



## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽNOG MJESTA**

**NARUČITELJ :**     **STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT,  
RUĐERA BOŠKOVIĆA 7/125, OIB: 20282828476**



**NEKRETNINA :**     **GARAŽNO MJESTO E-6  
ŠIBENSKA ULICA 31, 21300 MAKARSKA  
č.z. 1799/9, k.č.z. 496/9, k.o. Makarska - Makar**

**BR. ELABORATA:** 160/2022

**Datum procjene :** 23.08.2022.

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

## **SADRŽAJ :**

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



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

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

**RJEŠENJE**

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

**Obrazloženje**

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

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica  
Katija Ošljanović



**1. ZADATAK**

Naručitelj : STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA  
7/125, OIB: 20282828476  
Nekretnina GARAŽNO MJESTO E-6  
ŠIBENSKA ULICA 31, 21300 MAKARSKA

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

**DIREKTOR :**

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

-----

U Splitu 23.08.2022.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: GARAŽNO MJESTO E-6  
Lokacija : ŠIBENSKA ULICA 31, 21300 MAKARSKA  
Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA  
7/125, OIB: 20282828476

Dan očevida 22.08.2022.

Dan kakvoće 22.08.2022.

Dan vrednovanja 23.08.2022.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Usporedna metoda

Namjena procjene : Za osobne potrebe

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Z.K. izvadak: E izvadak 23.08.2022.

Općinski sud: Split, zemljišnoknjižni odjel Makarska

zemljišne knjige:	K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
	Makarska - Makar	3251	6	1799/9	

katastar:	K.O.	kčbr
	Makarska - Makar	496/9

Opis nekretnine: 6. Suvlasnički dio: 18/609 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva garaže u podrumu zgrade, označene u elaboratu etažiranja kao garaža G6 ukupne površine 17,88 čm,

Teret: NEMA, sukladno uvidu u ZK.

Vlasnik: E-6 "RADALJ" D.O.O. MAKARSKA, IVANA GORANA KOVAČIĆA BR. 11

**Legalitet:** Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti. U ZK izvratku upisana zabilježba da za predmetnu nekretninu nije priložena Uporabna dozvola.

Godina gradnje :	Zgrada ima direktni pristup na JPP
Zadnja rekonstrukcija/obnova	Energo certifikat - nije dostavljen
Onečišćenja	<b>Nepoznat legalitet</b>
Buka	2005
Klasifikacija nekretnine	-
Alternativna upotreba	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Razvoj (dozvole)	Nisu uočeni vanjski izvori buke
Napomene :	2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
	Nije razmatrano
	-
	-

**PGM br. 6, E-6**

NKP :	17,88 m2
<b>Tržišna vrijednost :</b>	<b>22.936,11 €</b>
	171.791,5 Kn

DIREKTOR :  
Ivan Mijanović

---

## C. LOKACIJA

### MAKRO



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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

GDP po stanovniku: 13.607,51 USD (2013.); Bruto društveni proizvod: 57,87 milijardi USD (2013.), Svjetska banka

### MIKRO



Stambena zgrada se nalazi u Makarskoj, na dobroj lokaciji na udaljenosti cca 650m od morske obale, anagrafske oznake Šibenska ulica 29. Izgrađena je kao stambena zgrada s 1 ulazom. U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, škola, kao i svi potrebni javni sadržaji. Lokacija je dobro opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na privatnim površinama u sklopu objekta. Javni prijevoz se nalazi u neposrednoj blizini objekta.

Garažno mjesto (E-6) oznake G6 nalazi se u podrumu, anagrafske oznake Šibenska ulica 31. Obzirom da se je predmetni objekat popunjen stvarima nismo u mogućnosti uočiti oštećenja te se isti procjenjuje kao da nema oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost nekretnine.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o nevidenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

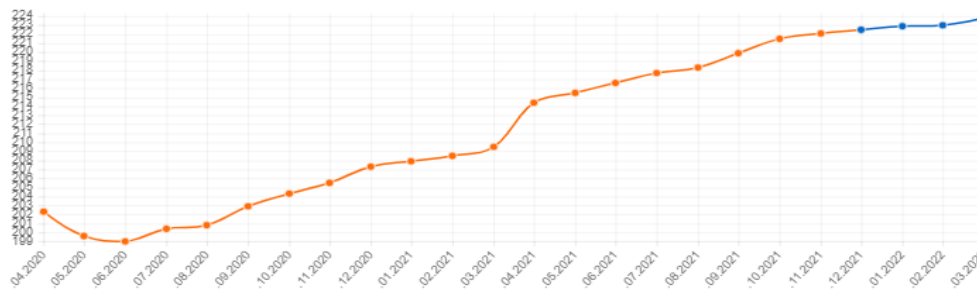
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže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

