

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **POSLOVNI PROSTOR**
LOKACIJA : **PUT SKALICA 4, 21310 OMIŠ**
NARUČITELJ : **DALMA U STEČAJU**



VLASNIK : **DALMA U STEČAJU I OPĆENARODNA IMOVINA**
ZADATAK : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
SVRHA : **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI
PROVOĐENJA STEČAJNOG POSTUPKA**
ELABORAT BR. : **03-10/2024**
PROCJENITELJ : **SUPERVISION d.o.o., Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.**

Split, 3.10.2024.

1. SADRŽAJ

	<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 primijenjenih 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>11.</i>
10.	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>12.</i>
11.	<i>Opis nekretnine.....</i>	<i>13.</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 procjenjenoj 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>32.</i>

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

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, ovlašten 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, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, 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 elaborata 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 tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom 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 jadinica 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, 3.10.2024.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/233
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, podnesenog po Žarku Čuvalu iz Splita, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104B, OIB: 82985072206, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Žarko Čuvalo iz Splita, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SUPERVISION d.o.o. za poslovanje građevinarstva i nekretnina, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o radnom odnosu iz koje proizlazi da je zaposlen u toj pravnoj osobi, izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



6aeiiiNHEk-UetEqHeN-kA

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata 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 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.



DOSTAVITI:

1. SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B
- n/r Žarko Čuvalo
2. Pismohrana-ovdje



6aeiiNHEk-UetEqHeN-kA

7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene:	DALMA U STEČAJU
Zadatak procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
Svrha procjene:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI PROVOĐENJA STEČAJNOG POSTUPKA
Dan kakvoće:	1.10.2024.
Dan očevida:	1.10.2024.
Dan vrednovanja:	3.10.2024.
Adresa nekretnine:	PUT SKALICA 4, 21310 OMIŠ
Tip nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Neto korisna površina (m ²) :	267,83
Bruto korisna površina (m ²) :	314,58
Katastarska općina:	Omiš
z.k. uložak:	1494; 728
Poduložak:	-
č.zem.:	445 ZGR; 274/1 ZGR
Površina pripadajućeg zemljišta (m ²)	-
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	417.000,00
Legalnost građevine:	Predmetna nekretnina se smatra legalnom na temelju tipologije i načina gradnje. Vidi se na orto- foto snimci iz zraka iz 1968. godine.
Upis pozitivne zabilježbe:	Pozitivna zabilježba nije upisana.
Pristup javnoj površini:	Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 3816/14 k.o. Omiš, ULICA - JAVNO DOBRO - PUTEVI) u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom.
Energetski certifikat:	Nije dostavljen
Procjenitelj:	Supervision d.o.o.

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **DALMA U STEČAJU**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR**
na lokaciji: **PUT SKALICA 4, 21310 OMIŠ**
dan kakvoće: 1.10.2024.
dan očevida: 1.10.2024.
dan vrednovanja: 3.10.2024.

Opis nekretnine: Predmet procjene su poslovni prostori koji se nalaze na adresi Put Skalica 4, u Omišu, u sklopu stambene zgrade izgrađene 1920. godine, katnosti objekta Pr+3. Stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostori je izgrađena na čest.zem. 445/ZGR i 274/1 ZGR, k.o. Omiš (kat.čest.zem. 622, k.o. Omiš). Predmet procjene su 3 poslovna prostora. Prvi poslovni prostor se nalazi na zapadnom dijelu objekta, ulaz s juga te se prostire na dvije etaže, etaža prizemlja i kata. Drugi poslovni prostor se nalazi na istočnom dijelu objekta, ulaz s juga te se sastoji od jedne prostorije na etaži prizemlja. Treći poslovni prostor se nalazi na sjeveroistočnom dijelu objekta, ulaz istok te se nalazi na etaži prizemlja. Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 3816/14 k.o. Omiš, ULICA – JAVNO DOBRO - PUTEVI).

