

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **POSLOVNI PROSTOR (ETAŽA SUTERENA I PODRUMA)**
LOKACIJA : **VINOGRADSKA 63, 21000 SPLIT**
NARUČITELJ : **DAMIR VRCA, STEČAJNI UPRAVITELJ, STOCI 2A., 21000 SPLIT**



VLASNIK: : **IVNOR D.O.O. SPLIT ŠIMIĆEVA 46 za 1/1**
SVRHA : **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI U STEČAJNOM POSTUPKU**
ELABORAT BR. : **04-09/2019**

Split, 9.9.2019

1. SADRŽAJ

| | | |
|-------|--|-----|
| | Naslovnica..... | 1. |
| 1. | Sadržaj..... | 2. |
| 2. | Opći uvjeti procjene..... | 3. |
| 3. | Pojmovnik..... | 4. |
| 4. | Popis primijenjenih propisa i stručne literature | 5. |
| 5. | Status procjenitelja i sukob interesa..... | 6. |
| 6. | Rješenje o imenovanju vještaka..... | 7. |
| 7. | Sažetak važnih podataka..... | 9. |
| 8. | Zadatak..... | 10 |
| 9. | Lokacija | 11. |
| 10. | Identifikacija nekretnine..... | 12. |
| 11. | Opis nekretnine..... | 13. |
| 12. | Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina..... | 15. |
| 13. | Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje..... | 16. |
| 14. | Zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine..... | 21. |
| 15. | Prilozi..... | 22. |
| 15.1. | Fotodokumentacija..... | 22. |
| 15.2. | Dokumentacija..... | 24 |

2. OPĆI UVJETI PROCJENE

2.1. Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

2.2. Suglasje sa standardima procjene

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

2.3. Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni 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 utržiava 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

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjožni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

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.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

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.

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.

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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- 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)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 135/11)
- 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 iznosa troškova komunalne infrastrukture

5. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštteni 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.

Izrađivač procjembenog 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.

Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.

Direktor

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Split, 9.9.2019



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-572/2016
Split, 01. rujna 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, povodom zahtjeva SUPERVISION d.o.o. Split, zastupan po direktoru Žarku Čuvalu, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

- I. Trgovačko društvo pod tvrtkom SUPERVISION d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Split, Domovinskog rata 104 B, OIB: 82985072206, MBS 060347508, imenuje se pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
- II. Odbija se zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravne osobe za područje arhitekture.
- III. Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. se imenuje pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme do dana 21. prosinca 2019. godine, nakon čega može biti ponovno imenovano.

Obrazloženje

Trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Domovinskog rata 104 B, zastupano po direktoru Žarku Čuvalu, podnijelo je zahtjev ovom sudu radi imenovanja trgovačkog društva SUPERVISION d.o.o. pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo SUPERVISION d.o.o. ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja, graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

- da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje djelatnosti i vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,
- da je zaposlenik trgovačkog društva Žarko Čuvalo, stalni sudski vještak za graditeljstvo, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-355/2015 od dana 21. prosinca 2015. godine na vrijeme od četiri godine, te stalni sudski vještak za procjenu nekretnina imenovan rješenjem istog suda broj 4 Su-49/2016 od dana 18. veljače 2016. na vrijeme do 21. prosinca 2015. godine, te trgovačko društvo ostvaruje uvjete za imenovanje za vještačenje iz područja u istom razdoblju,

-da je trgovačko društvo priložilo ugovor o osiguranju od odgovornosti sudskih vještaka.

Zahtjev za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravne osobe za područje arhitekture odbijen je jer pravna osoba nema zaposlenih stalnih sudskih vještaka iz područja arhitekture, budući da je Žarko Čuvalo imenovan, kako je gore navedeno, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreči.

U Splitu, 01. rujna 2016. godine

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske, a podnosi se ovom sudu u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Dostaviti:

- SUPERVISION d.o.o. Split
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web.stranice-ovdje
- u spis-ovdje

