

# PROCJEMBENI ELABORAT

## 2019/041078753



NEKRETNINA:  
LOKACIJA:

**GARAŽNO MJESTO**  
**PETRA KREŠIMIRA IV 58A, SOLIN**  
vlasnik: DEVET D.O.O. SPLIT

NARUČITELJ:

**B2 KAPITAL d.o.o.**  
Radnička cesta, br. 41  
10 000 Zagreb

SVRHA:

**UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ:

Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 10. travnja 2019.

## 0. SAŽETAK

| SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA                            |                          |                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Naručitelj procjene:                                     | B2 KAPITAL d.o.o.        |                                |
| Adresa nekretnine                                        | Grad i poštanski broj    | 21210 SOLIN                    |
|                                                          | Naziv ulica i k.br.      | PETRA KREŠIMIRA IV 58A         |
|                                                          | Gradska četvrt           | Solin                          |
|                                                          | Zemljopisne koordinate   |                                |
| Tip nekretnine:                                          | Garažno mjesto           |                                |
| Namjena nekretnine:                                      | Stambena                 |                                |
| Zemljišnik                                               | uložak zemljišne knjige: | 5468                           |
|                                                          | poduložak:               | 1                              |
|                                                          | zk. čestica, br.:        | 4863/20                        |
|                                                          | katastarska općina:      | Solin                          |
| Katastar                                                 | posjedovni list, br.     | 4971                           |
|                                                          | k. čestica, br.:         | 6460/2                         |
|                                                          | katastarska općina:      | Solin                          |
| Katnost:                                                 | pod/pod+pr+4             |                                |
| Pripadak:                                                | ///                      |                                |
| Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:                    | 686,00                   |                                |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]: | 214,63                   |                                |
| Tržišna vrijednost nekretnine:                           | 125.000,00 €             |                                |
| Legalitet:                                               | nije poznato             |                                |
| Odobrenje za građenje:                                   | nije priloženo           |                                |
| Uporabna dozvola:                                        | nije priloženo           |                                |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu:                  | DA                       |                                |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:    | NE                       |                                |
| Godina završetka izgradnje:                              | nije poznato             |                                |
| Godina adaptacije:                                       |                          |                                |
| Procjenitelj                                             | Naziv tvrtke:            |                                |
|                                                          | Za tvrtku procijenio:    | Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. |



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-78/17  
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

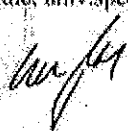
riješio je

**Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spéc.crim.  


- O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. U spis.

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

|                 |
|-----------------|
| S A D R Ž A J : |
|-----------------|

### 0. SAŽETAK

#### IMENOVANJE

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE
2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA  
Gospodarsko stanje u RH  
Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI  
fotografije  
zk izvadak  
posjedovni list

## 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

**Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:**

•**Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

•**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

•**Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

•**Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)**

•**HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada**

•**Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)**

•**Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

•**Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.**

**Napomena:**

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

62

---

## 2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi garažno mjesto, koja se nalazi u ulici PETRA KREŠIMIRA IV 58A, SOLIN.

| Zemljišni odjel Suda |            |           |                    |                 |               | ne odgovara | Ured za katastar i geodetske poslove |                    |                 |
|----------------------|------------|-----------|--------------------|-----------------|---------------|-------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------|
| z.k. čestica         | zk. uložak | poduložak | katastarska općina | opis nekretnine | površina /m2/ |             | k. čestica                           | katastarska općina | posjedovni list |
| 4863/20              | 5468       | 1         | Solin              | dvor, kuća      | 686,00        |             | 6460/2                               | Solin              | 4971            |

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 05.02.2019.  
DAN KAKVOĆE: 10.04.2019.  
DAN VREDNOVANJA: 10.04.2019.

**NAPOMENA:** Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

**3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**

**Dokumentacija:** - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 5468, poduložak br. 1, k.o. Solin, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, Općinskog suda u Splitu, od 12.4.2019. godine,  
- posjedovni list, br. 4971, k.o. Solin, Područni ured za katastar Split, Odjel za katastar nekretnina Solin, od 12.4.2019. godine.

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Projektna dokumentacija</b> | <b>nije priložena</b> |
| <b>Građevinska dozvola</b>     | <b>nije priložena</b> |
| <b>Uporabna dozvola</b>        | <b>nije priložena</b> |

Stanje u zemljišniku i katastru nije usklađeno.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

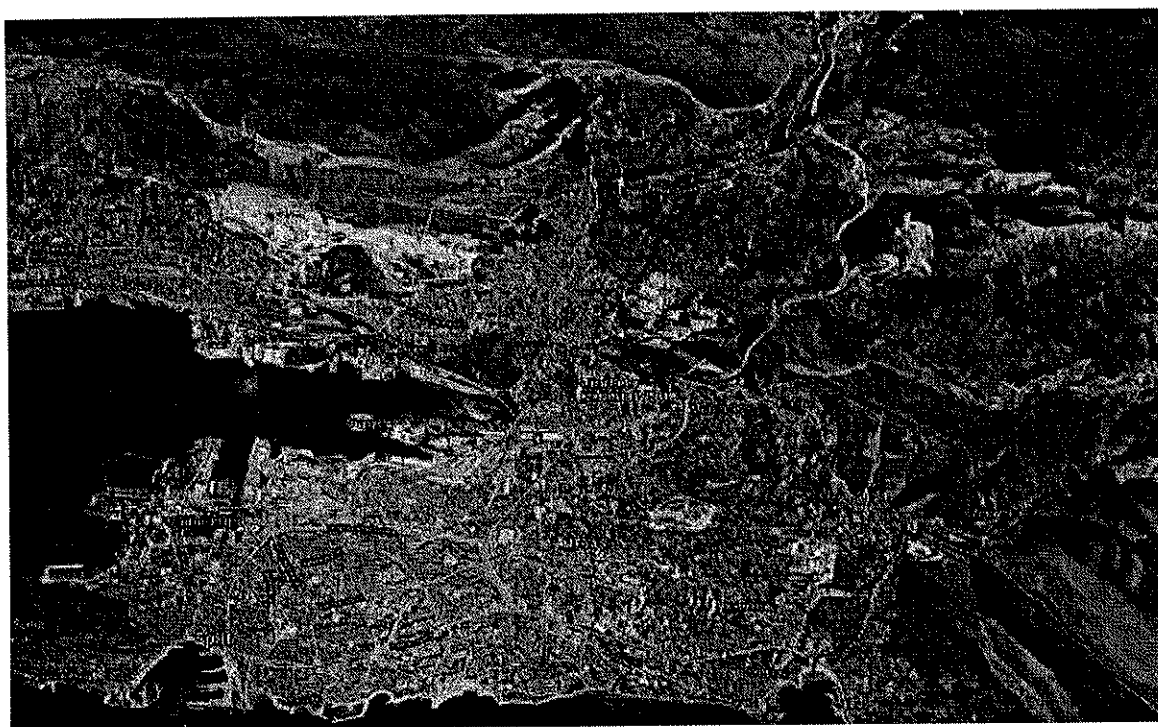
Nekretnina je u uporabljivom stanju.

