

MALENICA DARKO
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranovićevo šetalište 15
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sudac : ANA GOLUB GRUIĆ

Predmet: XI ST. – 63/2015

Stečajna upraviteljica: ANČI BAŠIĆ

Stečajni dužnik: BOŽEN – CO d.o.o. u stečaju



Očevid od 22.01.2026.godine

Ulica: Tučepska 4 – 6

Mjesto: Split

Split, 29.01.2026.godine

NEKRETNINA :

- A) Garažno parkirno mjesto oznake G.P.M.46 M8-2 locirano u podrumu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 253/4 z.u. 19312 K.O. Split

Očevid od 22.01.2026.godine

Ulica: Tučepska 4 – 6

Mjesto: Split

SADRŽAJ :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Zaključak

B.3. Izjava procjenitelja

U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice dana 22.01.2026.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Tučepska 4 – 6, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem.

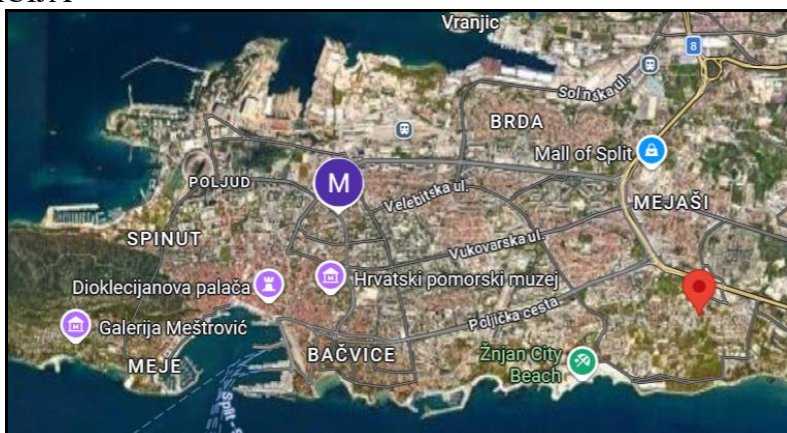
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet procjene ovog elaborata garažno parking mjesto oznake G.P.M. 46., locirano u podrumu stambene zgrade oznake M8-2 sagrađene na čest.zem. 253/4 z.u. 19312 k.o. Split, u Splitu u Ulici Tučepska 4 – 6, predio Pazdigrad.

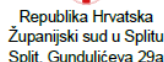
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju



URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-532/2022-3
Split, 1. prosinca 2022.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu (OIB: 11748694684) Tihana Pivac, odlučujući povodom zahtjeva Darka Malenice (OIB: 19547543294) iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22 i 60/22), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 dalje: Pravilnik) donosi

RJEŠENJE

Danko Malenica, ing.građ., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženie

1. Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

2. Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. Pravilnika.

3.U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
DN: Tihana Pivac

Tihana Plivac
Vollmann Institute

Vrijeme potpisivanja:

02-12-2022
10:32:54

■ ■ ■

|| || || || || || || ||

254

254

CU=2
E=PW

$G \cdot T$
 $CN \cdot T$

A.2. 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- 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)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmet procjene ovog elaborata je nekretnina, i to garažno parking mjesto oznake G.P.M. 46., locirano u podrumu stambene zgrade oznake M8-2 sagrađene na čest.zem. 253/4 z.u. 19312 k.o. Split u Splitu u Ulici Tučepska 4 – 6, predio Pazdigrad.

Do predmetnog garažnog parking mjesta se pristupa izvana sa južne strane zajedničkim ulazom za kompletan prostor garaže.

Pod garažnog parking mjesta je izveden kao betonska podloga završno zaglađena, dok su zidovi betonski, kao i plafon.

Svijetla visina od poda do plafona je 2,50m.

Na podu je iscrtano garažno parking mjesto, dok je na zidu ispisan broj garažnog parking mjesta.

Predmetno parking mjesto je na licu mjesta ocrtano u trapeznom obliku, te je vizuelnim pregledom vidljivo da je isto podobno za parking za manja vozila, dok će za srednja i veća vozila biti otežano parkiranje, iz razloga što je na sjevernom dijelu izveden dio betonskog zida, a sa južne strane je kako sam već naveo nepravilan kosi trapezni oblik.

Od strane stečajne upraviteljice mi je dostavljen elaborat etažiranja izrađen od strane tvrtke MEJA d.o.o. Split redni broj 07/07 od rujna 2007.godine, za objekt sagrađen na sud.kat.čest. 253/4 (kat.čest. 7535/4), građevinska čestica M8-2, a koji sastavni dijelovi ovih elaborata su i tlocrti lica mjesta, te ista numeracija, odnosno oznaka garažnog parking mjesta iz elaborata etažiranja odgovara licu mjesta.