Za točnost otpisa, ovlaštena službenica
Katarina Gilić



7. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

| PODACI | UTVRĐENO |
|---|--|
| Naručitelj procjene: | DAMIR VRCA, STEČAJNI UPRAVITELJ, STOCI 2A., 21000 SPLIT |
| Svrha procjene: | PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI U STEČAJNOM POSTUPKU |
| Dan kakvoće: | 5.9.2019 |
| Dan vrednovanja: | 9.9.2019 |
| Adresa nekretnine: | VINOGRADSKA 63, 21000 SPLIT |
| Tip nekretnine: | POSLOVNI PROSTOR (ETAŽA SUTERENA I PODRUMA) |
| katastarska općina: | Split |
| z.k. uložak: | 16154 |
| poduložak: | 12 |
| č.zem.: | ZEM 1685/3 |
| površina zemljišta (m ²) | 36,05 |
| Netto korisna površina (m ²) : | 80,11 |
| Brutto razvijena površina (m ²) : | 122,76 |
| Tržišna vrijednost nekretnine (kn) | 610.000,00 |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | 82.400,00 |
| Nova građevinska vrijednost (kn) | 474.251,20 |
| Nova građevinska vrijednost (€) | 64.088,00 |
| Legalitet | Nije upisana zabilježba koja bi sporila legalitet |
| Upisana pozitivna zabilježba | Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu. |
| Pristup javnoj površini: | Predmetna nekretnina ima u naravi posredan pristup na JPP (na č.zem. 10168/5, k.o. Split - JAVNO DOBRO) preko č.zem. 1685/4, k.o. Split (temeljem prava služnosti upisanog u ZK, br. ZK uložka: 16154), č.zem. 1677/4 i 1683/5, sve k.o. Split koje su u suvlasništvu drugih osoba, te preko k.č.zem. 7404/11, k.o. Split - NERAZVRSTANA CESTA (Zaključak o utvrđivanju Popisa nerazvrstanih cesta na području Grada Splita, Službeni glasnik Grada Splita, br.: 8 od 12. veljače 2013. god.). |
| Energetski certifikat: | Nije dostavljen |
| Procjenitelj: | ŽARKO ČUVALO |

8. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **DAMIR VRCA, STEČAJNI UPRAVITELJ, STOCI 2A., 21000 SPLIT**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR (ETAŽA SUTERENA I PODRUMA)**

na lokaciji: **VINOGRADSKA 63, 21000 SPLIT**

Dan kakvoće: 5.9.2019

Dan vrednovanja: 9.9.2019

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina se nalazi u Splitu, predio Žnjan, cca 300,00 m južno od DC D8 (Jadranska magistrala) i cca 490,00 m sjeverno od mora, katnosti Po+Su+Pr+2kat+Pk. Predmet procjene je poslovno - skladišni prostor koji se većim dijelom nalazi na etaži suterena, a manjim na etaži podruma sa pripadajućim zemljištem. Sveukupna površina navedenog dvoetažnog skladišnog prostora smještenog na etaži suterena i podruma iznosi 102,30 m², odnosno reducirano sukladno **Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011**, 80,11. Predmetni objekt, katnosti Po+Su+Pr+2kat+Pk izgrađen je na č.zem. 1685/3, k.o. Split (k.č.zem. 7399/3, k.o. Split), sveukupna površina čestice iznosi 293,00 m². Predmetna nekretnina ima u naravi posredan pristup na JPP (na č.zem. 10168/5, k.o. Split - JAVNO DOBRO) preko č.zem. 1685/4, k.o. Split (temeljem prava služnosti upisanog u ZK, br. ZK uložka: 16154), č.zem. 1677/4 i 1683/5, sve k.o. Split koje su u suvlasništvu drugih osoba, te preko k.č.zem. 7404/11, k.o. Split - NERAZVRSTANA CESTA (Zaključak o utvrđivanju Popisa nerazvrstanih cesta na području Grada Splita, Službeni glasnik Grada Splita, br.: 8 od 12. veljače 2013. god.).

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

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

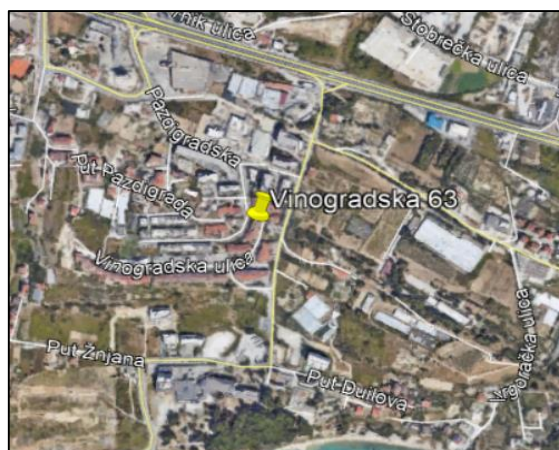
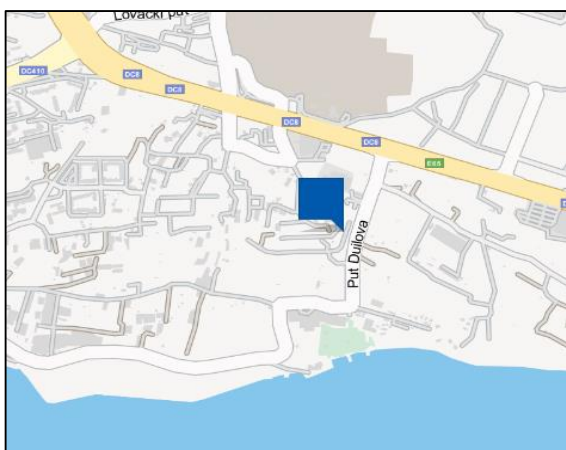
9. LOKACIJA