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

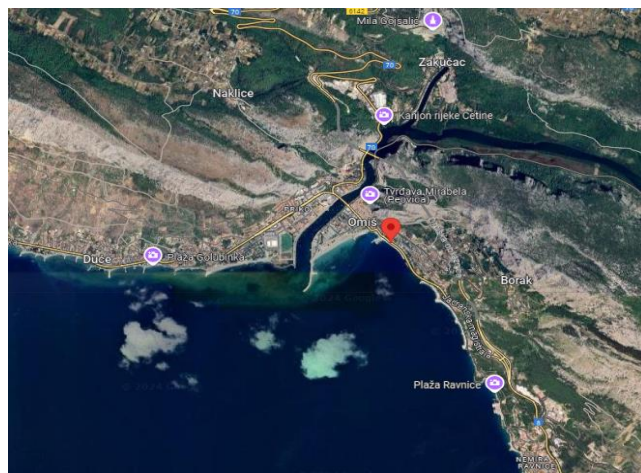
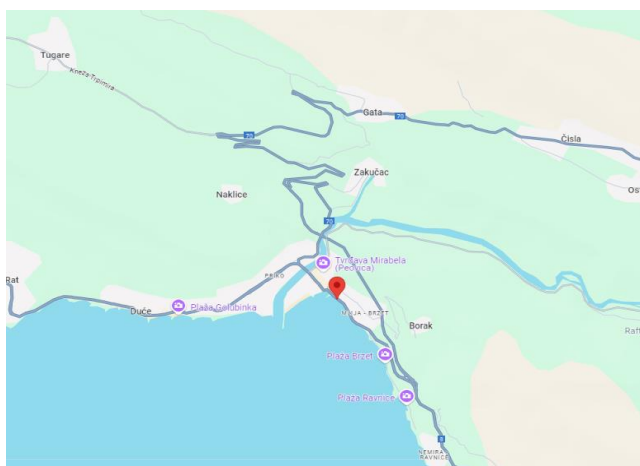
Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- 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
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

9. LOKACIJA

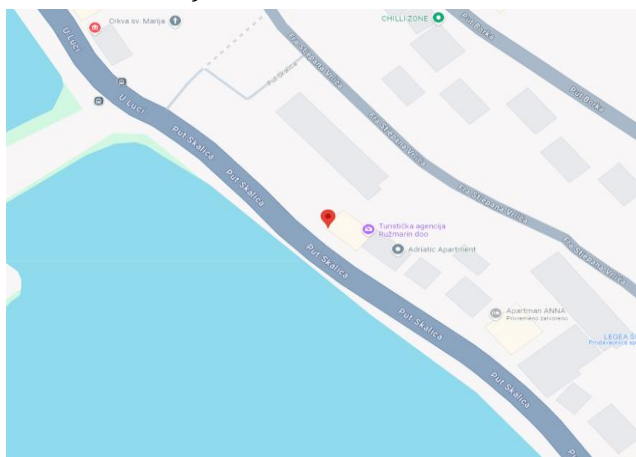
MAKRO

Omiš je grad u Hrvatskoj, koji se nalazi u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Povijesni je grad koji ima kontinuitet postojanja od antike do danas. Središte je omiškog primorja, i veoma popularan turistički grad. Omiš je grad u srcu Dalmacije, na ušću rijeke Cetine. Nalazi se 21 kilometar jugoistočno od najvećeg dalmatinskog grada Splita, na Državnoj cesti D8. Područje Grada Omiša zauzima 266,20 km² i proteže se od Duća na zapadu do Brela na istoku. Graniči s općinama Dugi Rat, Dugopolje, Trilj, Cista Provo, Šestanovac, Zadvarje i Brela te s Gradom Splitom. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, grad Omiš ima 14.936 stanovnika.



MIKRO

Predmetni poslovni prostori se nalaze na adresi Put Skalica 4, Omiš. Stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostori je izgrađena na čest.zem. 445/ZGR i 274/1 ZGR, k.o. Omiš (kat.čest.zem. 622, k.o. Omiš). Mikro okolicu čine individualni stambeni i stambeno - poslovni objekti, uslužno - poslovni objekti, luka i dr. Prometna povezanost je dobra. Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 3816/14 k.o. Omiš, ULICA – JAVNO DOBRO - PUTEVI).