**POLOŽAJNA OBILJEŽJA**

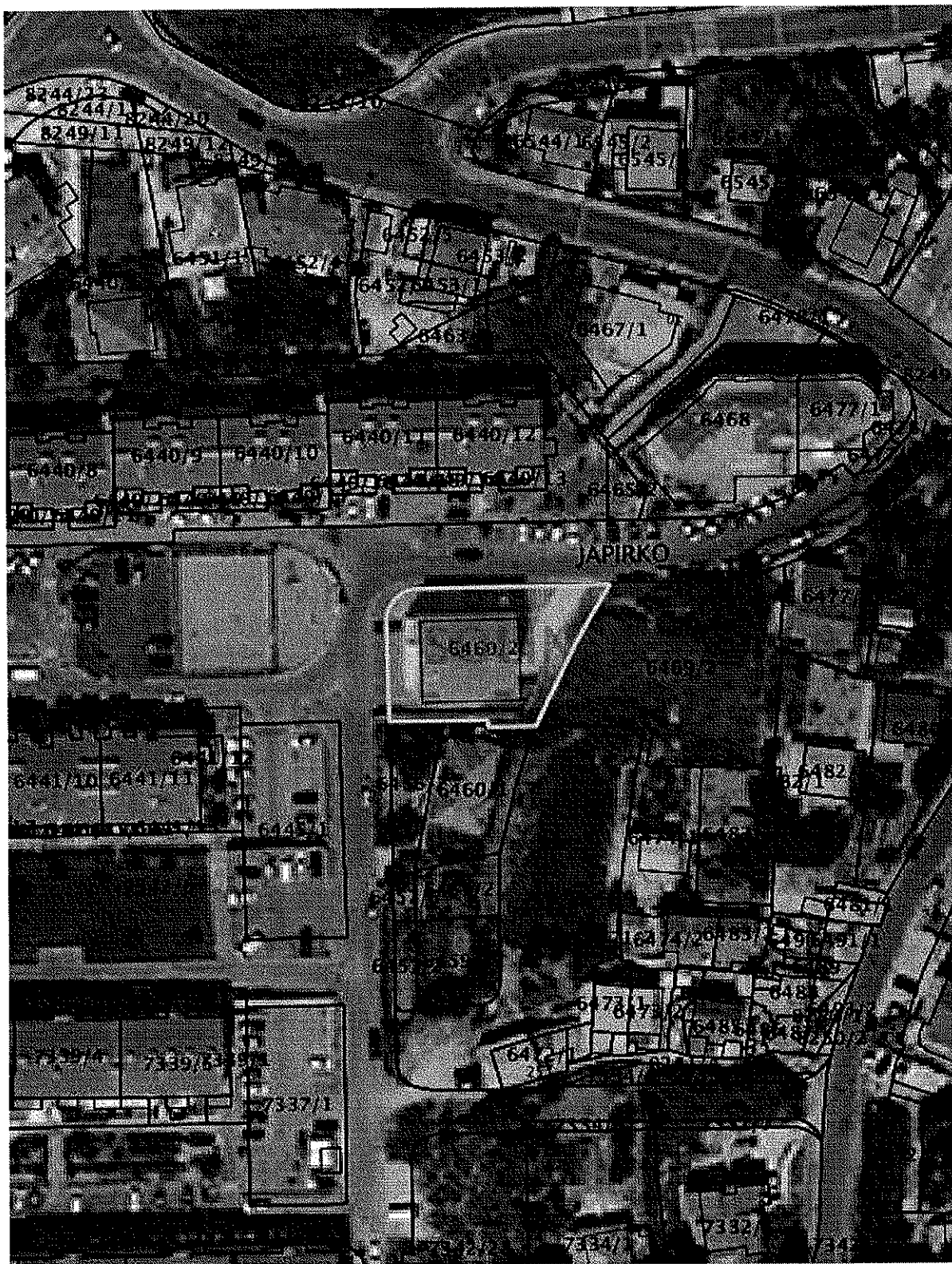
Nalazi se u sporednoj ulici koja izlazi na glavnu cestu.

**DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE**

Suvlasnički dio povezan s cjelinom garaže koja se nalazi u podrumskom dijelu, i koja se sastoji od jedinstvene prostorije ukupne površine 176,56 m<sup>2</sup>, s pripatkom - pristupnom rampom površine 37,80 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine 214,63 m<sup>2</sup>.







---

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>4.      <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u></b> |
|-----------------------------------------------|

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- Desktop procjena

**ZATEČENO STANJE**

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 05.02.2019.  
Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

**STANJE NEKRETNINE**

Razina održavanja je zadovoljavajuća.

67

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### TEHNIČKI OPIS

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Godina gradnje:     | nije poznato     |
| Godina adaptacije:  |                  |
| Katnost građevine:  | pod/pod+pr+4     |
| Namjena po etažama: | stambeno         |
| Uporaba građevine:  | sukladno namjeni |
| Pripadak:           | ///              |

### Konstrukcija zgrade

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Temelji:                | AB                 |
| Nosiva konstrukcija:    | nije poznato       |
| Međukatna konstrukcija: | nije poznato       |
| Krovište:               | nije poznato       |
| Pokrov:                 | nije poznato       |
| Pregradni zidovi:       | knauf              |
| Pročelja:               | ožbukano i obojeno |
| Limarija:               | pocinčana          |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Vanjska stolarija: | PVC |
|--------------------|-----|

### Interijeri

|         |              |
|---------|--------------|
| Podovi: | beton        |
| Zidovi: | nije poznato |

|           |              |
|-----------|--------------|
| Stropovi: | nije poznato |
|-----------|--------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Unutarnja stolarija: | nije poznato |
|----------------------|--------------|

### Instalacije

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Niskonaponska elektromreža: | Da           |
| Vodoopskrba:                | Da           |
| Odvodnja:                   | Da           |
| Plin:                       | nije poznato |
| Toplovod:                   | nije poznato |
| Telefon:                    | nije poznato |
| Klimatizacija:              | nije poznato |
| Protupožarni sustav         | nije poznato |
| Protuprovalni sustav:       | nije poznato |

### Napomene:

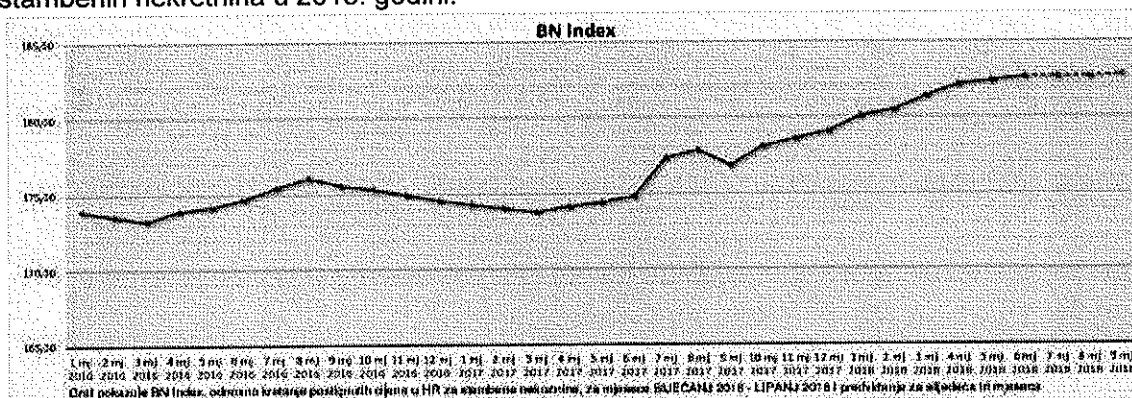
## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacija HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 5 i Bilten, br. 249*: Prema prvoj procjeni Državnog zavoda za statistiku realni je BDP u posljednjem tromjesečju 2018. godine stagnirao na tromjesečnoj razini. Tako se krajem 2018. godine godišnja stopa rasta realnog BDP-a smanjila na 2,3%, dok je za cijelu 2018. godinu iznosila 2,6%. Sukladno prognozi HNB-a, stopa rasta BDP-a trebala bi se u 2019. godini zadržati na sličnoj razini kao i prethodne godine. Stagnacija gospodarske aktivnosti posljedica je nepovoljnih izvoznih rezultata, dok je domaća potražnja ojačala. Godišnja stopa ukupne inflacije potrošačkih cijena smanjila se s 1,3% u studenome na 0,8% u prosincu, dok je stopa ukupne inflacije u godišnjem prosjeku viša za 1,5% u odnosu na 2017. godinu. Povoljna kretanja na tržištu rada nastavila su se i u četvrtom tromjesečju 2018. godine, i to nešto jačim intenzitetom nego tijekom prethodna tri mjeseca. Stoga je ukupan broj zaposlenih bio za 0,7% veći u odnosu na prethodno tromjesečje. Tijekom 2019. godine očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada. Likvidnost domaćeg bankovnog sustava zbog ekspanzivne je monetarne politike HNB-a dosegla dosad najviše razine. Višak kunske likvidnosti na kraju 2018. godine iznosio je 33,2 mlrd. kuna.

### TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina ([www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najмова stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najмова u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo ovogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli koji bi trebao svoja vrata otvoriti do kraja tekuće godine. Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

**7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova.

| Opis             | Površina poda [m <sup>2</sup> ] | koeficijent | Površina korisna [m <sup>2</sup> ] | GBP [m <sup>2</sup> ] | Volumen [m <sup>3</sup> ] |
|------------------|---------------------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| garažni prostor  | 214,63                          | 1,00        | 214,63                             | 257,56                | 746,91                    |
| <b>Sveukupno</b> |                                 |             | <b>214,63</b>                      | <b>257,56</b>         | <b>746,91</b>             |

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

## **8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

### **OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u nekretnine mješovite namjene. Tržišna vrijednost određena je poredbenom metodom.

### **PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

Predmetna nekretnina je garažno mjesto, te je niz godina u neprekinutom korištenju! Izvor poredbenih cijena je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

## UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

| Redni broj | ID ZKC | Opis nekretnosti | Površina (m <sup>2</sup> ) | Cijena po m <sup>2</sup> (€) | Datum transakcije |
|------------|--------|------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------|
| 1          | 761058 | Garažno mjesto   | 13,25                      | 624,7                        | 25.09.17.         |
| 2          | 761057 | Garažno mjesto   | 13,25                      | 624,7                        | 25.09.17.         |
| 3          | 273831 | Garažno mjesto   | 78,49                      | 377,4                        | 30.12.2014        |

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje 112,2  
 Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Redni broj | Lokacija | Opis nekretnosti | Površina (m <sup>2</sup> ) | Cijena po m <sup>2</sup> (€) | Bazni indeks na dan sklapanja ugovora | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------|----------|------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| 1          | Solin    | Garažno mjesto   | 13,25                      | 624,7                        | 105,46                                | 112,20                          | 1,06              | 664,63                                               |
| 2          | Solin    | Garažno mjesto   | 13,25                      | 624,7                        | 105,46                                | 112,20                          | 1,06              | 664,63                                               |
| 3          | Split    | Garažno mjesto   | 78,49                      | 377,4                        | 102,80                                | 112,20                          | 1,09              | 411,95                                               |

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

| Garaža                                 | Procjenjivana nekretnost |  | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|----------------------------------------|--------------------------|--|-------------|-------------|-------------|
|                                        | PETRA KREŠIMIRA IV 56A   |  | Solin       | Solin       | Split       |
| <b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>           |                          |  |             |             |             |
| Međuvremenski izjednačena cijena       | -                        |  |             |             |             |
| Površina (m <sup>2</sup> )             | 214,83                   |  | 13,25       | 13,25       | 78,49       |
| Cijena po m <sup>2</sup>               | -                        |  | 664,63      | 664,63      | 411,95      |
| Indikator vrijednosti €/m <sup>2</sup> | 580,40                   |  | 664,63      | 664,63      | 411,95      |

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

|                                    |        |         |             |             |             |
|------------------------------------|--------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka:            |        |         | 84,23       | 84,23       | -168,45     |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: |        |         | 15%         | 15%         | -29%        |
| Kvadrat odstupanja:                |        |         | 7094,13     | 7094,13     | 28376,50    |
| Standardno odstupanje:             | 119,11 | 21%     | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standardno odstupanje:   | 238,23 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

## 9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koja je u naravi garažno mjesto u ulici PETRA KREŠIMIRA IV 58A, SOLIN, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

| metoda procjene               |               |     | iznos [€]                  |
|-------------------------------|---------------|-----|----------------------------|
| poredbena metoda - garaža     |               |     | 124.571,79 €               |
| procjenjena vrijednost:       |               |     | 124.571,79 €               |
| tržišna vrijednost nekretnine | 125.000,00 €  | tj. | 582,40 €/m <sup>2</sup>    |
|                               |               | III |                            |
|                               | 938.000,00 kn | tj. | 4.370,31 kn/m <sup>2</sup> |

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



**10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina  
4 Su-78/17



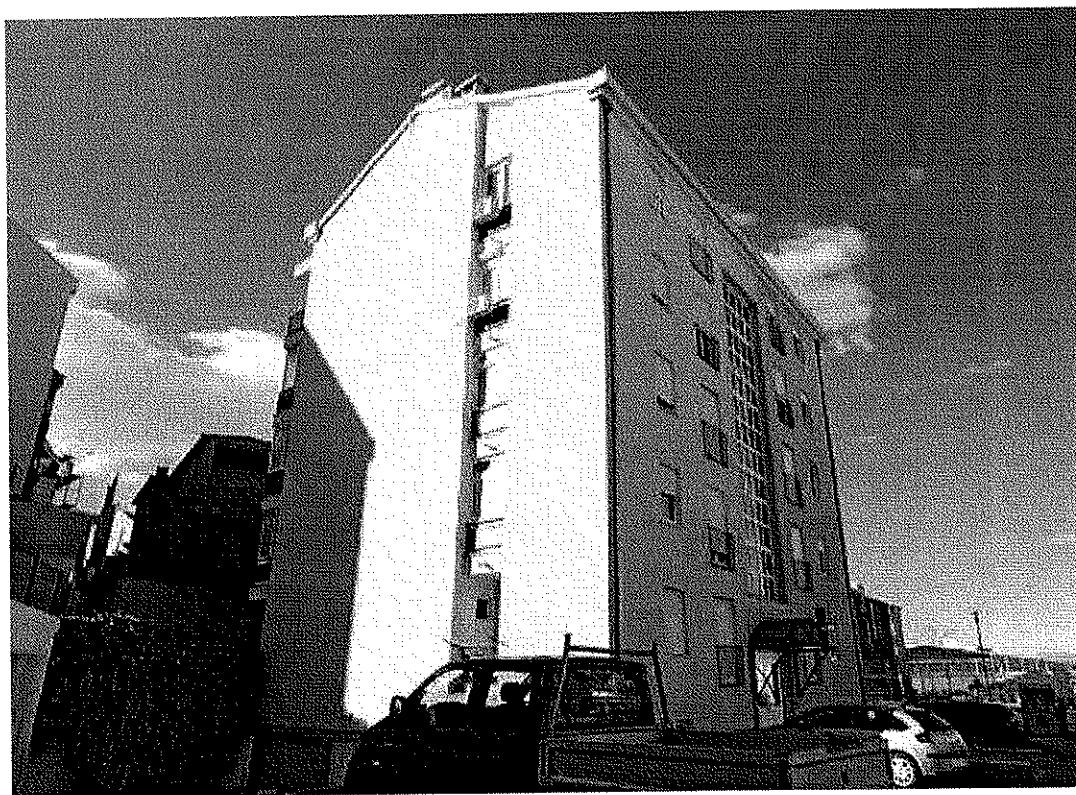
**Zagreb, 10. travnja 2019.**

---

**11. PRILOZI**

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list

## REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA



76

# ZK IZVADAK

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN  
Stanje na dan: 12.04.2019. 23:37

Katastarska općina: 329711, SOLIN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8758/2017  
Aktivne plombe: Z-21381/2017 (E-1), Z-21381/2017 (E-1)

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Broj ZK uložka: 5468

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | 4863/20                       | KUĆA, DVOR       |          |     | 686 |           |
|      |                               | KUĆA             |          |     | 222 |           |
|      |                               | DVOR             |          |     | 464 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 686 |           |