MAKRO

Split je najveći grad u Dalmaciji, i po broju stanovnika drugi najveći grad u Hrvatskoj. Druga je po veličini hrvatska luka i treća luka na Sredozemlju po broju putnika. Upravno je središte Splitsko-dalmatinske županije i gravitira mu područje triju najjužnijih hrvatskih županija (nekadašnja Zajednica općina Split), te dio Hercegovine, pa i Bosne. Split je smješten na jadranskoj obali u srednjoj Dalmaciji na Splitskom (Marjanskom) poluotoku. Od uzvisina, okružuju ga u zaleđu - sa sjevera i sjeveroistoka planina Mosor, sa sjeverozapada brdo Kozjak, s istoka brdo Perun, a najstarija gradska jezgra se nalazi podno brda Marjana, koje se nalazi zapadno od stare gradske jezgre. Splitski poluotok okružuju otoci Brač, Hvar, Šolta i Čiovo.

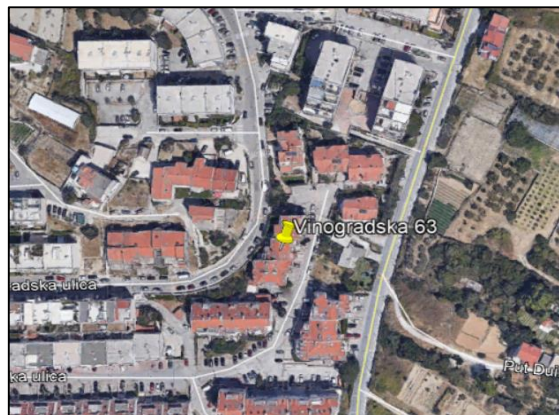
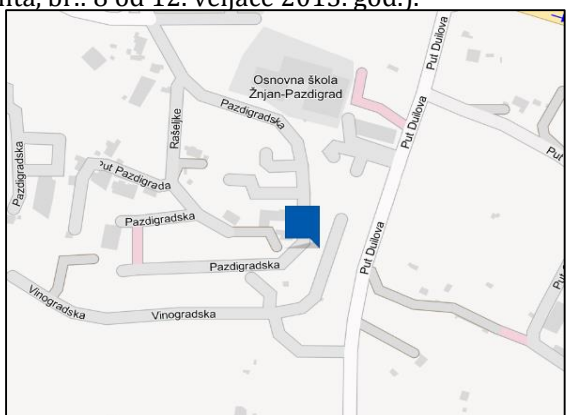
Split je podijeljen na 34 gradska kotara: Bačvice, Blatine-Škrabe, Bol, Brda, Grad, Gripe, Kman, Kocunar, Lokve, Lovret, Lučac-Manuš, Mejaši, Meje, Mertojak, Neslanovac, Žnjan-Pazdigrad, Plokite, Pujanke, Ravne njive, Sirobuja, Skalice, Split 3 (Smrdečac i Pisano Kame), Sućidar, Šine, Spinut, Trstenik, Veli Varoš, Visoka, Žnjan.

Prema posljednjem popisu stanovništva, provedenom 2011. godine, Split ima 178.192 stanovnika.



MIKRO

Predmetna nekretnina se nalazi u Splitu, predio Žnjan, cca 300,00 m južno od DC D8 (Jadranska magistrala) i cca 490,00 m sjeverno od mora, katnosti Po+Su+Pr+2kat+Pk. Predmet procjene je poslovno - skladišni prostor koji se većim dijelom nalazi na etaži suterena, a manjim na etaži podruma sa pripadajućim zemljištem. U neposrednoj okolini su individualni stambeni objekti, višestambeni objekti, poslovno-uslužni objekti, te neizgrađena zemljišta. Predmetna nekretnina ima u naravi posredan pristup na JPP (na č.zem. 10168/5, k.o. Split - JAVNO DOBRO) preko č.zem. 1685/4, k.o. Split (temeljem prava služnosti upisanog u ZK, br. ZK uložka: 16154), č.zem. 1677/4 i 1683/5, sve k.o. Split koje su u suvlasništvu drugih osoba, te preko k.č.zem. 7404/11, k.o. Split - NERAZVRSTANA CESTA (Zaključak o utvrđivanju Popisa nerazvrstanih cesta na području Grada Splita, Službeni glasnik Grada Splita, br.: 8 od 12. veljače 2013. god.).



10. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

10.1. Zemljišna knjiga

Predmetna nekretnina se nalazi u Splitu, predio Žnjan, cca 300,00 m južno od DC D8 (Jadranska magistrala) i cca 490,00 m sjeverno od mora, katnosti Po+Su+Pr+2kat+Pk. Predmet procjene je poslovno - skladišni prostor koji se većim dijelom nalazi na etaži suterena, a manjim na etaži podruma sa pripadajućim zemljištem. Sveukupna površina navedenog dvoetažnog skladišnog prostora smještenog na etaži suterena i podruma iznosi 102,30 m², odnosno reducirano sukladno **Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011**, 80,11 m². Navedena nekretnina izgrađena je na č.zem. 1685/3, k.o. Split, sveukupna površina čestice iznosi 293,00 m².

