



U Splitu, siječanj 2022.

**REVIZIJA PROCJEMENOG ELABORATA O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

NARUČITELJ : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB:
88679107711



NEKRETNINA : STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)
PUT DUILOVA 15
kat.čest.zem. 7387/1, k.o. Split

BR. ELABORATA: 17-2022-3

Datum procjene : 24.01.2022.

Izradio:
Ivan Mijanović, dipl.ing.grad. □
stalni sudski vještak za graditeljstvo □
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Zakoni



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-763/2018
Split, 21. listopada 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, iz Splita, Makarska 46, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ivan Mijanović, dipl.ing.grad., iz Splita, Makarska 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivan Mijanović, dipl.ing.građevinarstva, iz Splita, Makarska 46, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 19. prosinca 2018.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSEDNIK SUDA
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica
Katija Ošljanić



1. ZADATAK

Naručitelj : SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711
Nekretnina STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)
PUT DUILOVA 15
kat.čest.zem. 7387/1, k.o. Split

Upućeni smo izraditi reviziju procjene tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima. Prethodna procjena predmetne nekretnine je izrađena dana 18.09.2019. godine a procjenjena na iznos od **38.490,77 €**.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten 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 sproveli 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.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ □

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu 24.01.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)
Lokacija : PUT DUILOVA 15
Naručitelj: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711
Dan kakvoće 24.01.2022.
Dan vrednovanja 24.01.2022.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Usporedna metoda

Namjena procjene : **Za osobne potrebe**

Z.K. izvadak: E izvadak od 24.01.2022.

Općinski sud: Split Zk odjel Split

zemljišne knjige:	K.O.	ZK	podul.	zčbr	Zk tijelo
	Split		1390	7387/1	

katastar:	K.O.	kčbr	pos. List
	Split	7387/1	6484

Opis nekretnine: **Stan u prizemlju, označen br. 1, površine 33,42 m2, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice i balkona.**

Teret: **IMA**, prema izvratku iz ZK

Vlasnik: **SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711**

Legalitet: ZABILJEŽBA

legalna nekretnina (prije 12.02.1968. godine)

Nekretnina ima direktan pristup na JPP.

Energo certifikat - nije dostavljen

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1967.

Zadnja rekonstrukcija/obnova -

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Alternativna upotreba Moguća

Razvoj (dozvole) -

NKP (m2) 87,61

Tržišna vrijednost nekretnine : **36.715,30 €** ili 276.099,09 Kn

DIREKTOR :

Ivan Mijanović

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Ovdje se radi o jugoistočnom djelu dvojnog objekta koji u naravi predstavlja jedan stambeni prostor, a lociran unutar instituta za jadranske kulture na predjelu Duilova.

Prostor se nalazi na razini prizemlja te se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaoine i balkona. Isti je u cijelosti devastiran kao i ostatak ovog djela objekta. Pristup je moguć asfaltiranom prometnicom. Orijehtacija je južna, a promet u mirovanju je moguć uz prometnicu.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

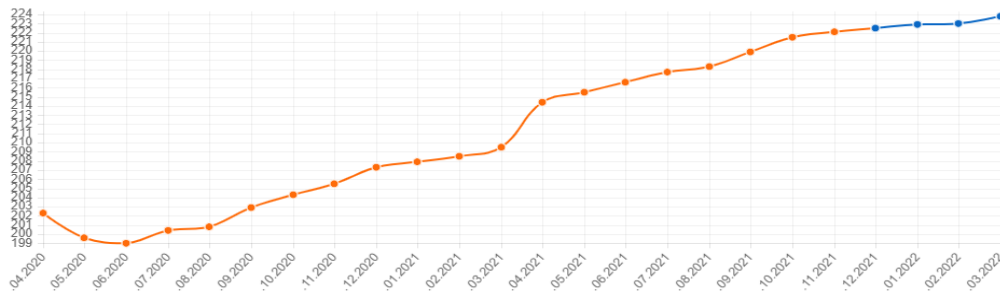
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