B

Vlastovnica

| Rbr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sadržaj upisa                                                                                                                                   | Primjedba |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Suvlasnički dio: 215/1247 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                 |           |
| <b>1. dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom garaže (u elaboratu etažiranja označena zelenom bojom) koja se nalazi u podrumskom dijelu, i koja se sastoji od jedinstvene prostorije ukupne površine 176,56 m2, s pripadkom - pristupnom rampom (u elaboratu etažiranja označen žutom bojom) površine 37,80 m2, odnosno sveukupne površine 214,63 m2</b> |                                                                                                                                                 |           |
| <b>DEVET D.O.O. SPLIT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                 |           |
| 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pred. 05. lipnja 2008/g. Z- 1534/08                                                                                                             |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Zabilježuje se odbačeni zemljišnoknjižni prijedlog Hypo Alpe - Adria bank d.d., radi zabilježbe ovrhe na nekretnini navednoj pod st. 1 lista B. |           |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Iznos | Primjedba           |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|
| 1.   | <b>Na suvlasnički dio: 1 (215/1247)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                     |
| 1.1  | Zaprimljeno pod brojem Z-8118/16<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA<br><br>Pred. 26. rujna 2005. Z-5551/05 Na teret 215/1247 dijela č. zem. 4863/20 koji je povezan s cjelinom garaže, opisane pod rednim br. 1. lista "B", a na temelju ugovora o kreditu broj: 211-336/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini "U Splitu, 19. rujna 2005. g." i na temelju Sporazuma o prijenosu sredstava osiguranja od dana 13. lipnja 2014. godine broj OV-7554/14 i Aneksa Sporazuma o prijenosu sredstava osiguranja od dana 05. svibnja 2016. godine broj OV-1827/16-2, uknjižuje se prijenos prava zalogu u iznosu od 100.000,00 EUR (slovima: stotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti s nuzgredicama, uknjiženog pod poslovnim brojem Z-5551/05 s imena i koristi dosadašnjeg vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Podružnica Split, u korist novog vjerovnika:<br><b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB</b> |       |                     |
| 1.2  | Zaprimljeno 09.03.2017.g. pod brojem Z-8758/2017<br><br>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja B2 KAPITAL d.o.o. radi prijenosa založnog prava na 215/1247 dijela čest. zem. 4863/20 opisane pod stavkom 1 lista B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       | na 1.1              |
| 1.   | <b>Na suvlasnički dio: 1 (215/1247)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                     |
| 1.1  | Zaprimljeno 27.12.2016.g. pod brojem Z-34734/2016<br><br>ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Frane Vrsalovića iz Podstrane, Poljičkih knezova 51, OIB. 25735675437, direktor društva Devet d.o.o., Split, izjavljenog protiv Rješenja ovog suda poslovnj broj Z-8118/16, (E-1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       | vezano uz B i (2.1) |
| 1.   | <b>Na suvlasnički dio: 1 (215/1247)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                     |
| 1.2  | Zaprimljeno pod brojem Z-8118/16<br><br>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE<br><br>pod st.5.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                     |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.04.2019.

**POSJEDOVNI LIST**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SOLIN

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 12.04.2019. 23:37

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SOLIN (Mbr. 329711)

Posjedovni list: 4971

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1/1  | "DEVET" D.O.O., HRVATSKIH ISELJENIKA 8, SPLIT                                       |     |

**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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 6460/2                   | PETRA KREŠMIRA IV 58 A                                                                                             | 686         | 43        |                       |           |
|                                      |     |                          | KUĆA, PETRA KREŠMIRA IV 58 A                                                                                       | 222         |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVOR                                                                                                               | 464         |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |                                                                                                                    | 686         |           |                       |           |

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

**MALENICA DARKO**

sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Mažuranićevo šetalište 15

21000 S P L I T

**TRGOVAČKI SUD U SPLIT**

Naručitelj: **NATALIJA MLADINEO**

Likvidator: **LIKVIDACIJSKA IMOVINA BRISANOG  
DRUŠTVA DEVET d.o.o.**

**PROCJEMBENI ELABORAT KOJI SADRŽI PROCJENU VRIJEDNOSTI  
STANA I SPREMIŠTA SA PRIPACIMA**



Očevid od 11.03.2019.godine

Ulica: **Mišina 3**

Mjesto: **SPLIT**

Split, 13.03.2019.godine

sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENICA ing. DARKO**



## NEKRETNINA :

- A) Stan oznake SJ6 upisan u podulošku broj 11 i lociran na prvom katu zgrade sagrađene na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split
- B) Spremište oznake S2 sa pripatkom vrta V2 upisano u podulošku broj 5 i locirano u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split
- C) Spremište oznake S3 sa pripatkom vrta V3 upisano u podulošku broj 6 i locirano u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. 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 stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem
- B.2. Zaključak
- B.3. Izjava procjenitelja

## U V O D :

Na traženje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo, dana 11.03.2019.godine, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Mišina 3, a sve u svrhu:

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

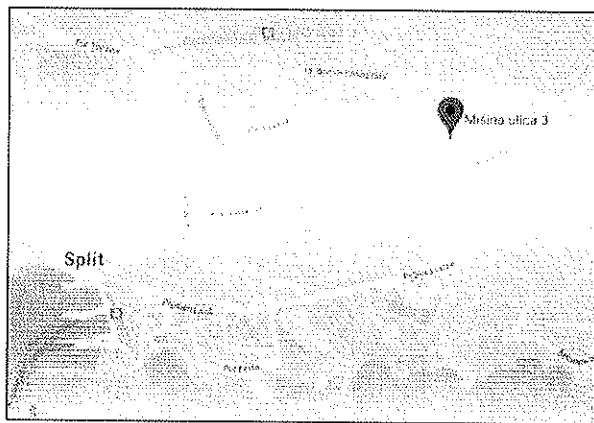
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

## A) NALAZ

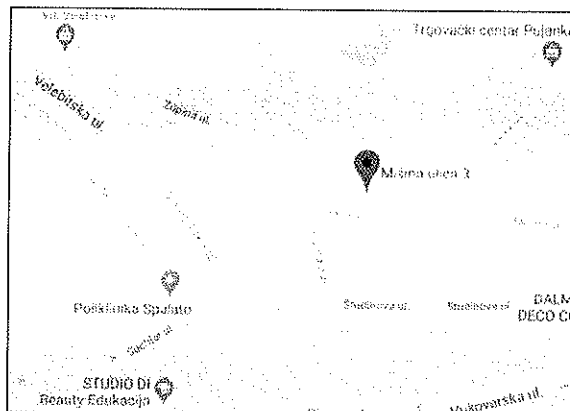
### LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja stan oznake SJ6 lociran na prvom katu, spremišta oznake S2 i S3 locirana u podrumu sa pripacima vrtova oznake V2 i V3, sve locirano u zgradi sagrađenoj na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Mišina 3 u predjelu Pujanke.

### MAKROLOKACIJA



### MIKROLOKACIJA





## A.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-188/16  
Split, 11. svibnja 2016. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, temeljem odredbi članka 30., 31. i 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te odredbi članka 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14 i 123/15) dana 11. svibnja 2016. godine

riješila je

I. Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, imenuje se stalnim sudskim vještakom Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina.

II. Stalni sudski vještak se imenuje za vrijeme od 4 (četiri) godine, a po proteku toga roka može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Darko Malenica, ing. grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka Trgovačkog suda u Splitu za graditeljstvo i za procjenu nekretnina. Uz svoj zahtjev imenovan je priložio životopis, domovnicu, diplomu Građevinsko-arhitektonskog fakulteta u Splitu od 14. srpnja 2005. godine, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o nekažnjavanju Općinskog suda u Splitu od 22. travnja 2016. godine, policu osiguranja, rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-1302/2013 od 01. prosinca 2014. godine kojim se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za graditeljstvo, te rješenje Županijskog suda u Splitu posl. broj: 4 Su-765/2015 od 04. rujna 2015. godine kojime se isti imenuje stalnim sudskim vještakom tog suda za procjenu nekretnina.

Uvidom u podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, te nakon pribavljenih podataka propisanih odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, izvoda iz kaznene evidencije Klasa: 740-02/16-03/30736, Ur.broj: 514-05-01-02-01-16-02 od 03. svibnja 2016. godine, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete za

2

imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izradi rješenja.



PREDSEDNICA SUDA

Franka Buzov

### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

DNA:

1. Darko Malenica, Mažuranićevo šetalište 15, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH,
3. Spis Su, ovdje

## 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

Do predmetnog stana i spremišta se na licu mjesta nije moglo pristupiti.

Pregledom elaborata etažiranja koji se u zemljišnim knjigama vodi pod Z – 12661/07, a koji elaborat je izrađen od strane tvrtke ARIKO d.o.o. Split, pod broj T.D. 29/07 – E od siječnja 2007.godine, s tim što se elaborat odnosi na stambeni objekt sagrađen na čest.zem. 4719/2 (k.č.z. 3798/1) K.O. Split, i to tlocrta podruma vidljivo da su u istom označena spremišta u objektu, i to predmetno spremište oznake S2 površine 51,50m<sup>2</sup> locirano u jugozapadnom dijelu podruma, te predmetno spremište oznake S3 površine 49,89m<sup>2</sup> locirano u jugoistočnom dijelu podruma, dok su isto tako vidljivi pripadci spremištima i to vrt oznake V2 površine 21,94m<sup>2</sup> koji je lociran zapadno i južno uz stambeni objekt uz spremište oznake S2, te vrt oznake V3 površine 41,29m<sup>2</sup> koji je pripadak spremištu oznake S3, a koji vrt je lociran južno uz stambeni objekt uz spremište oznake S3.

