljenog na rješenje ovog suda broj Z-5478/17 od 13. travnja 2018. godine.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 23 (244/7390)</b>			
1.1	Zaprimljeno 21.03.2012. broj Z-2896/12  Na teret posebnog dijela nekretnine i baš poslovnog prostora na II. katu, označen oznakom 6.3., ukupne površine 244,08 m2, a na temelju čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika, Rješenja ovog suda poslovni br. OVR-1931/12 od 24. travnja 2012. god., čl. 259. ovršnog zakona i čl. 52. Zakona o zemljišnim knjigama, prisilno pravo zaloga u iznosu od 1.000.000,00 kn sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 24.4.2012. god., pa do isplate, u korist: <b>BOTA-ŠARE D.O.O., OIB: 74950041813, STON, MARINA DRŽIĆA 1</b>	1.000.000,00 KN	
1.2	Zabilježu se ovršivost tražbine upisane pod brojem Z-2896/12.		ZABILJEŽBA
<b>6. Na suvlasnički dio: 23 (244/7390)</b>			
6.1	Zaprimljeno 22.07.2016.g. pod brojem Z-16274/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ OVR-3789/16 14.07.2016, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tridesetjedanmilijundevetstopetnaeststisuća četiristodvadesetosam kuna i četrdesetčetiri lipe, sa zateznim kamatama kako je navedeno u citiranom Rješenju, kao i radi troškova ovršnog postupka, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA</b>	31.915.428,44 KN	vezano uz B 23 (1.1)
6.2	Zaprimljeno 22.07.2016.g. pod brojem Z-16274/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, upisane pod st. 6.1.		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 12.02.2020. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16934

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41276/2017  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 702/2	DVIJE ZGRADE, STEPENIŠTE, TRAFOSTANICA, UREĐENO ZEMLJIŠTE DVIJE ZGRADE STEPENIŠTE TRAFOSTANICA UREĐENO ZEMLJIŠTE			3004 2305 91 88 520	
2.	ZEM 702/3	RESTORAN, STEPENIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE RESTORAN STEPENIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE			1605 1263 155 187	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>4609</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Pred. 8. ožujka 1999. Z-1800/99>>Z-8261/12 Zabilježuje se da kod upisa objekata sagrađenih na čest. zem. 702/2 i čest. zem. 702/3 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 30.07.2013. broj Z-8436/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/11-06/0751, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-1, u Zagrebu, 23. srpnja 2012. godine, zabilježuje se da čest. zem. 702/2, zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 2306/7390</b>		
<b>GRAD SPLIT</b>		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (2306/7390)</b>			
1.1	<p>Pred. 24. srpnja 2003. Z-6012/03</p> <p>Na teret suvlasničkog dijela Grada Splita i to 870/7390 dijela, a na temelju okvirnog ugovora o međusobnim odnosima pri izgradnji kupališno-poslovnog kompleksa u uvali Bačvice u Splitu, 2. kolovoza 1996. godine, ugovora o diobi vlasništva nad posebnim djelovima nekretnine i osnivanja prava plodouživanja u Splitu, 16. lipnja 2003. godine, potvrde ureda za prostorno uređenje u Splitu, 10. srpnja 2000. godine, br. klasa: 361-08/00-01/00153 s priloženim skicama, zaključka u Splitu, 20. ožujka 2003. godine, br. klasa: 361-08/03-01/00067, uknjižuje se pravo plodouživanja na razdoblje od 8. srpnja 1999. godine do 8. srpnja 2014. godine, u korist:</p> <p><b>KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. SPLIT</b></p>		
<b>2. Na suvlasnički dio: 1 (2306/7390)</b>			
2.1	<p>Pred. 24. srpnja 2003. Z-6012/03</p> <p>Na teret 1436/7390 dijela, a na temelju okvirnog ugovora o međusobnim odnosima pri izgradnji kupališno- poslovnog kompleksa u uvali Bačvice, u Splitu, 2. kolovoza 1996. godine, ugovora o diobi vlasništva nad posebnim djelovima nekretnine i osnivanja prava plodouživanja u Splitu, 16. lipnja 2003. godine, potvrde ureda za prostorno uređenje u Splitu, 10. srpnja 2000. godine, br. klasa: 361-08/00-01/00153 s priloženim skicama, zaključka u Splitu, 20. ožujka 2003. godine, br. klasa: 361-08/03-01/00067, uknjižuje se pravo plodouživanja, u korist:</p> <p><b>KONSTRUKTOR-INŽENJERING D.D. SPLIT</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.02.2020.