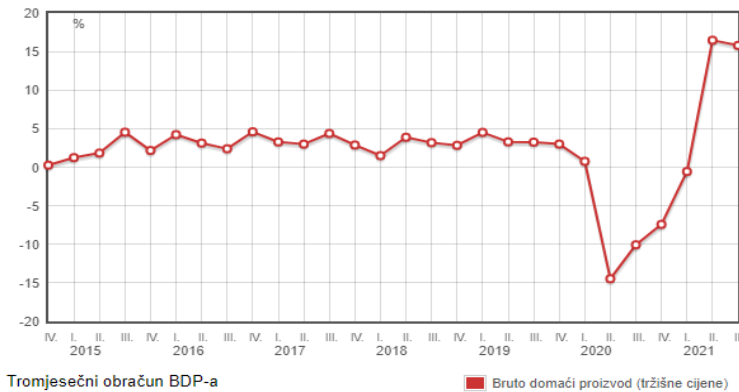
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



■ BDP (realne stope rasta) ■ Inflacija ■ Stopa nezaposlenosti ■ Noćenja turista



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

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 24.01.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**PRIKLJUČCI**

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septička jama
Toplovod	-
Telefon	nije priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

ZGRADA

Godina gradnje	1967
Godina obnove	nema
Katnost	Pr
Temelji	masivni betonski
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	betonski zidovi + sačasti opečni blokovi
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	
Krovna k. + pokrov	dvostrešna drvena + kupa

Limarija	ugrađena (devastirana)
Pročelje	kamen, betonski bloket i dio žbuka

Položaj	jugoistok
Prostorije	Jedna soba, kuhinja, kupaonica i balkon

Vanjska stolarija (prozori) drvo, ostakljeno (devastirano) + FE profili

Lift	Ne
Pregradni zidovi	Opeka
Obrada zidova	žbuka + disperzivne boje te djelomično keramika
Obrada podova	kamen, keramika i hrastov parket (devastirano)
Unutarnja stolarija	Drvena (devastirano)
Grijanje	El. Energija
Klima	ne
Alarm / video nadzor	ne/ne

Stanje: Nekretnina je stara 55 godina, ne održavana i devastirana te ista nije u funkciji. Potrebna kompletna rekonstrukcija i finalizacija stoga se vrijednost iste zbog lošeg općeg stanja prostora i devastiranosti značajno umanjuje obzirom na obilježja iste.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

1. STAN NA PRIZEMLJU

	P (m2)					
Stan br.1	33,40	x	1	=	33,42	m2
UKUPNO STAN:				=	33,42	m2

SVEUKUPNO = **33,42 m2**

Netto korisna površina (NKP) = 33,42 m2

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,3 = 43,45 m2

Volumen objekta (BV) BKP x 2,7 m = 117,30 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 43,45 m2

Netto građevinska površina (NKP) = 33,42 m2

Volumen objekta (BV) 117,30 m3

4. METODA PROCJENE

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, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Stan u Splitu, površine 74,76 m². Kupoprodaja obavljena 03.05.2019. za iznos od 128.226,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1101580
Datum pregleda	24.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4024222
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	74,76
Vrijednost nekretnine (KN)	950.154,14
Datum ugovora	03.05.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

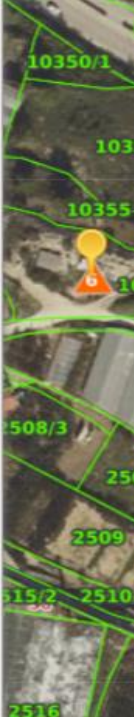


Nekretnina 2

Stan u Splitu, površine 77,25 m². Kupoprodaja obavljena 08.11.2019. za iznos od 120.093,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1186900
Datum pregleda	24.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4147874
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	77,25
Vrijednost nekretnine (KN)	892.293,60
Datum ugovora	08.11.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŽNJAN - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Nekretnina 3

Stan u Splitu, površine 43,00 m². Kupoprodaja obavljena 15.10.2019. za iznos od 80,042,00 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1472394
Datum pregleda	24.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4522883
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.07.2021
Površina u prometu	43,00
Vrijednost nekretnine (KN)	593.911,36
Datum ugovora	15.10.2019
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŽNJAN - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Indeksi cijena stambenih nekretnina