Do predmetnih spremišta se pristupa PVC punim jednokrlnim vratima iz prostora zajedničkog hodnika, a koji pod hodnika je popločan keramičkim pločicama, dok predmetni vrt oznake V2 u naravi predstavlja betonirani plato uz objekt, a vrt oznake V3 u manjoj površini uz objekt predstavlja betonirani plato, a u većem južnom dijelu predstavlja zelenu površinu.

Prozori spremišta su izvedeni kao PVC ostakljeni armiranim staklom.

Pregledom tlocrta prvog kata prethodno navedenog elaborata etažiranja, vidljivo je da je predmetni stan oznake SJ6 lociran u jugoistočnom dijelu prvog kata, te se isti sastoji od kuhinje sa blagavaonicom, degažmana, kupaonice, dvije sobe, dnevnog boravka i lođe, s tim što do istog pristupa sa prostora zajedničkog hodnika.

S obzirom na dugogodišnje dosadašnje iskustvo, i pregleda nekoliko stanova u proteklom razdoblju u Ulicama Mišina i Pujanke, mislim da je u stanu postavljen parket na podovima u sobama i dnevnom boravku, dok su u ostalim prostorijama postavljene podne keramičke pločice, dok je dio zidova u kupatilu i kuhinji obložen zidnim keramičkim pločicama, a ostatak zidova i plafona u stanu su bojani na jupol, te da su u kupatilu ugrađeni tuš kada sa kabinom, wc školjka sa vodokotlićem, umivaonik i bojler.

Isto tako s obzirom da je predmetni stan u funkciji korištenja, nesporno je da je u stanu provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima, dok je stan preko glavne instalacije zgrade spojen na gradsku vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu, PTT mrežu i elektro mrežu.

Stambena zgrada je starosti 12 godina.

Isto tako smatram da su sobna vrata izvedena kao jednokrnlina puna obostrano furnirana, dok su prozori i vrata koja vode na južnu lođu izvedeni kao PVC ostakljeni sa zaštitom od PVC roleta.

#### A.4. Obračun netto korisnih površina

Na osnovu uvida u elaborat etažiranja izrađen strane ARIOZO d.o.o. Split, pod broj T.D. 29/07 – E od siječnja 2007.godine, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina predmetnih nekretnina

##### A) Stan oznake SJ6 lociran na prvom katu

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Kuhinja sa blagavaonicom | 14,41m <sup>2</sup> |
| 2. Degažman                 | 2,42m <sup>2</sup>  |
| 3. Kupatilo                 | 3,80m <sup>2</sup>  |
| 4. Soba                     | 7,01m <sup>2</sup>  |
| 5. Soba                     | 9,35m <sup>2</sup>  |
| 6. Dnevni boravak           | 7,97m <sup>2</sup>  |
| 7. Lođa 3,45 x 0,75 =       | 2,59m <sup>2</sup>  |

---

UKUPNO A:

47,55m<sup>2</sup>

---

##### B) Spremišta u podrumu sa pripacima

1. Spremište oznake S2 površine 51,50m<sup>2</sup> sa pripadkom vrta oznake V2 površine 21,94m<sup>2</sup>
2. Spremište oznake S3 površine 49,89m<sup>2</sup> sa pripadkom vrta oznake V3 površine 41,29m<sup>2</sup>

#### A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadka iz zemljišne knjige skinutog sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split, u naravi kuća površine 188,00m<sup>2</sup> i dvor površine 394,00m<sup>2</sup>, ukupne površine 582,00m<sup>2</sup>, s tim što je u:

- podulošku 5 upisan suvlasnički dio 73/942, etažno vlasništvo (E-4) dijela povezanih sa spremište S2, smješteno u podrumu, ukupne površine 51,50m<sup>2</sup>, te pripatka vrta V2, ukupne površine 21,94m<sup>2</sup>
- podulošku 6 upisan suvlasnički dio 91/942, etažno vlasništvo (E-5) dijela povezanih sa spremište S3, smješteno u podrumu, ukupne površine 49,89m<sup>2</sup>, te pripatka vrta V3, ukupne površine 41,29m<sup>2</sup>
- podulošku 11 upisan suvlasnički dio 48/942, etažno vlasništvo (E-10) dijela povezanih sa stambenom jedinicom SJ6, smještena na I. katu, koja se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice, dvije sobe, degažmana i kupaonice, površine 44,96m<sup>2</sup>, te pripatka lođe površine 3,45m<sup>2</sup>,

te je za sve nekretnine upisano vlasništvo u korist Devet d.o.o. Split.

#### B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, te naloga Suda, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti predmetnog stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, a prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

##### **B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema Zakonu 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.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretninama, te tržišno dostupne podatke odlučio sam procjenu predmetnih nekretnina izraditi poredbenom metodom.

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 2018.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.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

## 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")

Stan netto površine 53,90m<sup>2</sup> lociran u zgradi anagrafske oznake Pujanke 10, sagrađene na k.čest.zem. 3727/8 K.O. Split, i to 120m istočno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 07.09.2018.godine na iznos od 630.949,73kn.

### - Poredba 2. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 45,75m<sup>2</sup> lociran u zgradi anagrafske oznake Pujanke 28, sagrađene na k.čest.zem. 3745/8 K.O. Split, i to 450m sjeveroistočno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 23.12.2015.godine na iznos od 534.000,00kn.

### - Poredba 3. ("e Nekretnine")

Stan netto površine 45,45m<sup>2</sup> lociran u zgradi anagrafske oznake Mosečka 6, sagrađene na k.čest.zem. 3878/3 K.O. Split, i to 380m sjeverozapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 28.05.2015.godine na iznos od 577.500,00kn.

13.1.3  
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>  
HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

| Godina | Indeks | Indeks | Indeks        | Indeks             | Indeks         | Indeks       |
|--------|--------|--------|---------------|--------------------|----------------|--------------|
| Year   | Source | Year   | New Apartment | Existing Apartment | City of Zagreb | Other Cities |
| 2015.  | Q1     | 101,05 | 100,87        | 101,12             | 101,62         | 101,00       |
|        | Q2     | 99,13  | 98,67         | 99,33              | 99,84          | 98,47        |
|        | Q3     | 99,88  | 100,98        | 99,37              | 99,92          | 100,01       |
|        | Q4     | 99,96  | 99,48         | 100,18             | 98,82          | 100,51       |
| 2016.  | Q1     | 101,21 | 99,07         | 101,73             | 100,43         | 101,77       |
|        | Q2     | 100,28 | 95,80         | 101,23             | 98,91          | 100,33       |
|        | Q3     | 101,31 | 96,67         | 102,30             | 101,96         | 101,80       |
|        | Q4     | 100,75 | 94,84         | 101,97             | 100,55         | 101,39       |
| 2017.  | Q1     | 100,85 | 92,86         | 102,51             | 100,72         | 102,25       |
|        | Q2     | 104,55 | 94,71         | 106,17             | 102,69         | 106,58       |
|        | Q3     | 105,13 | 97,76         | 106,65             | 106,45         | 105,45       |
|        | Q4     | 108,45 | 98,73         | 110,45             | 110,46         | 109,57       |
| 2018.  | Q1     | 109,44 | 99,03         | 111,59             | 112,19         | 110,54       |
|        | Q2     | 109,25 | 98,51         | 111,47             | 114,51         | 109,33       |
|        | Q3     | 112,32 | 100,78        | 111,66             | 118,96         | 112,20       |

| Redni broj                | 1           | 2           | 3           |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Katastarska općina        | Split       | Split       | Split       |
| Z.K. čestica              | 3727/8      | 3745/8      | 3878/3      |
| Datum transakcije         | 07.09.2018. | 23.12.2015. | 28.05.2015. |
| Površina m <sup>2</sup>   | 53,90       | 45,75       | 45,45       |
| Prodajna vrijednost Eur   | 85.033,66   | 69.947,64   | 76.490,07   |
| Prodajna vrijednost Kn    | 630.949,73  | 534.400,00  | 577.500,00  |
| Cijena Eur/m <sup>2</sup> | 1.577,62    | 1.528,91    | 1.682,95    |
| Cijena Kn/m <sup>2</sup>  | 11.705,93   | 11.680,87   | 12.706,27   |

|                                                     |          |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Indeks/dan transakcije                              | 112,20   | 100,51   | 98,47    |
| Indeks/dan vrednovanja                              | 112,20   | 112,20   | 112,20   |
| Korekcijski faktor                                  | 1,000    | 1,116    | 1,139    |
| Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup> | 1.577,62 | 1.706,26 | 1.916,88 |