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišnik

Dvoetažni poslovni prostor na zapadnom dijelu objekta, ukupne površine 189,84 m², poslovni prostor na istočnom dijelu objekta- ulaz jug, ukupne površine 29,91 m² i poslovni prostor ulaz sjeveroistok, ukupne površine 48,08 m².

Vlasnici predmetne nekretnine su:

DALMA U STEČAJU I OPĆENARODNA IMOVINA

#REF!

k.o. Omiš

z.k.ul. 1494; 728

z.k.č. 445 ZGR; 274/1 ZGR

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je kat.čest.zem. 622, k.o. Omiš, ukupne površine 425,00 m² (PL 1306).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
3.10.2024.

10.3. Dokumentacija o gradnji

Za predmetnu nekretninu je dostavljena sljedeća dokumentacija:

- Orto-foto snimka iz zraka iz 1968. godine

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je međusobno usklađeno.

Pristup nekretnine na JPP

Zgrada ima neposredan pristup na JPP (na kat.čest.zem. 3816/14 k.o. Omiš, ULICA – JAVNO DOBRO - PUTEVI) u naravi asfaltirani kolni pristup s pratećom komunalnom infrastrukturom.

Legalitet nekretnine

Predmetna nekretnina se smatra legalnom na temelju tipologije i načina gradnje. Vidi se na orto- foto snimci iz zraka iz 1968. godine.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba nije upisana.

11. OPIS NEKRETNINE

Poslovni prostori ukupne tlocrtne površine 273,55 m² (neto korisne površine 267,83 m²).

Zgrada je izgrađena 1920. godine.

11.1. Iskaz površina

POSLOVNI PROSTORI	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
POSLOVNI PROSTOR ZAPAD							
Prizemlje							
Ulazni prostor	9,93	1,00	9,93	1,15	11,42	2,60	29,69
Hodnik	4,55	1,00	4,55	1,15	5,23	2,60	13,60
Ostava	0,89	0,30	0,27	1,15	1,02	1,20	1,23
Ured 1	8,61	1,00	8,61	1,15	9,90	2,60	25,74
Ured 2	12,44	1,00	12,44	1,15	14,31	2,60	37,20
Hodnik 2	6,64	1,00	6,64	1,15	7,64	2,60	19,85
Arhiva	14,23	1,00	14,23	1,15	16,36	2,60	42,55
WC	6,52	1,00	6,52	1,15	7,50	2,60	19,49
Ured 3	32,10	0,90	28,89	1,15	36,92	2,20	81,21
Galerija	18,83	0,90	16,95	1,15	21,65	2,20	47,64
Kat							
Ured 1	13,25	1,00	13,25	1,15	15,24	2,60	39,62
Hodnik	4,34	1,00	4,34	1,15	4,99	2,60	12,98
Ured 2	11,36	1,00	11,36	1,15	13,06	2,60	33,97
Ured 3	10,26	1,00	10,26	1,15	11,80	2,60	30,68
Hodnik 2	4,15	1,00	4,15	1,15	4,77	2,60	12,41
Ured 4	13,75	1,00	13,75	1,15	15,81	2,60	41,11
Ured 5	8,92	1,00	8,92	1,15	10,26	2,60	26,67
Ured 6	10,05	1,00	10,05	1,15	11,56	2,60	30,05
Stubište	4,74	1,00	4,74	1,15	5,45	2,60	14,17
POSLOVNI PROSTOR ZAPAD- ukupno:	195,56		189,84		224,89		559,86

POSLOVNI PROSTOR ISTOK, ULAZ JUG							
Prostorija	29,91	1,00	29,91	1,15	34,40	3,00	103,19
POSLOVNI PROSTOR ISTOK, ULAZ JUG- ukupno:	29,91		29,91		34,40		103,19
POSLOVNI PROSTOR ISTOK, ULAZ SJEVEROISTOK							
Ured 1	17,86	1,00	17,86	1,15	20,54	3,00	61,62
Hodnik	9,09	1,00	9,09	1,15	10,45	3,00	31,36
Ulaz 2	7,80	1,00	7,80	1,15	8,97	3,00	26,91
Arhiva	10,74	1,00	10,74	1,15	12,35	3,00	37,05
WC	2,59	1,00	2,59	1,15	2,98	3,00	8,94
POSLOVNI PROSTOR ISTOK, ULAZ SJEVEROISTOK- ukupno:	48,08		48,08		55,29		165,88
SVEUKUPNO:	273,55		267,83		314,58		828,93