13.1.3.							
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 REPUBLIKE HRVATSKE 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
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 33,42 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Sirobuja	Sirobuja	Sirobuja	Sirobuja
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2022	2Q2019	4Q2019	4Q2019
	Površina (m2)	33,42	74,76	77,25	43,00
	Cijena (€)	-	128.226	120.093	80.042
	Cijena po m2	-	1.715,2	1.554,6	1.861,4

Protok vremena	1Q2022	2Q2019	4Q2019	4Q2019
DZS indeksi cijena nekretn.	138,18	119,24	120,35	120,35
Vremensko usklađenje	-	15,9%	14,8%	14,8%
Korigirana vrijednost po m2	-	1.987,9	1.784,7	2.136,9

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	%	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	33,42	74,76	77,25	43,00
(-20% do +20%)	-	10%	10%	0%

Namjena	stambena	stambena	stambena	stambena
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Stanje zgrade	jako loše	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

Pozicija	prizemlje	Np	Np	Np
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Starost	1969	np	np	np
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Opće stanje prostora	jako loše	np	np	np
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	-10%
Korigirana vrijednost po m2	1.898,6	1.987,9	1.784,7	1.923,2

STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	1.898,6	1.987,9	1.784,7	1.923,2
	Odstupanje od prosjeka		89,3	-113,9	24,6
	Kvadrat odstupanja	21.553,8	7.970,3	12.976,5	607,0
	Standardna devijacija - σ		84,8		
	Dvosturuka devijacija - 2σ		169,5		
	Odstupanje od prosjeka		5%	-6%	1%
	(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	

ZAKLJUČAK - UVJETNA

VRIJEDNOST STANA U FIN. STANJU

Površina nekretnine	33,42 m2
Vrijednost po m2	1.898,60 €/m2
Tržišna vrijednost	63.451,30 €

ZAKLJUČAK - VRIJEDNOST ULAGANJA

Površina nekretnine	33,42 m2
Vrijednost po m2	800,00 €/m2
Ulaganje ukupno:	26.736,00 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	33,42 m2
Vrijednost po m2	1.098,60 €/m2
Tržišna vrijednost	36.715,30 €

Utvrđuje se vrijednost adaptacije u iznosu od 800,00 €/m2 obzirom na potrebu obnove kompletnih konstruktivnih elemenata stambenog prostora.

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAN BR.1, PRIZEMLJE (JUGOISTOK)

na adresi: PUT DUILOVA 15

naručitelja: SMS D.O.O. U STEČAJU SPLIT, KOPILICA 5, 21000 SPLIT, OIB: 88679107711

Mišljenja smo da je na dan 24.01.2022.

- Tržišna vrijednost nekretnine (TV) :

36.715,30	€	ili	276.099,09	Kn	Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,52 Kn
------------------	---	-----	-------------------	----	--------------------------------------

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 15, utvrđena na dan 21.1.2022., primjenjuje se od 22.1.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,766430	4,780772	4,795114
Kanada	124	CAD	1	5,289496	5,305412	5,321328
Češka	203	CZK	1	0,308273	0,309201	0,310129
Danska	208	DKK	1	1,007682	1,010714	1,013746
Mađarska	348	HUF	100	2,098188	2,104502	2,110816
Japan	392	JPY	100	5,808082	5,825559	5,843036
Norveška	578	NOK	1	0,748053	0,750304	0,752555
Švedska	752	SEK	1	0,720805	0,722974	0,725143
Švicarska	756	CHF	1	7,252661	7,274484	7,296307
Velika Britanija	826	GBP	1	8,974485	9,001489	9,028493
SAD	840	USD	1	6,614903	6,634807	6,654711
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,834677	3,846216	3,857755
EMU	978	EUR	1	7,499976	7,522544	7,545112
Poljska	985	PLN	1	1,655222	1,660203	1,665184

Napomena:

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnine

OVLAŠTENI PROCJENITELJ
Ivan Mijanović, dipl.ing.grad. □
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu, 24.01.2022.