### Izračun vrijednosti stana

$$(1.577,62 + 1.706,26 + 1.916,88)/3 = 1.733,59 \text{ Eur/m}^2$$

|                         |           |           |        |           |
|-------------------------|-----------|-----------|--------|-----------|
| STATISTIKA              |           |           |        |           |
| Prosjek:                | 1.733,59  |           |        |           |
| Odstupanja od prosjeka: |           | -155,97   | -27,33 | 183,29    |
| Kvadrat odstupanja:     |           | 24.326,64 | 746,93 | 33.595,22 |
| Suma:                   | 58.668,79 |           |        |           |
| Standardno odstupanje:  | 139,84    | 8,06%     |        |           |
| Pravilo dva-sigma (±)   | 279,68    |           |        |           |

|                          |  |        |        |        |
|--------------------------|--|--------|--------|--------|
| Odstupanja od prosjeka:  |  | -9,00% | -1,58% | 10,57% |
| Odstupanja od dva-sigma: |  | ne     | ne     | ne     |

### KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Procjenjivana nekretnina

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Položaj u objektu:         | prvi kat    |
| Orijentacija stana:        | jednostrano |
| Geografski položaj:        | jug         |
| Utjecaj okoliša:           | prosječan   |
| Utjecaj stambenog komfora: | ne          |

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{ksk}$$

| KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5. |                        |                    | VRIJEDNOST: |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------|
| stan                                                                          | m <sup>2</sup>         | Eur/m <sup>2</sup> |             |
| Ukupno NKP:                                                                   | 47,55                  |                    |             |
| Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup>                                    | 1.733,59               |                    |             |
| Ostvariva cijena prodaje stana:                                               |                        |                    | 82.432,20   |
| Postotak udjela koeficijenta katnosti stana:                                  | a                      |                    | 0,28        |
| Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana:                              | b                      |                    | 0,09        |
| Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka:                | c                      |                    | 0,22        |
| Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša:                                | d                      |                    | 0,27        |
| Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja:                    | e                      |                    | 0,14        |
| Ukupno: a + b + c + d + e = 1 (100%)                                          |                        |                    | 1,00        |
| Koeficijent katnosti stana:                                                   | Kk-0,84-0,92-1,00-1,08 |                    | 1,08        |
| Koeficijent orijentacije stana:                                               | Ko-0,92-1,00-1,08      |                    | 0,92        |
| Koeficijent geografskog položaja dn. boravka:                                 | Kgps-0,92-1,00-1,08    |                    | 1,08        |
| Koeficijent utjecaja okoliša:                                                 | Kuo-0,92-1,00-1,08     |                    | 1,00        |

87

|                                                                                                                                            |                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Koeficijent smanjenog komfora stanovanja:                                                                                                  | Ksks-0,50-1,00 | 1,00       |
| Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:<br>$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$ |                | 1,02       |
| VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Eur):                                                                                          |                | 84.080,85  |
| VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (Kn):                                                                                           |                | 622.198,28 |

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 13.03.2019.godine 1 Eur iznosi 7,40Kn.

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržišna vrijednost predmetnog stana i spremišta sa priaptcima, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 13.03.2019.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Stan oznake SJ6 upisan u podulošku broj 11 i lociran na prvom katu zgrade sagrađene na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split

|                            |            |           |
|----------------------------|------------|-----------|
| $47,55 \times 13.085,14 =$ | 622.198,28 |           |
| $47,55 \times 1.768,26 =$  |            | 84.080,85 |

---

|                  |                     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|
| <b>UKUPNO A:</b> | <b>622.198,28Kn</b> | <b>84.080,85Eur</b> |
|------------------|---------------------|---------------------|

---

Prema važećem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015 i to pregledom Priloga 1. Koeficijenti korisne vrijednosti površina, pod A) Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina, za spremišta se primjenjuje koeficijent 0,50, dok se za popločane terase izvan objekta i zelene površine primjenjuju koeficijenti od 0,10 i 0,20.

Isto tako u Prilogu 5. za Koeficijente povoljnosti prostora u višestambenoj zgradi za etažu podrum se primjenjuje koeficijent  $k_k = 0,84$ .

Na osnovu prethodno navedenih koeficijenata iz važećeg Pravilnika, u daljnjem dijelu teksta donosim izračun prometne tržišne vrijednosti predmetnih spremišta i pripadaka

- Spremišta

$1.768,26 \text{Eur/m}^2 \times 0,50 = 884,13 \text{Eur/m}^2 \times 0,84 = 742,67 \text{Eur/m}^2$   
 $13.085,14 \text{Kn/m}^2 \times 0,50 = 6.542,57 \text{Kn/m}^2 \times 0,84 = 5.495,76 \text{Kn/m}^2$

- Vrtovi

$1.768,26 \text{Eur/m}^2 \times (0,10 + 0,20)/2 = 265,24 \text{Eur/m}^2$   
 $13.085,14 \text{Kn/m}^2 \times (0,10 + 0,20)/2 = 1.962,77 \text{Kn/m}^2$

88

B) Spremište oznake S2 sa pripatkom vrta V2 upisano u podulošku broj 5 i locirano u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split

|                    |                     |                     |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| 51,50 x 5.495,76 = | 283.031,64          |                     |
| 51,50 x 742,67 =   |                     | 38.247,51           |
| 21,94 x 1.962,77 = | 43.063,17           |                     |
| 21,94 x 265,24 =   |                     | 5.819,37            |
| <hr/>              |                     |                     |
| <b>UKUPNO B:</b>   | <b>326.094,81Kn</b> | <b>44.066,88Eur</b> |
| <hr/>              |                     |                     |

C) Spremište oznake S3 sa pripatkom vrta V3 upisano u podulošku broj 6 i locirano u podrumu zgrade sagrađene na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split

|                    |                     |                     |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| 49,89 x 5.495,76 = | 274.183,47          |                     |
| 49,89 x 742,67 =   |                     | 37.051,81           |
| 41,29 x 1.962,77 = | 81.042,77           |                     |
| 41,29 x 265,24 =   |                     | 10.951,76           |
| <hr/>              |                     |                     |
| <b>UKUPNO C:</b>   | <b>355.226,24Kn</b> | <b>48.003,57Eur</b> |
| <hr/>              |                     |                     |



## B.2. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnih nekretnina, i to stana oznake SJ6 lociranog na prvom katu, spremišta oznake S2 i S3 locirana u podrumu sa pripacima vrtova oznake V2 i V3, sve locirano u zgradi sagrađenoj na čest.zem. 4719/2 z.u. 14256 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Mišina 3, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 13.03.2019.godine iznosi:

**A) Stan oznake SJ6 na prvom katu**  
- površine 47,55m<sup>2</sup>

**Tv = 622.198,28Kn ili 84.080,85Eur**

Tv = 622.198,28Kn

Tv = 84.080,85Eur

**B) Spremište oznake S2 locirano u podrumu sa pripatkom vrta V2**  
- površina spremišta 51,50m<sup>2</sup>  
- površina vrta 21,94m<sup>2</sup>

**Tv = 326.094,81Kn ili 44.066,88Eur**

Tv = 326.094,81Kn

Tv = 44.066,88Eur

**C) Spremište oznake S3 locirano u podrumu sa pripatkom vrta V3**  
- površina spremišta 49,89m<sup>2</sup>  
- površina vrta 41,29m<sup>2</sup>