A.4. Obračun netto površina predmetne nekretnine

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun neto korisnih površina predmetne nekretnine

A) Garažno parkirno mjesto oznake G.P.M.46 M8-2 locirano u podrumu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 253/4 z.u. 19312 K.O. Split	11,68m ²
---	---------------------

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetno zemljište nosi oznaku čest.zem. 253/4 z.u. 19312 K.O. Split, u naravi stambeno – poslovna zgrada površine 602,00m² i dvor površine 323,00m², ukupne površine 925,00m², s tim što je u podulošku:

- broj 15 upisan suvlasnički dio: 12/2644 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) dijela č.zem. 253/4 koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta, označeno G.P.M. 46 M8-2, ukupne površine 11,68m²

s tim što je upisano pravo vlasništva u korist BOŽEN - CO d.o.o. Split.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B. 1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnog parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbena metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24. važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovna metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbena metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu obavljenih transakcija najmanje tri nekretnine koje su po svojim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa trećim kvartalom 2025. godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Garažno parking mjesto površine 12,24m² locirano u istoj zgradi.

Kupoprodaja je sklopljena dana 17.11.2022.godine na iznos od 6.150,00Eur.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Garažno parking mjesto površine 12,51m² locirano u stambenoj zgradi anagrafske oznake Makarska 22 – 46, i to 30m južno od predmetne, sagrađene na k.čest.zem. 7550/7 Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 25.07.2023.godine na iznos od 6.400,00Eur.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Garažno parking mjesto površine 12,70m² locirano u stambenoj zgradi anagrafske oznake Makarska 10 – 12, i to 250m zapadno od predmetne, sagrađene na k.čest.zem. 7579/2 Split.

Kupoprodaja je sklopljena dana 18.07.2023.godine na iznos od 6.250,00Eur.

	Indeksi (2015. = 100)														
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3
Jadran	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	253/4	k.č. 7550/7	k.č. 7579/2
Datum transakcije	17.11.2022.	25.07.2023.	18.07.2023.
Površina m ²	12,24	12,51	12,70
Prodajna vrijednost Eur	6.150,00	6.400,00	6.250,00
Cijena Eur/m ²	502,45	511,59	492,13
Indeks/dan transakcije	160,87	168,50	168,50
Indeks/dan vrednovanja	213,36	213,36	213,36
Korekcijski faktor	1,326	1,266	1,266
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m ²	666,25	647,67	623,03

Izračun vrijednosti garažnog parking mjesta

$$(666,25 + 647,67 + 623,03)/3 = 645,65\text{Eur/m}^2$$

STATISTIKA				
Prosjeak:	645,65			
Odstupanja od prosjeka:		20,60	2,02	-22,62
Kvadrat odstupanja:		424,36	4,08	511,66
Suma:	940,10			
Standardno odstupanje:	17,70	2,74%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	35,40			
Odstupanja od prosjeka:		3,19%	0,31%	-3,51%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog garažnog parking mjesta poredbenom metodom po 1m² netto površine, izraženo u Eur iznosi:

- Vrijednost garažnog parking mjesta Eur/m² = 645,65Eur/m²

Na osnovu prethodnog usvajam da tržišna vrijednost predmetnog garažnog parking mjesta, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 29.01.2026.godine izražena u Eur iznosi:

A) Garažno parkirno mjesto oznake G.P.M.46 M8-3 locirano u podrumu stambene zgrade sagrađene na čest.zem. 253/4 z.u. 19312 K.O. Split

11,68 x 645,65 = 7.541,20

UKUPNO A:

7.541,20Eur

B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog garažnog parking mjesta oznake G.P.M. 46., locirano u podrumu stambene zgrade oznake M8-2 sagrađene na čest.zem. 253/4 z.u. 19312 k.o. Split u Splitu u Ulici Tučepska 4 – 6, predio Pazdigrad, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetne nekretnine na dan 29.01.2026.godine iznosi:

Tv: 7.541,20Eur

U procjenu predmetnog parking mjesta sam uzeo u obzir okolnost da je predmetno parking mjesto na licu mjesta ocrtno u trapeznom obliku, te je vizuelnim pregledom vidljivo da je isto podobno za parking za manja vozila, dok će za srednja i veća vozila biti otežano parkiranje, iz razloga što je na sjevernom dijelu izveden dio betonskog zida, a sa južne strane je kako sam već naveo nepravilan kosi trapezni oblik.

U prilogu vještva dostavljam fotografije lica mjesta, kopiju dijela elaborata etažiranja i kopiju izvadka iz zemljišne knjige.

Split, 29.01.2026.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO

B.3. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 28.01.2026. 13:29

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 19312

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4699/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 15 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 253/4	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, DVOR			925	Pripis iz uložka 18229
		STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA			602	
		DVOR			323	
		UKUPNO:			925	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.03.2012. broj Z-3282/12	
3.1	Zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest. zem. 253/4 priloženo uvjerenje za uporabu građevine Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo klasa: 361-05/09-01/0072, ur. br: 2181/01-03-03/10-09-0005 od 05.10.2009. godine koji se nalazi u zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-1589/11.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15.	Suvlasnički dio: 12/2644 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) dijela čest. zem. 253/4, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom garažnog parkirnog mjesta označeno G.P.M. 46 M8-2, ukupne površine 11,68 m2, BOŽEN-CO D.O.O. SPLIT, SPLIT, PUT SUPAVLA 39	
15.1	Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-1307/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 11. ST-63/2015 14.01.2016, nad dužnikom BOŽEN-CO d.o.o., OIB: 30689118861.	