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE





PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 23.01.2022 22:45

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: SPLIT

Broj poduloška: 1390 / zk. uložak:

Broj zadnjeg dnevnika: ZS-2165/2004
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u SPLITU, ulica PUT DUILOVA, kućni broj 15, sagrađena na čest. zem. 1791 (kat. čest. 7387/1).	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan u prizemlju, označen br. 1, površine 33,42 m ² , koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice i balkona.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	SMS D.O.O. SPLIT, SPLIT ,PUT DUILOVA 15 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 23. kolovoza 1994. ZS-3427/1994 Na teret stana opisanog u odjeljku All, a na temelju Ugovora o kupoprodaji stana od 14.04.1994. god. pravo zaloga u iznosu od dvadesetšestmilijunadvjestopetnaesttisućaćetrstočetrdeset HRD i nuzgredica, upisuje se u korist: INSTITUT ZA JADRANSKE KULTURE I MELIORACIJU KRŠA, SPLIT	26.215.440,00 HRD	
2.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 28. travnja 2004. ZS-603/2004 Na teret stana opisanog u odjeljku All, a na temelju Ugovora o kreditu br. 08/2004 za razvitak poljoprivrede i agroturizma uz sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 23.04.2004. godine, upisuje se pravo zaloga u iznosu od četrstosedaddestisuća dvjestopedesetosam kuna i sedamdesetsedam lipa i nuzgredice, u korist: SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA, FOND ZA RAZVITAK POLJOPRIVREDE I AGROTURIZMA	470.258,77 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 23.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2022. 22:45

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 6484

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INSTITUT ZA JADRANSKE KULTURE I MELJORACIJU KRŠA, SPLIT, PUT DUILOVA 11	

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
		5053	FRANKOPANSKA ULICA ZGRADA	2022 2022	38		
		5056/3	ŠPINUT NEPLODNO	867 867	38		
		5062	VELEBITSKA ULICA ORANICA	1091 1091	38		
		7366	DUILOVO VRT ORANICA ZGRADA	2678 1874 774 30	58		
		7367	DUILOVO ORANICA VRT	1879 727 1152	58		
		7369	DUILOVO ORANICA ZGRADA PAŠNJAK	890 736 18 136	58		
		7372	DUILOVO PAŠNJAK	1066 1066	58		
		7374	DUILOVO PAŠNJAK VRT	3799 200 3599	58		

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
		7376/1	DUILOVO	7101	58		
			ZGRADA	567			
			ORANICA	2530			
			PAŠNJAK	374			
			VINOGRAD	3630			
		7376/2	DUILOVO	2183	58		
			PAŠNJAK	430			
			ZGRADA	110			
			VINOGRAD	1643			
		7376/3	DUILOVO	2214	58		
			VINOGRAD	1792			
			PAŠNJAK	422			
		7377/1	DUILOVO	12668	58		
			ORANICA	2167			
			VINOGRAD	7484			
			PAŠNJAK	1148			
			PUT	220			
			ORANICA	1066			
			ORANICA	583			
		7377/2	DUILOVO	834	58		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	834			
		7377/3	DUILOVO	23	58		
			ORANICA	23			
		7385/1	DUILOVO	1106	81		
			ZGRADA	13			
			PAŠNJAK	1093			
		7385/2	DUILOVO	808	81		
			ZGRADA	7			
			PAŠNJAK	801			
		7385/3	DUILOVO	1447	81		
			PAŠNJAK	996			
			ZGRADA	451			
		7385/4	DUILOVO	751	81		
			PAŠNJAK	751			
		7386/1	PUT DUILOVA 17	3216	81		
			PAŠNJAK	753			
			ORANICA	1687			
			ZGRADA	776			
	D	7387/1	DUILOVO	1882	81		
			KUĆA, DUILOVO	33			
			ŠUMA	1815			
			ZGRADA	34			
		7387/2	DUILOVO	2240	81		
			PAŠNJAK	2240			