Vlasnik predmetne nekretnine:

IVNOR D.O.O. SPLIT ŠIMIĆEVA 46 za 1/1

k.o. Split

z.k.ul. 16154

z.k.č. ZEM 1685/3

10.2. Katastar

Predmetna nekretnina je izgrađena na k.č.zem. 7399/3, k.o. Split, površina čestice je 293,00 m² (posjedovni list br. 15480).

e - Izvod iz katastarskog plana, M 1: 1000
9.9.2019

10.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena dokumentacija o gradnji.

10.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine na JPP

Predmetna nekretnina ima u naravi posredan pristup na JPP (na č.zem. 10168/5, k.o. Split - JAVNO DOBRO) preko č.zem. 1685/4, k.o. Split (temeljem prava služnosti upisanog u ZK, br. ZK uložka: 16154), č.zem. 1677/4 i 1683/5, sve k.o. Split koje su u suvlasništvu drugih osoba, te preko k.č.zem. 7404/11, k.o. Split - NERAZVRSTANA CESTA (Zaključak o utvrđivanju Popisa nerazvrstanih cesta na području Grada Splita, Službeni glasnik Grada Splita, br.: 8 od 12. veljače 2013. god.).

Legalitet nekretnine

Nije upisana zabilježnba koja bi sporila legalitet

Legalitet nekretnine nije se utvrđivao.

Upis pozitivne zabilježbe

Nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

11. OPIS NEKRETNINE

11.1. Iskaz površina

| NAZIV | tlocrtna površina (m ²) | koef. neto | NKP (m ²) | koef. bruto | BRP (m ²) | h (m) | BV (m ³) |
|--|-------------------------------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------|----------------------|
| POSLOVNI PROSTOR (ETAŽA SUTERENA I PODRUMA) | | | | | | | |
| Podrum | 29,90 | 0,50 | 14,95 | 1,20 | 35,88 | 2,50 | 89,70 |
| Suteren | 72,40 | 0,90 | 65,16 | 1,20 | 86,88 | 2,50 | 217,20 |
| UKUPNO : | 102,30 | | 80,11 | | 122,76 | | 306,90 |

BRP = 122,76 m²

NKP = 80,11 m²

BV = 306,90 m³

11.2. Konstrukcija i materijali

| | |
|-------------------------------|---|
| | POSLOVNI PROSTOR (ETAŽA SUTERENA I PODRUMA) |
| - katnost: | Po+Su+Pr+2+Pk; |
| - godina izgradnje: | 1998 |
| - godina rekonstrukcije: | - |
| - temelji: | armirano-betonski |
| - nosiva konstrukcija: | armirano-betonski |
| - međukatna konstrukcija: | ab ploča |
| - pregradni zidovi | opeka |
| - krov i pokrov: | višestrešni armirano-betonski krov, crijep |
| - pročelje: | žbukano i bojano fasadnim bojama |
| - svijetla visina prostorija: | 2,35 m |
| - obrada podova: | keramika |
| - obrada unutarnjih zidova: | žbukano, gletano, bojano |
| - obrada unutarnjih stropova: | žbukano, gletano, bojano |
| - fasadni otvori | pvc, izo staklo |
| - unutarnja stolarija | drvena, ulazna pvc vrata |
| - grijanje | struja |
| - ventilacija | prirodna |
| - sanitarna oprema | - |
| - ostalo | |

NAPOMENA: Objekt nije spojen na elektro mrežu iako postoje sve instalacije. Bivši korisnik je napajao poslovni prostor iz stana iznad poslovnog prostora.

Nekretnina je zapuštena i neodržavana, na etaži suterana zapadni ukopani dio vidljivi su tragovi vlage kao i na etaži podruma. U nekretninu potrebna dodatna ulaganja.

11.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža - NE
- vodovodna mreža - DA
- odvodnja - DA
- telekomunikacije - NE

11.4. Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | Na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Nema |

11.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | Nije u funkciji poslovnog prostora, prije se koristilo kao skladište |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Najam |
| - Mišljenje | Nekretnina nije trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni - potrebna su dodatna ulaganja. |

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 (42/19).

12. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4%, a od početka godine čak 2,66%.

Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi pomnije analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira.