K.O. SPLIT

predmet : BR:07/07

ELABORAT ETAŽIRANJA
(izdvajanje samostalnih uporabnih cijelina)

lokalitet : sud.č.zem.253/4(kat.oznake.7535/4)
gradevinska čestica "M8-2"

investitor : "BOŽEN-CO"d.o.o.
Put Supavla 39
Split

IZRADIO:

MEJA d.o.o., Split, Slavićeva 15
Poduzeće za geodetske poslove
graditeljstvo i promet nekretninama

Direktor: Mladen Vujnović, ovlaštenik
Klasa: 930-01/01-01/512
Zgb, 03. prosinca. 2001. g.

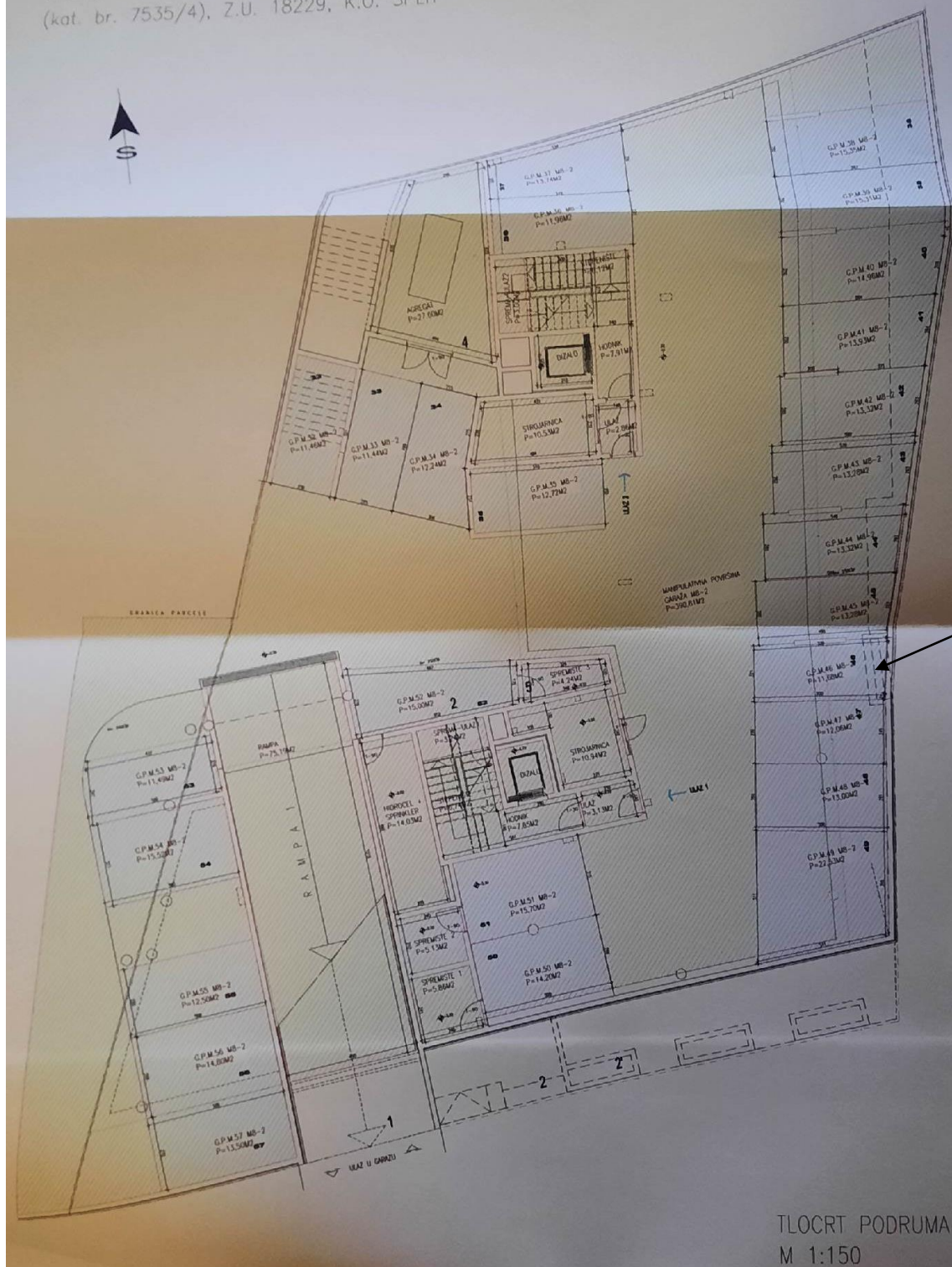
MEJA d.o.o.
SPLIT

MEJA d.o.o.
SPLIT

MEJA d.o.o.
SPLIT

Split, rujan 2007. god.

ETAŽIRANJE OBJEKTA IZGRADENOG NA sud. č. zem.253/4
(kat. br. 7535/4), Z.U. 18229, K.O. SPLIT



TLOCRT PODRUMA
M 1:150