BRP = 314,58 m²
NKP = 267,83 m²
BV = 828,93 m³

Za izračun će se koristiti površina koja je izračunata prilikom pregleda nekretnine:

267,83 m²

11.2. TEHNIČKI OPIS - Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr+ 3
- godina izgradnje:	1920
- godina rekonstrukcije:	1997
- temelji:	beton s lomljenim kamenom
- nosiva konstrukcija:	beton s lomljenim kamenom
- međukatna konstrukcija:	drveni grednik
- pregradni zidovi	betonski
- krov i pokrov:	Dvostrešni drveni krov, crijep
- pročelje:	Kamen
- svijetla visina prostorija:	3; 2,6 m
- obrada podova:	Keramika, laminat
- obrada unutarnjih zidova:	žbukano, bojano
- obrada unutarnjih stropova:	žbukano, bojano
- fasadni otvori	Drveni prozori
- unutarnja stolarija	drvena
- grijanje	el.energija
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	Standardna
- lift	nema
- napomena	objekt se nalazi u lošijem stanju te je potrebno kompletno renoviranje.

11.3. Infrastruktura

- **objekt je priključen na komunalnu infrastrukturu**
- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- telefonska mreža
- kanalizacija

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Objekti slični po veličini i namjeni |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Poslovna |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne |
| - Mišljenje | Nekretnina nije trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni te je potrebna obnova |

11.6. Doprinosi i priključci

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020).

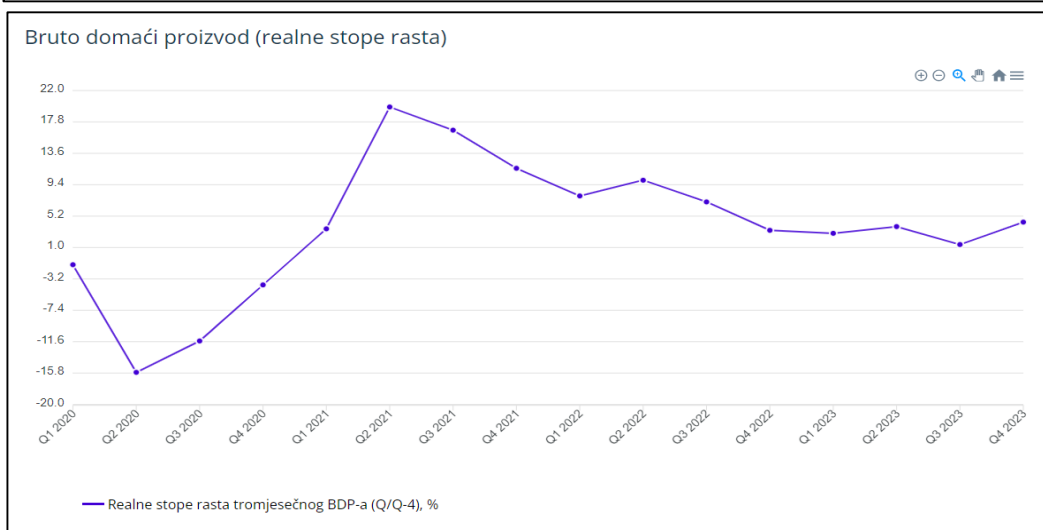
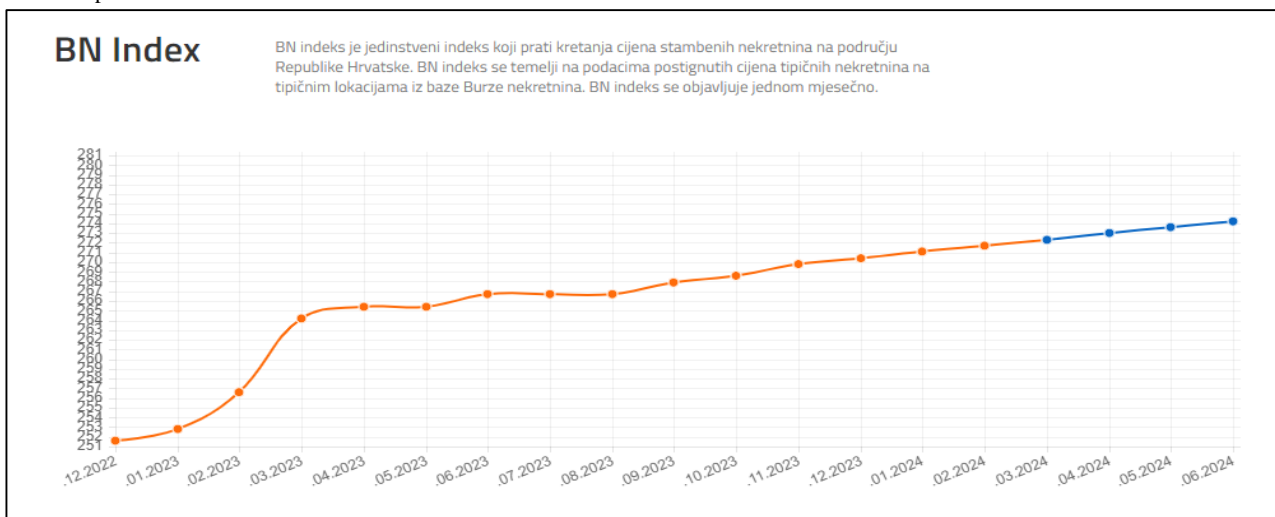
12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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 uzorčestice.