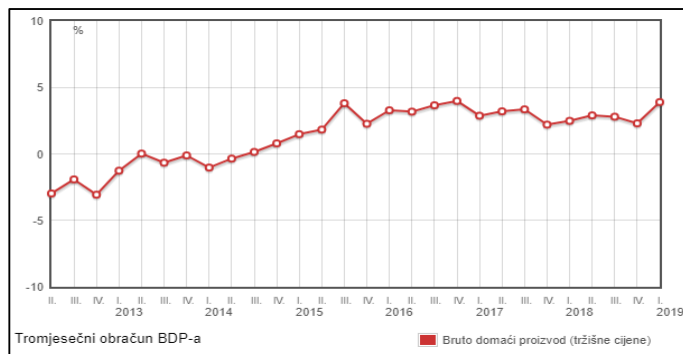
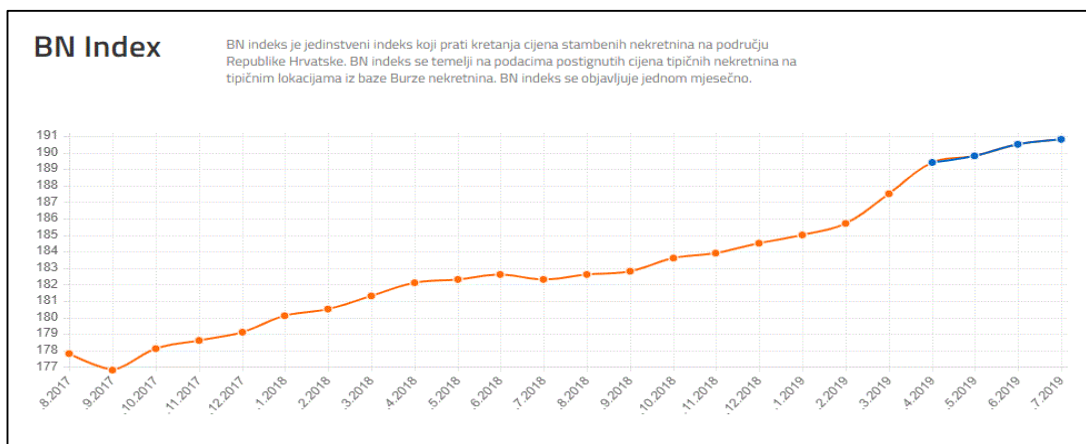
Još uvijek je velika razlika između tražene cijene i one cijene koja se realizira na tržištu.

Smatramo da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, a u realizaciji još ima prostora za manji rast.

U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine.

Dugoročno gledano doći će do stabilizacije cijena i približavanja traženih i realiziranih vrijednosti.

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



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

13. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se 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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

13.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

ugovori

zbirka kupoprodajnih cijena

Poredba 1: Split

Poslovni prostor površine 92,30m² u Splitu, predio Visoka. Godina izgradnje 2007. Poslovni prostor je prodan 10.01.2019. god. za 81.200,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 92,30 (m2)
 cijena: 81.200 (€) 879,74 € /m2
 datum transakcije: 2019
 namjena: poslovna god. izgradnje: 2007 g.

| Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|--|---|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1098150 | |
| Datum pregleda | 9.9.2019. | |
| Vrsta nekretnine | PP - POSLOVNI PROSTOR | |
| ID PN (PU) | 3985758 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Površina u prometu | 92,30 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 603.186,64 | |
| Datum ugovora | 10.01.2019 | |
| Status podatka | EVALUACIJA U TIJEKU | |
| Cjenovni blok | VISOKA - MJEŠOVITO | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | |


Poredba 2: Split

Poslovni prostor površine 62,56m² u Splitu, predio Mertojak. Godina izgradnje 1978. Poslovni prostor je prodan 18.12.2015. god. za 40.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 62,56 (m2)
 cijena: 40.000 (€) 639,39 € /m2
 datum transakcije: 2015
 namjena: poslovna god. izgradnje: 1978 g.

| Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|--|---|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 537754 | |
| Datum pregleda | 9.9.2019. | |
| Vrsta nekretnine | PP - POSLOVNI PROSTOR | |
| ID PN (PU) | 3305174 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Površina u prometu | 62,56 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 305.311,56 | |
| Datum ugovora | 18.12.2015 | |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA | |
| Cjenovni blok | MERTOJAK - MJEŠOVITO | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | |


Poredba 3: Split

Poslovni prostor površine 141,36m² u Splitu, predio Žnjan. Godina izgradnje 1997. Poslovni prostor je prodan 28.11.2018. god. za 145.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 141,36 (m2)
 cijena: 145.000 (€) 1.025,75 € /m2
 datum transakcije: 2018
 namjena: poslovna god. izgradnje: 1997 g.

| Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|--|---|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1102694 | |
| Datum pregleda | 9.9.2019. | |
| Vrsta nekretnine | PP - POSLOVNI PROSTOR | |
| ID PN (PU) | 3965536 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Površina u prometu | 141,36 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.076.878,46 | |
| Datum ugovora | 28.11.2018 | |
| Status podatka | EVALUACIJA U TIJEKU | |
| Cjenovni blok | ŽNJAN - MJEŠOVITO 4 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | |

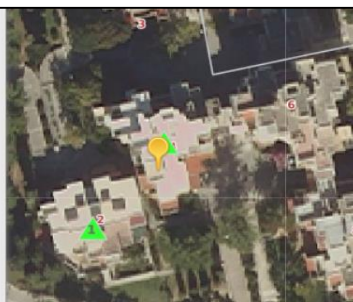


Poredba 4: Split

Poslovni prostor površine 45,80m² u Splitu, predio Mertojak. Godina izgradnje 1984. Poslovni prostor je prodan 12.05.2017. god. za 50.000,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 45,80 (m2)
cijena: 50.000 (€) 1.091,70 € /m2
datum transakcije: 2017
namjena: poslovna god. izgradnje: 1984 g.

| Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|--|--|---|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 710167 |
| Datum pregleda | | 9.9.2019. |
| Vrsta nekretnine | | PP - POSLOVNI PROSTOR |
| ID PN (PU) | | 3580999 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | | 45,80 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 370.785,40 |
| Datum ugovora | | 12.05.2017 |
| Status podatka | | EVALUACIJA U TIJEKU |
| Cjenovni blok | | MERTOJAK - MJEŠOVITO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA |

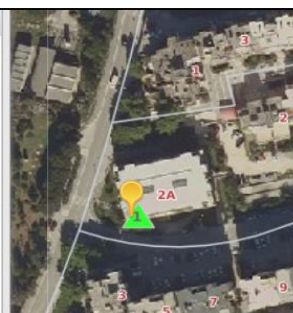


Poredba 5: Split

Poslovni prostor površine 55,69m² u Splitu, predio Trstenik. Godina izgradnje 1986. Poslovni prostor je prodan 21.03.2016. god. za 55.600,00 €.

Obilježja: površina (NKP) 55,69 (m2)
cijena: 55.600 (€) 998,38 € /m2
datum transakcije: 2016
namjena: poslovna god. izgradnje: 1986 g.

| Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|--|--|---|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 602223 |
| Datum pregleda | | 9.9.2019. |
| Vrsta nekretnine | | PP - POSLOVNI PROSTOR |
| ID PN (PU) | | |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | | 55,69 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 420.000,00 |
| Datum ugovora | | 21.03.2016 |
| Status podatka | | IZVORNO UNESEN |
| Cjenovni blok | | MERTOJAK - MJEŠOVITO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA |



Položaj procjenjivane nekretnine i položaj usporednih nekretnina



13.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

| | | 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 |
| 2015. | Q1 | 101,05 | 100,87 | 101,12 | 101,62 | 101,00 | 100,20 |
| | Q2 | 99,13 | 98,67 | 99,33 | 99,84 | 98,47 | 100,50 |
| | Q3 | 99,86 | 100,98 | 99,37 | 99,92 | 100,01 | 99,14 |
| | Q4 | 99,96 | 99,48 | 100,18 | 98,62 | 100,51 | 100,16 |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | 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 |

| Redni broj | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Katastarska općina: | Split | Split | Split | Split | Split |
| Datum transakcije: | 2019 | 2015 | 2018 | 2017 | 2016 |
| Površina (m2) : | 92,30 | 62,56 | 141,36 | 45,80 | 55,69 |
| Prodajna vrijednost (€): | 81.200 | 40.000 | 145.000 | 50.000 | 55.600 |
| Cijena (€/m2) : | 880 | 639 | 1.026 | 1.092 | 998 |
| Cijena (kn/m2) : | 6.533 | 4.880 | 7.618 | 8.096 | 7.540 |
| Indeks / dan transakcije: | 118,67 | 100,51 | 113,50 | 106,58 | 101,77 |
| Indeks / dan vrednovanja: | 118,67 | 118,67 | 118,67 | 118,67 | 118,67 |
| Korekcijski faktor: | 1,00 | 1,18 | 1,05 | 1,11 | 1,17 |
| Međuvr.izjedn.cijena (kn/m2): | 6.533,14 | 5.762,07 | 7.964,99 | 9.014,10 | 8.791,53 |

13.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

| | | | | | |
|--------------------------|----------|---------|--------|------------|-------|
| PREDMET PROCJENE: | površina | starost | stanje | adaptacija | kat |
| poslovni objekt | 80,11 | 21 | lošije | ne | Po+Su |

| | | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Redni broj - usporedbe | 1 | 2 | 3 | 4 | 4 |
| Katastarska općina: | Split | Split | Split | Split | Split |
| Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2): | 6.533,14 | 5.762,07 | 7.964,99 | 9.014,10 | 8.791,53 |
| Korekcijski faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korigirana vrijednost | 6.533,14 | 5.762,07 | 7.964,99 | 9.014,10 | 8.791,53 |
| Korigirana vrijednost (kn): | 6.533,14 | 5.762,07 | 7.964,99 | 9.014,10 | 8.791,53 |

STATISTIKA

| | | | | | |
|--------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Prosjeck: | 7.613,16 | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | -1.080,03 | -1.851,10 | 351,83 | 1.400,94 | 1.178,36 |
| Kvadrat odstupanja: | 1.166.460,15 | 3.426.564,20 | 123.781,93 | 1.962.623,38 | 1.388.538,85 |
| suma | 8.067.968,51 | | | | |
| Standardno odstupanje: | 1.270,27 | 16,69% | | | |
| Pravilo dva-sigma (±) | 2.540,55 | | | | |
| Odstupanja od prosjeka: | -14,19% | -24,31% | 4,62% | 18,40% | 15,48% |
| Odstupanja od dva-sigma: | ne | ne | ne | ne | ne |