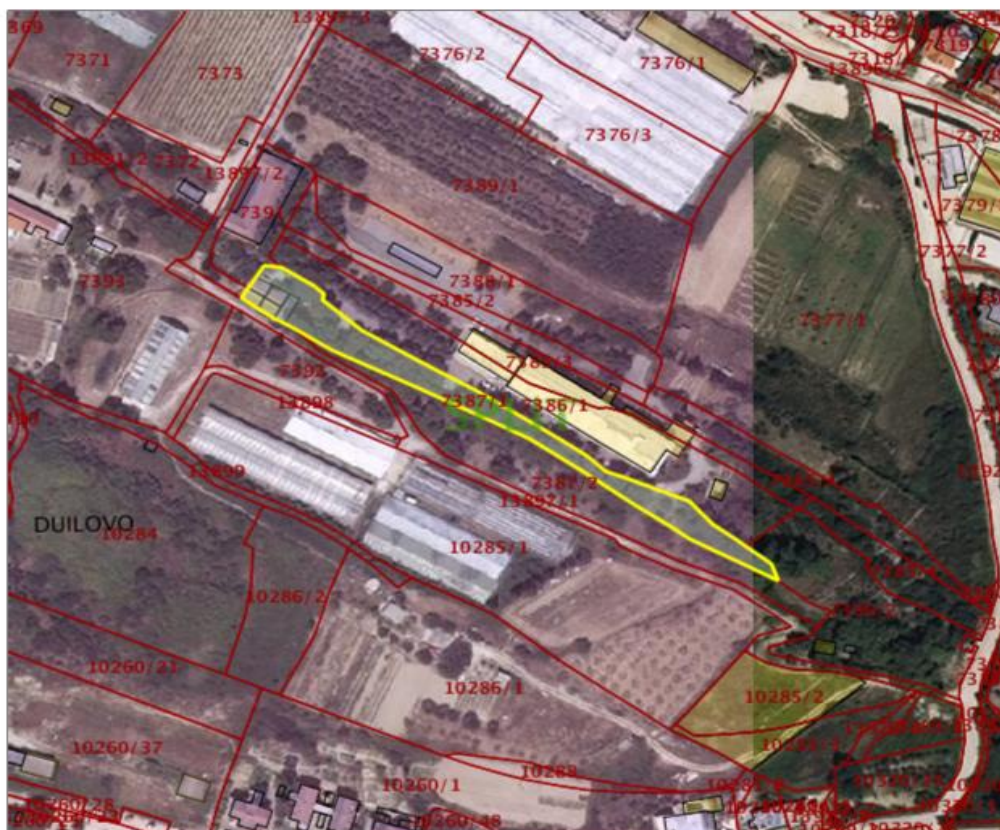
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLIT, 329835
k.č. br.: 7387/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.01.2022



ZS-2165/04-IB

**REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE**

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28. listopada 2004. god. ovjerenog pred javnim bilježnikom Ivančić Marijom iz Solina dana 06. prosinca 2004. god. pod br. Ov-10488/04 i Izvatka iz sudskog registra od 23. prosinca 2004. god. pod br. R3-8266/04, u knjizi položenih ugovora za

K. O. SPLIT

I. DOZVOLJAVA SE:

1.) upis prava vlasništva stana u prizemlja, označen br. 1, površine 33,42 m², koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, kupaonice i balkona, a koji se nalazi u zgradi sagrađene na č. zem. 1791, (kat. čest. 7387/1), u ulici Put Duilova 15, PU- 1390, na ime:

**SMS d.o.o. Split, za cijelo
MB: 3457320**

uz istodobno brisanje prava vlasništva s imena Gugić Mirko, za cijelo.

II. NALAŽE SE provedba odgovarajućih upisa pobliže opisanih u stavci I. ovog rješenja, koja će ovaj sud kao zemljišnoknjižni sud izvršiti po službenoj dužnosti.

Pristojba po Tbr. 15. i 16. ZOSP-a plaćena je u korist računa sudskih pristojbi.

**OPĆINSKI SUD U SPLITU
Odjel za zemljišne knjige
Dana, 19. prosinca 2005. god.**



PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe na Županijski sud u Splitu putem ovog suda u roku 15 dana od dana pismenog otpravka istog. Žalba se podnosi u tri primjerka.

O tome izvjestiti:

1. SMS d.o.o. Split, Kopilica 5, Split-po punomoć. odv. Mohar Tonka, Gundulićeva 26, Split
2. Gugić Mirko, Put Duilova 15, Split
3. Porezna uprava-Ispostava Split
4. Ured za katastar-Ispostava Split

PRILOG

ZAKONI

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)
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
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)
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
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 i 42/19)
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)
Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)