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

Procjenjivana nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima predstavlja nekretninu koja je pogodna i namjenjena za stvaranje prihoda. Moguć je zakup, i stvaranje prihoda.

Temeljem prethodno navedenog, za procjenu objekta se odabire prihodovna 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

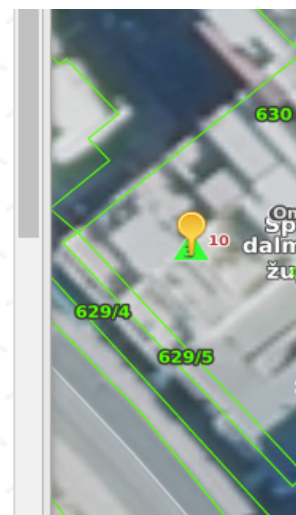
Prihodovnom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina. Poznata je dovoljna baza potrebnih podataka o stvarnom najmu nekretnina usporedivih karakteristika, pa se ova dohodovna metoda bazira na stvarnim cijenama najma na bliskim lokacijama.

POREDBA 1

Poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi u Omišu, ukupne površine 54,00 m². Najam ugovoren 29.3.2023. za iznos od 12,96 €/m². Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

54,00	m ²
700,00	€
12,96	€/m ²
29.3.2023.	datum ugovora

ID ZKC	1889065
Datum pregleda	3.10.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.05.2023
Površina u prometu	54,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.274,15
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	700,00
Datum ugovora	29.03.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OMIŠ - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



POREDBA 2

Poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi u Omišu, ukupne površine 62,00 m2. Najam ugovoren 23.2.2023. za iznos od 8,06 €/m2. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

62,00	m2
500,00	€
8,06	€/m2
23.2.2023.	datum ugovora

ID ZKC	1844774
Datum pregleda	3.10.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.03.2023
Površina u prometu	62,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.767,25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	500,00
Datum ugovora	23.02.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OMIŠ - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