PREDMET PROCJENE:

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Prosječna vrijednost (kn/m2): | 7.613,16 |
| Prosječna vrijednost (€/m2): | 1.028,81 |
| Vrijednost nekretnine (kn) | 609.890,52 |
| Vrijednost nekretnine (eur) | 82.417,64 |

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 (ETAŽA SUTERENA I PODRUMA)

na lokaciji:

VINOGRADSKA 63, 21000 SPLIT

na dan kakvoće: 5.9.2019

na dan vrednovanja: 9.9.2019

- Tržišna vrijednost (TV):

prema srednjem tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,40 kn

iznosi

| | |
|-------------------|-----------|
| 610.000,00 | Kn |
|-------------------|-----------|

ili

| | |
|------------------|----------|
| 82.400,00 | € |
|------------------|----------|

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradio:



Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



Procjenu ovjerio:

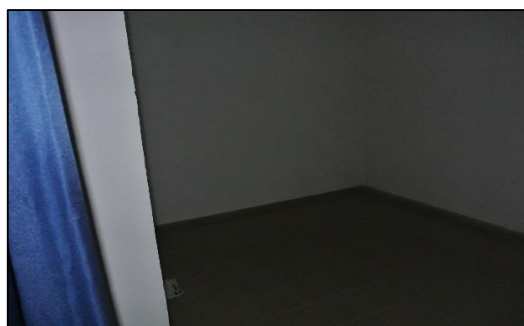
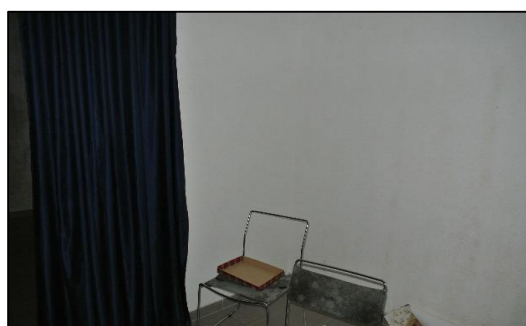
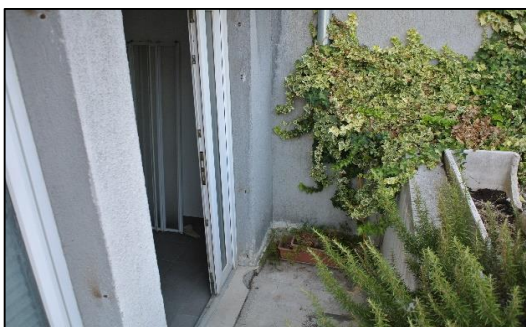


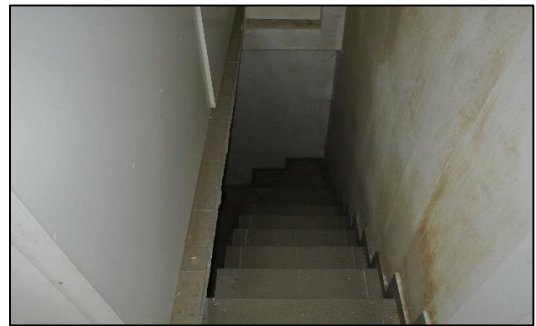
Žarko Čuvalo mag.ing.aedif.
SUPERVISION D.O.O.



15. PRILOZI

15.1. Fotodokumentacija





15.2. Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 04.09.2019. 23:46

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16154

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31226/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | ZEM 1685/3 | KUĆA, DVOR | | | 293 | |
| | | KUĆA | | | 158 | |
| | | DVOR | | | 135 | |
| | | UKUPNO: | | | 293 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Pred .21. listopada 1999. Z - 7210/99 | |
| 1.1 | Na temelju ugovora o etažiranju objekata " U Splitu, 13.10.1999 god", uknjižuje se pravo služnosti prolaza pješice, motornim i priključnim vozilom, u korist svagdašnjih vlasnika garaža, garažnih mjesta i ostalih posebnih dijelova u podrumskom dijelu kuće sagrađene na čest. zem. 1685/3, a na teret središnjeg podrumskog dijela kuće sagrađene na čest. zem. 1685/4. | |
| | Zaprimljeno pod brojem Z-1156/18 Pred. 17. siječnja 2018. | |
| 2.1 | ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU Rješenja o izvedenom stanju, na prijedlog Gorana Bronzovića iz Splita, u odnosu na čest. zem. 1685/3. | |
| 3.1 | Pred. 12. siječnja 2018. Z-1332/18 Zabilježuje se odbijanje prijedloga Svalina Tanje iz Splita, kojim traži upis zabilježbe Rješenja o izvedenom stanju u odnosu na čest. zem. 1685/3. | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | 12. Suvlasnički dio: 102/829 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) | |
| | 1. dijela koji je povezan s cjelinom skladišnog prostora u podrumu sa sjeverne strane kuće, površine 72,40 m2, povezan (spojen) s prostorom u podrumu II iste kuće, površine 29,90 m2, što ukupno iznosi površinu od 102,30 m2 IVNOR D.O.O. SPLIT ŠIMIĆEVA 46 | |
| 12.1 | ZABILJEŽBA, Pred. 11. listopada 2018. god. Z-37287/18 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 05. listopada 2018. godine, br. 4. St-278/2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom IVNOR d.o.o., OIB 29411502286. | |