**Tv = 355.226,24Kn ili 48.003,57Eur**

Tv = 355.226,24Kn

Tv = 48.003,57Eur

---

**SVEUKUPNO A + B + C: 1.303.519,33Kn ili 176.151,30Eur**

---

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

Split, 13.03.2019.godine

sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**MALENIĆ ing. DARKO**

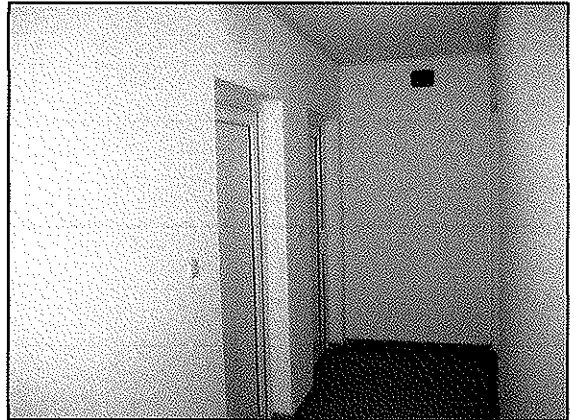


### B.3. Izjava procjenitelja

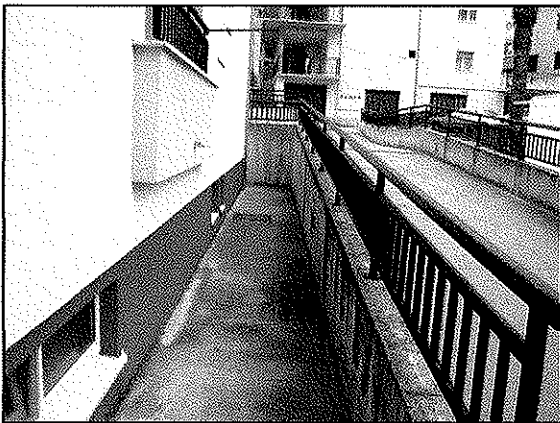
- Izvršen je vizalni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih 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 procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene 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 procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Trgovačkog suda, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



PODRUM



PRIPATCI VRT V2 I V3





## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 14.03.2019. 00:41

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 14256

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5, 6, 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | ZEM 4719/2                    | DVOR, KUĆA       |          |     | 582 |           |
|      |                               | DVOR             |          |     | 394 |           |
|      |                               | KUĆA             |          |     | 188 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 582 |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.1  | Pred. 04. lipnja 2007. Z-7929/07<br>Zabilježuje se da kod upisa kuće sagrađene na č.zem. 4719/2 nije priložena uporabna dozvola (čl. 141 Zakona o gradnji). | ZABILJEŽBA |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Primjedba    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 5.   | Suvlasnički dio: 73/942 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)<br>1. dijela povezanih sa spremištem S2, smješteno u podrumu, ukupne površine 51,50m2, te pripadaka vrta V2, ukupne površine 21,94m2.<br>DEVET D.O.O.SPLIT, SPLIT, HRVATSKIH ISELJENIKA 8                                                                                       |              |
| 6.   | Suvlasnički dio: 91/942 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)<br>1. dijela povezanih sa spremištem S3, smješteno u podrumu, ukupne površine 49,89m2, te pripatka vrta V3, ukupne površine 41,29m2.<br>DEVET D.O.O.SPLIT, SPLIT, HRVATSKIH ISELJENIKA 8                                                                                        |              |
| 11.  | Suvlasnički dio: 48/942 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)<br>1. dijela povezanih sa stambenom jedinicom SJ6, smještena na I.katu, koja se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, dvije sobe, degažmana i kupaonice, površine 44,96m2, te pripatka lođe površine 3,45 m.<br>DEVET D.O.O.SPLIT, SPLIT, HRVATSKIH ISELJENIKA 8 |              |
| 11.1 | Pred. 15. siječnja 2014. Z-378/14<br>Na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 9. srpnja 2008. godine, pravo vlasništva 48/942 dijela povezanih sa stambenom jedinicom SJ6 na I. (prvom) katu, predbilježuje se na ime:                                                                                                    | PREDBILJEŽBA |

2. 17601/07

**"ARIOZO" d.o.o.**

Bulvarka 16 - 21000 Split  
Tel: 021/332 398  
Fax: 021/332 300  
Mob: 091/897 16 50

ARIZO

Gradovinar:

**STAMBENI OBJEKT**

na č. zem. 4719/2 (k. č. z. 3798/1) K.O. Split  
SPLIT - PUJANKE

Investitor:

DEVET d.o.o. Split

Vrsta projekta:

**ELABORAT ETAŽIRANJA**

Glavni projektant:

ANA DORA BEGO LOVRINČEVIĆ d.o.o.

Oznaka projekta:

U.D. 19/07 - E

Datum izdavanja:

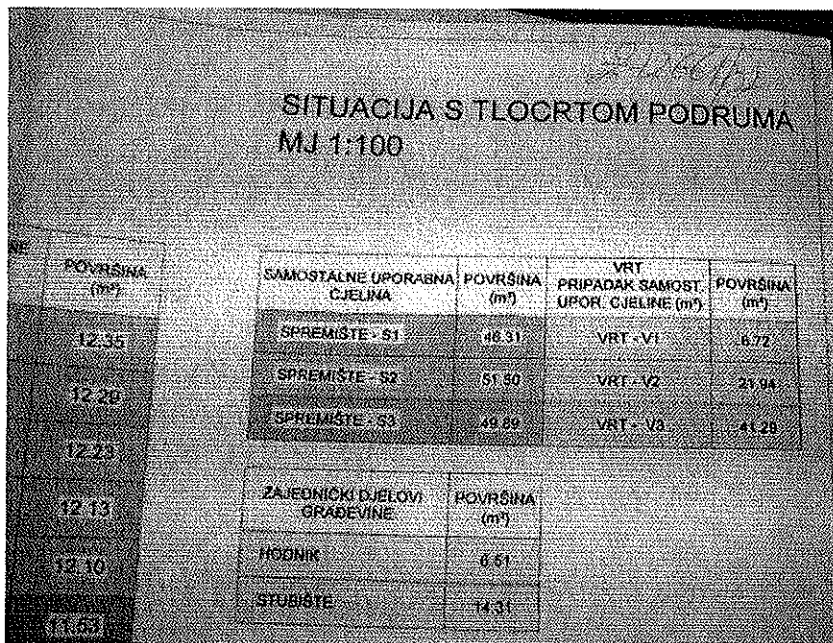
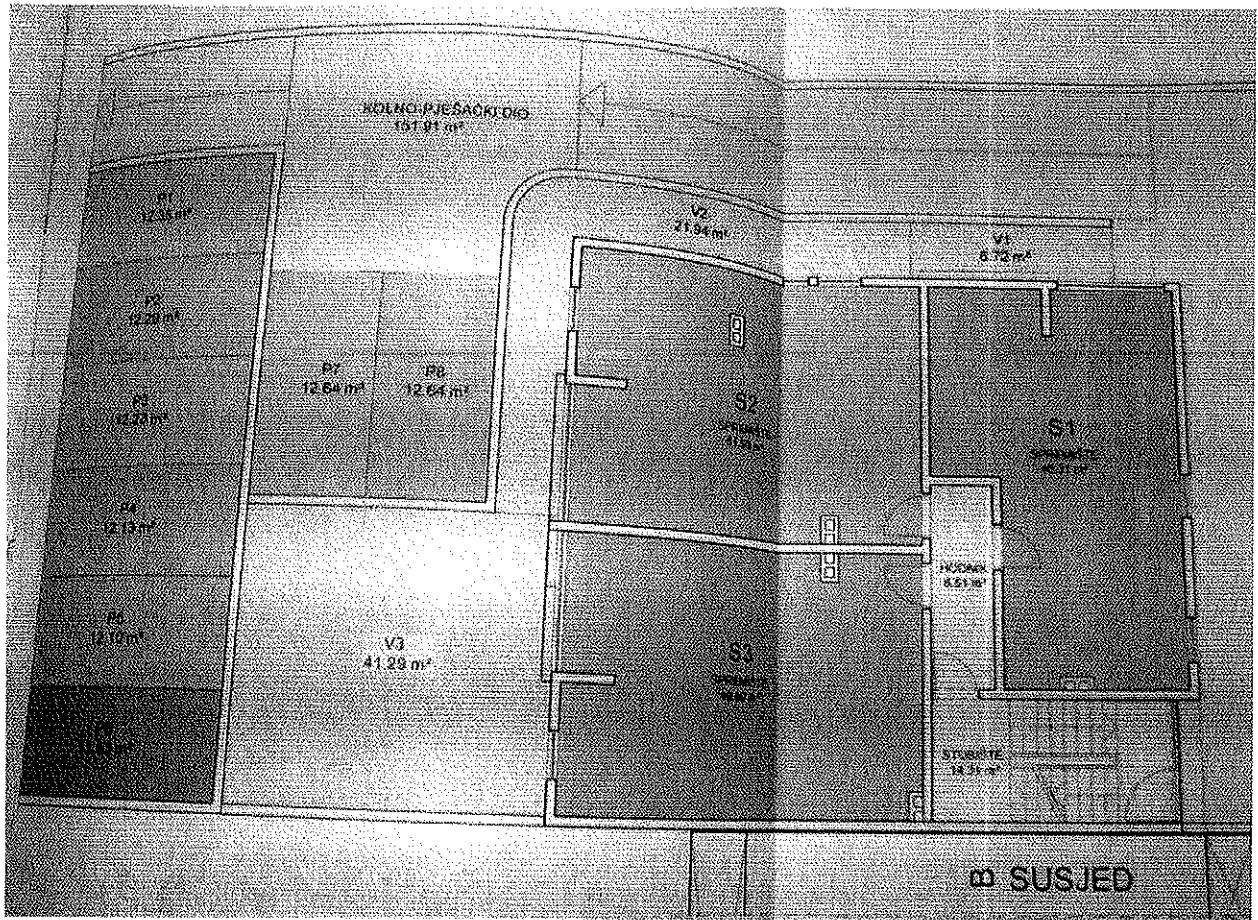
listopad 2007. godine