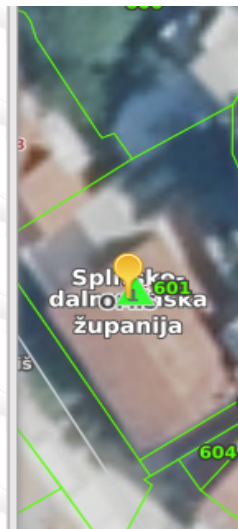


POREDBA 3

Poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi u Omišu, ukupne površine 116,47 m2. Najam ugovoren 21.9.2021. za iznos od 9,06 €/m2. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

116,47	m2
1.055,00	€
9,06	€/m2
21.9.2021.	datum ugovora

ID ZKC	1517273
Datum pregleda	3.10.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2021
Površina u prometu	116,47
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.913,03
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.055,00
Datum ugovora	21.09.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OMIŠ - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
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)²⁾
 Indices (Ø 2015 = 100)²⁾

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
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Redni broj	1	2	3	
Katastarska općina:	Omiš	Omiš	Omiš	
Datum transakcije:	29.3.2023.	23.2.2023.	21.9.2021.	
Površina (m2):	54,00	62,00	116,47	
Cijena najma: (€/mj):	700,00	500,00	1.055,00	
Cijena (€/m2):	12,96	8,06	9,06	
Indeks / dan transakcije:	166,65	166,65	138,18	
Indeks / dan vrednovanja:	181,47	181,47	181,47	
Korekcijski faktor:	1,09	1,09	1,31	
Međuvr.izjedn.cijena (€/m2):	14,12	8,78	11,90	

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	posl. prostor
Veličina (m2)	267,83
Stanje	lošije
Namjena	Namjena - poslovna

Redni broj - usporedbe	1	2	3	
Katastarska općina:	Omiš	Omiš	Omiš	
Međuvrem.izjedn.cijena (€/m2):	14,12	8,78	11,90	
Koeficijent prilagodbe (lokacija)	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	14,12	8,78	11,90	
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	
Korigirana vrijednost (€):	14,12	8,78	11,90	

STATISTIKA				
Prosjek:	11,60			
Odstupanja od prosjeka:	2,52	-2,82	0,30	
Kvadrat odstupanja:	6,34	7,93	0,09	
suma	14,36			
Standardno odstupanje:	2,19	18,86%		
Pravilo dva-sigma (±)	4,38			
Odstupanja od prosjeka:	21,71%	-24,28%	2,57%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	

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

Izlazne vrijednosti nakon isključivanja neodgovarajućih poredbi (€)	14,12	8,78	11,90	
--	-------	------	-------	--

Izračunata vrijednost €/m2	11,60
-----------------------------------	--------------

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost zakupa (€/m2):	11,60
Mjesečna vrijednost zakupa (€)	3.106,28

13.5. Prihodovna metoda

- Poslovni prostor - uredi

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	površina u zakupu (m ²)	zakup €/m ²	zakup €/mj
Poslovni	267,83	11,60	3.106,28
Ukupno (€):			3.106,28

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1920
Starost objekta	104
Tip nekretnine	Poslovni
Održivi vijek korištenja (granice)	100-120
Održivi vijek korištenja (odabrano)	120
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	2
B - zgrada općenito	3
C - stanje zgrade	3
FK odabrano:	3,0
Relativna starost	86,67%
OOVK (%)	40
OOVK (god)	48
Zamjenska starost zgrade	72
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	40,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	0%	0,0%
Kvaliteta građevine	prosječna	od -0,5 do 1,0	1,0%
Rizik naplate najamnine	prosječan	od -0,5 do 1,0	0,0%
Gospodarska situacija	prosječna	od -0,5 do 1,0	0,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -1,0	0,0%
			1,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
poslovni prostori	od 4,5% do 6,0%	5,5%	6,5%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST (€)
Mjesečni bruto prihod	3.106,28
Godišnji bruto prihod	37.275,37
Rizik gubitka zakupa / najma	10,00%
Troškovi upravljanja	5,00%
Troškovi održavanja	8,00%
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	8.573,33
Godišnji neto prihod	28.702,03
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	6,50%
Održivi vijek korištenja građevine	48,00
Multiplikator	14,64
Prihodovna vrijednost zgrade	420.080,65
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi (provedba etažnog elaborata)	-3.500,00
Tržišna vrijednost nekretnine prihodovne metode (€)	416.580,65

14. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

na lokaciji:

PUT SKALICA 4, 21310 OMIŠ

na dan kakvoće: 1.10.2024.

na dan očevida: 1.10.2024.

na dan vrednovanja: 3.10.2024.

mišljenja smo da je:

- Tržišna vrijednost (TV):

iznosi

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	417.000,00 €	zaokruženo (temeljem Pravilnika čl. 68. stavak 5. - zaokruživanje)
---	---------------------	---

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza 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.