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|-------------------------------------|---|---------------|--|
| 1. | | | |
| 1.1 | Pred. 24 lipnja 1999 Z- 4759/99 Zabilježuje se da kod upisa kuće izgrađene na čest. zem. 1685/3 nije priložena uporabna dozvola (priložena građevna dozvola). | | ZABJEŽBA |
| 1. Na suvlasnički dio: 12 (102/829) | | | |
| 1.1 | Pred 4 svibnja 2001g. Z - 3250/01 Na teret 102/829 dijela - skladišni prostor u podrumu pov. 72,40 m2, povezan sa prostorom u podrumu II pov. 29,90 m2, a temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27.04.2001 g. punomoći od 15.01.2001.g. izvatka iz registra trgovačkog suda u Splitu od 26.11.1998. g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvadesetpetstisućaststoćura i nuzgredica, u korist: POSOJILNICA - BANK ZILA KAISER JOSEF PLATZ 6, A-9500 VILLACH/BELJAK, REGISTRIRANA ZADRUGA Z OMEJENIM JAMSTVOM | 25.600,00 EUR | |
| 2. Na suvlasnički dio: 12 (102/829) | | | |
| 2.1 | Pred. 25. veljače 2010. Z-1662/10 Na teret 102/829 dijela čest. zem. 1685/3, koji je povezan s cjelinom skladišnog prostora u podrumu sa sjeverne strane kuće, a na temelju Sporazuma o osiguranju poslovne suradnje "U Splitu, 11. prosinca 2009. godine", uknjižuje se ugovorno pravo zalogu u iznosu od dvjestotisuća kuna uvećano za pripadajuće kamate i trošak postupka ovrhe, u korist: TEKSTILPROMET D.D., OIB: 16529207670, ZAGREB, ULICA GRADA GOSPIĆA 1/A | 200.000,00 KN | |
| 2. Na suvlasnički dio: 12 (102/829) | | | |
| 2.1 | Pred. 24. rujna 2010. Z-8607/10 Na teret 102/829 dijela povezan s cjelinom skladišnog prostora u podrumu, a na temelju rješenja ovog suda broj OVR-4730/10 od 21. rujna 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od šeststisućastotvadesetšestkunaipetnaestlira sa zakonskim zateznim kamata taksativno navedenih u predmetnom rješenju i radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 378,20 KN sa zakonskom zateznom kamatom od 27.2.2009. godine do plaćanja, te troškova ovog postupka u iznosu od 300,00 KN, u korist: SUVLASNICI ZGRADE VINOGRADSKA 63 U SPLITU | 6.626,15 KN | NAVEDENI U RJEŠENJU OVOG SUDA BROJ OVR- 4730/10 OD 21.9.2010. |
| 2.2 | Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 3.1. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.09.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.09.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 15480
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 0 | 365/829 | DAL-KONING D.O.O., SPLIT, VUKOVARSKA 148 (VLASNIK) | 1/1 | |
| 2 | 18/829 | JOSIP ŽIŽIĆ, VINOGRADSKA 61, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 15265005345 |
| 4 | 22/829 | ESTER BRONZOVIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 39097794339 |
| | | GORAN BRONZOVIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 94166114437 |
| 5 | 21/829 | DANICA KEDŽO, VINOGRADSKA 65, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 85078982471 |
| 6 | 92/829 | TEKSTIL 2000 S.P.O., SPLIT, VINOGRADSKA 68, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 14744090584 |
| 8 | 40/829 | ESTER BRONZOVIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 39097794339 |
| | | GORAN BRONZOVIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 94166114437 |
| 9 | 69/829 | ESTER BRONZOVIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 39097794339 |
| | | GORAN BRONZOVIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 94166114437 |
| 10 | 89/829 | NINKA MILIČIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 79088788763 |
| | | TANJA MILIČIĆ, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/2 | 31259235794 |
| 11 | 94/829 | STJEPAN ROJNICA, VINOGRADSKA 63, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 20725182826 |
| 13 | 19/829 | BRANKO JURAS, VINOGRADSKA 65, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 33796059948 |

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 |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
|-----|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|

| 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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|--------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 7399/3 | VINOGRADSKA UL. | 293 | 58 | | |
| | | | KUĆA, VINOGRADSKA UL. | 158 | | | |
| | | | DVOR | 135 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 293 | | | |

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



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 09.09.2019