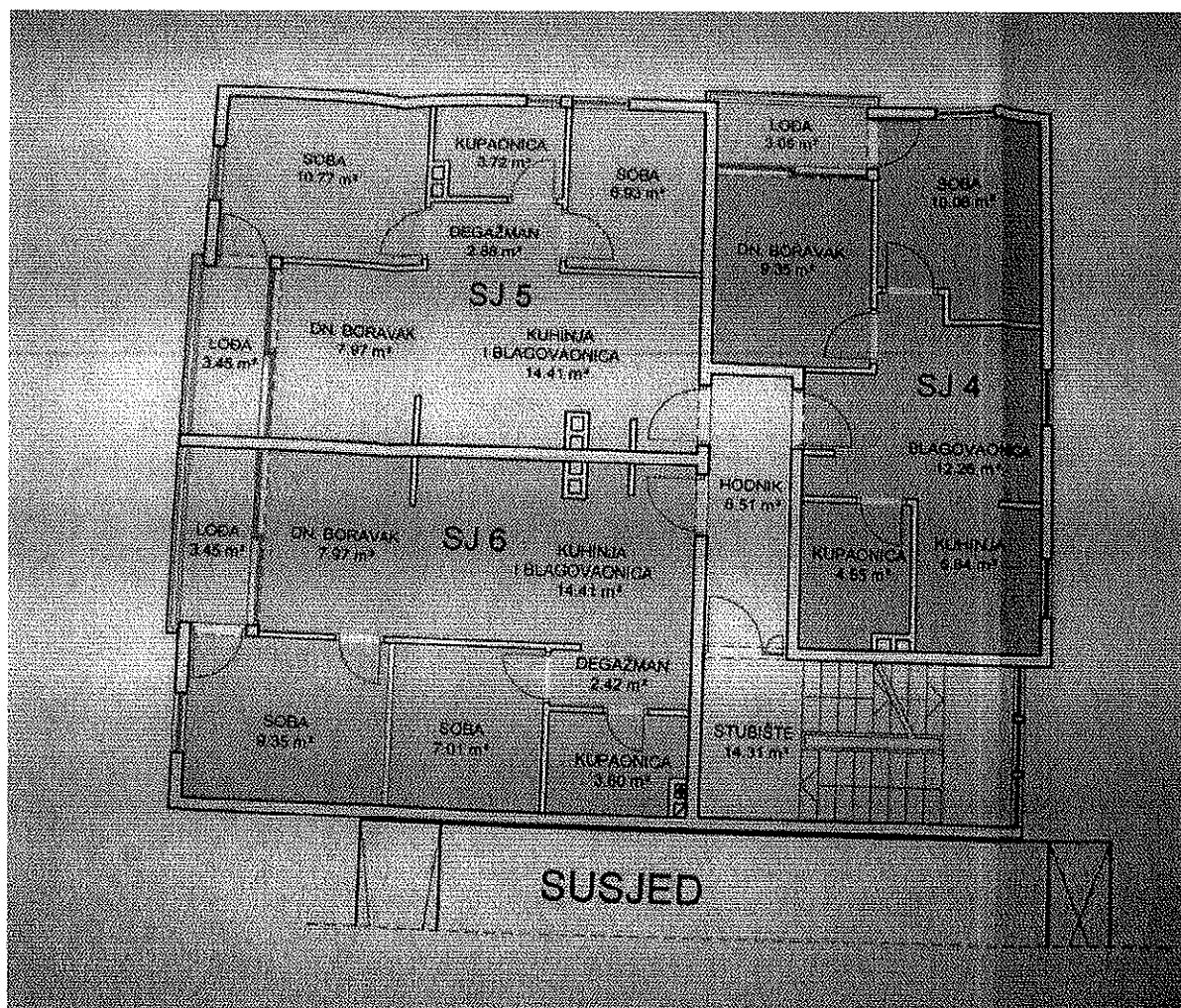
Projektant:

ANA DORA BEGO LOVRINČEVIĆ d.o.o.

**ARIZO**  
ARIZO d.o.o.







TLOCRT 1. KATA  
MJ 1:100

| SAMOSTALNE UPORABNA<br>CJELINA | POVRŠINA<br>(m²) | LOBA<br>PRIPADAK SAMOST<br>UPOR. CJELINE (m²) |
|--------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| STAMBENA JEDINICA - SJ 4       | 41.88            | 3.05                                          |
| STAMBENA JEDINICA - SJ 5       | 48.88            | 3.45                                          |
| STAMBENA JEDINICA - SJ 6       | 44.96            | 3.45                                          |

| ZAJEDNIČKI DJELOVI<br>GRADJEVINE | POVRŠINA<br>(m²) |
|----------------------------------|------------------|
| HODNIK                           | 8.51             |
| STUBIŠTE                         | 14.31            |

**MALENICA DARKO**  
Sudski vještak za graditeljstvo  
Mažuranićevo šetalište 15  
21000 SPLIT  
Tel/fax: 021 – 548 624  
Mobitel: 098 – 572 – 493  
Nadnevak isporuke: 18.03.19.  
Mjesto isporuke: Split  
OIB: 19547543294  
IBAN: HR 7223400093110606379

96  
**LIKVIDACIJSKA IMOVINA**  
**BRISANOG DRUŠTVA**  
„DEVET d.o.o.“  
OIB:

Nadnevak računa: 18.03.19.  
Način plaćanja: transakcijski račun  
R 2 – Prema naplaćenju naknadi

### **RAČUN br.12 – 1 – 1.**

A. Za obavljene radove na izradi vještava koja sadrže nalaz sa lica mjesta sa fotografiranjem lica mjesta i stručno mišljenje koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti stana i spremišta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, locirano u Splitu u Ulici Mišina 3.

#### **1) Materijalni troškovi**

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| a) Troškovi prijepisa<br>13 stranica x 4 boda x 2Kn/bodu = | 104,00Kn |
| b) Troškovi uredskog materijala,<br>papira i tonera u boji | 176,00Kn |
| <hr/>                                                      |          |
| UKUPNO 1.:                                                 | 280,00Kn |

#### **2) Nalaz i stručno mišljenje**

a) Izlazak na lice mjesta sa uzimanjem podataka za davanje stručnog mišljenja



b) Izrada nalaza i stručnog mišljenja  
1.610,00 bodova x 2Kn/bodu =

3.220,00Kn

---

UKUPNO 2.:

3.220,00Kn

---

**UKUPNO I. (1 + 2):**

**3.500,00Kn**

---

Oslobođeno PDV-a po članku 90. Zakona o PDV-u.

Prethodni ukupan iznos računa potrebno je da donaćite u korist Malenica Darko kod Privredne banke Zagreb d.d. – poslovnica Gripe – Žiro račun broj: 23400093110606379.

IBAN: HR 7223400093110606379

Oznaka operatera: 1