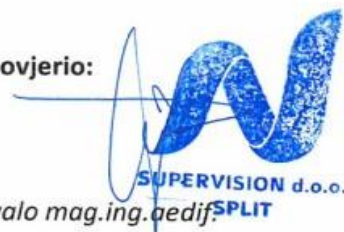
Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Procjenu ovjerio:



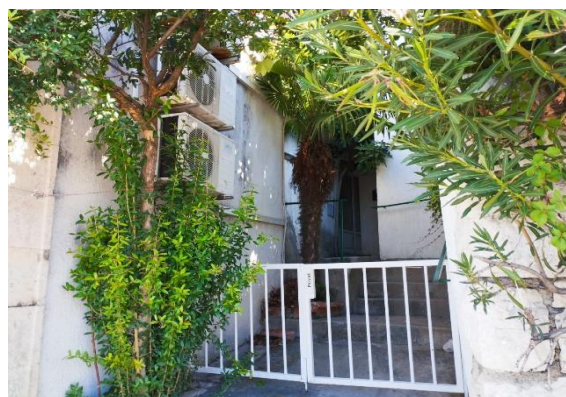
Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

SUPERVISION D.O.O.

15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija

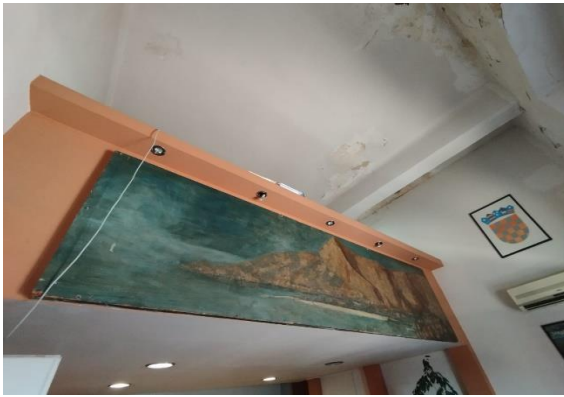
Pročelja



Poslovni prostor- zapad









Poslovni prostor- istok (južni ulaz)



Poslovni prostor- istok (sjeveroistočni ulaz)





15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 03.10.2024. 11:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj ZK uložka: 1494

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8930/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 445 ZGR 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.	445 ZGR	KUĆA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 13.05.2014. broj Z-978/14 Na temelju napisa tužbe od 07. svibnja 2014. godine zaprimljene pod brojem Pst-507/14, zabilježuje se spor tužitelja Kedžo Ljiljane OIB:53812484927, Juras Joze OIB:70796103425, Radevenjić Zorke OIB:92825822427, Fak Ivica OIB:87589516961, Kujundžić Nevenke OIB: 99907183068, Kujundžić Stanislava OIB:53362195124, Kujundžić Alberta OIB:05190141686, Juričić Ante OIB:14774607589, Vlašić Nede OIB:63192396525, protiv tuženika Republike Hrvatske, radi utvrđenja prava vlasništva čest.zgr.445.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 18.02.2020.g. pod brojem Z-6472/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, POTVRDA KLASA: UP/I-942-04/97-01/149, URBROJ: 2181-05/05-19-68 24.07.2019, RJEŠENJE KLASA: UP/II-942-01/11-01/414, URBROJ: 514-04-02-01-01-13-3 15.07.2013, za povrat imovine, koji se vodi kod Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš, predlagateljice Brnčić Romane, OIB: 58910676500 u odnosu na kčbr. 402/1, 404/1, 445 zgr.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1494

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 6. svibnja 1980. Z-223/80 Na temelju pravomoćne presude ovog suda broj P-113/80-3 od 11. travnja 1980. godine, pravo trajnog korištenja nekretnina opisanih u listu "A", uknjižuje se u korist: DALMA OOUR HOTELI OMIŠ, OMIŠ		
2.			
2.1	Pred. 29. srpnja 1993. Z-320/93 (I-90/93) Na teret prava korištenja čest. zgr. 445, a temeljem rješenja Općinskog suda u Omišu, broj I-90/98 od 3. svibnja 1993. godine, zabilježuje se pravo prvenstvenog reda radi osiguranja ranga hipoteci od 473.499.585,00 HRD i sporednih potraživanja, u korist: FO DALMABANKA, SPLIT	473.499.585,00 HRD	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.10.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OMIŠ
Stanje na dan: 03.10.2024. 11:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319708, OMIŠ

Broj ZK uložka: 728

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8930/2024
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 1 ZK TIJELA: I, III (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	274/1 ZGR	KUĆA STOJNA				
III						
1.	1197/4	PAŠNJAK				
2.	1197/7	PAŠNJAK				
3.	1292/2	PAŠNJAK				
4.	1311/3	PAŠNJAK				
5.	1312/2	PAŠNJAK				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆENARODNA IMOVINA		
1.2	kao nositelj prava korištenja: DALMA OOUR "HOTELI OMIŠ" OMIŠ	
1.3	ZABILJEŽBA, SPOR, Primijeno: 13. svibnja 2014. Z-978/14 Na temelju napisa tužbe od 07. svibnja 2014. godine zaprimljene pod brojem Pst-507/14, zabilježuje se spor tužitelja Kedžo Ljiljane OIB:53812484927, Juras Joze OIB:70796103425, Radevenjić Zorke OIB:92825822427, Fak Ivica OIB:87589516961, Kujundžić Nevenke OIB:99907183068, Kujundžić Stanislava OIB: 53362195124, Kujundžić Alberta OIB:05190141686, Juričić Ante OIB:14774607589, Vlašić Nede OIB:63192396525, protiv tuženika Republike Hrvatske, radi utvrđenja prava vlasništva čest.zgr. 274/1.	
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
1.2	pod upravom: OPĆINA OMIŠ	

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I		
1.1	Zaprimljeno 18.02.2020.g. pod brojem Z-6472/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, POTVRDA KLASA: UP/II-942-04/97-01/149, URBROJ: 2181-05/05-19-68 24.07.2019, RJEŠENJE KLASA: UP/II-942-01/11-01/414, URBROJ: 514-04-02-01-01-13-3 15.07.2013, za povrat imovine, koji se vodi kod Službe za imovinsko pravne poslove, Ispostava Omiš, predlagateljice Brnčić Romane, OIB: 58910676500 u odnosu na kčbr. 274/1 zgr.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
OMIŠ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.10.2024. 12:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OMIŠ (Mbr. 319708)

Posjedovni list: 1306

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DV KORISNIK OOUR-DALMA HOTELI, PUT SKALICA 4, OMIŠ	

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
		622	U MJESTU	425	09, 9	KD	
			KUĆA, U MJESTU	274			
			ZGRADA	52			
			DVORIŠTE	99			
		623	U MJESTU	509	09		
			ZGRADA	5			
			DVORIŠTE	504			
		624	U MJESTU	21	09		
			DVORIŠTE	21			
		1706	GARMA	525	24	KD	
			KUĆA, GARMA	525			
		1707	GARMA	172	24	KD	
			ZGRADA	172			
		1708	GARMA	57	24	KD	
			ZGRADA	57			
		1709	GARMA	432	24	KD	
			KUĆA, GARMA	432			
		1710	GARMA	277	24	KD	
			ZGRADA	277			
		1711	GARMA	667	24		
			HOTEL, GARMA	667			
Ukupna površina katastarskih čestica				3085			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA OMIŠ

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. OMIŠ
k.č.br.: 622

Stanje na dan: 03.10.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





orto- foto snimka iz zraka iz 1968. godine