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

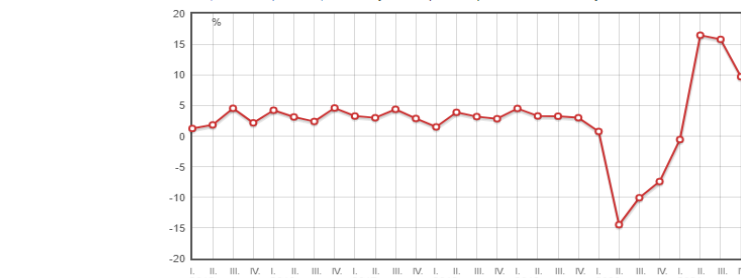
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

### BN Index

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



\* BDP (realne stope rasta) \* Inflacija \* Stopa nezaposlenosti \* Noćenja turista



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

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



**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 23.08.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo na licu mjesta izvršili kontrolu projektne dokumentacije, te utvrdili neto površine sukladno pravilniku o procjenama nekretnina (NN 105/15)

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

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

**ZGRADA**

Godina gradnje	2005
Godina obnove	-
Katnost	Po + Pr + 01Kt + Ptk
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	Dvostrešni AB + kupa kanalica
Limarija	Ugrađena
Pročelje	žbuka + boja

**PARKING MJESTO - E 1**

Položaj	Podrum G6 - anagraska oznaka Šibenska ulica 31
Ograđeno	Da
Garažna vrata	Al
Vanjska stolarija (vrata)	Al
Lift	Da
Pregradni zidovi	Izvedeni
Obrada zidova	Beton
Obrada podova	Epoksy pod, asfalt
Mrežna instalacija	Da
Alarm / video nadzor	Ne

**Stanje:** **Nekretnina je stara 17 godina, dobro održavana, te nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost nekretnine.**



## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

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

#### Nekretnina 1

PGM - Parkirno garažno mjesto, površine 11,86 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 04.04.2019. za iznos od 14.867,00 € bez PDV-a. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1102390
Datum pregleda	23.8.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4025104
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,86
Vrijednost nekretnine (KN)	111.498,97
Datum ugovora	04.04.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA



#### Nekretnina 2

G - Garaža, površine 7,74 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 19.08.2021. za iznos od 9.984,00 € bez PDV-a. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1490938
Datum pregleda	23.8.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4539323
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.08.2021
Površina u prometu	7,74
Vrijednost nekretnine (KN)	74.876,58
Datum ugovora	19.08.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA



### Nekretnina 3

G - Garaža, površine 11,47 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 26.02.2020. za iznos od 10.459,00 € bez PDV-a. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1290146
Datum pregleda	23.8.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4227319
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2020
Površina u prometu	11,47
Vrijednost nekretnine (KN)	104.589,33
Datum ugovora	26.02.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	DA 25 DA NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MAKARSKA - GRAĐEVINSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE GRADA I NASELJA




Lokacija procenjivanog i usporednih parking mjesta



## Indeksi cijena stambenih nekretnina

13.1.4.

**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.**

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

PGM E-26

NKP= 17,88 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
	Grad	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska
	Lokacija	Makarska	Makarska	Makarska	Makarska
	Nekretnina	Garažno mjesto	Garažno mjesto	Garažno mjesto	Garažno mjesto
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	3Q2022	2Q2019	3Q2021	1Q2020
	Površina (m <sup>2</sup> )	17,88	11,86	7,74	11,47
	Cijena (€) bez PDV-a	-	14.867	9.984	10.459
	Cijena po m <sup>2</sup>	-	1.253,5	1.289,9	911,9
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	<b>Protok vremena</b>	3Q2022	2Q2019	3Q2021	1Q2020
	DZS indeksi cijena nekretn.	147,28	119,24	138,18	125,39
	Vremensko usklađenje	-	23,5%	6,6%	17,5%
	Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	1.548,1	1.375,0	1.071,4
	<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	malo bolja	dobra	dobra
	(-20% do +20%)	%	-5%	0%	0%
	<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	17,88	11,86	7,74	11,47
	(-20% do +20%)	-	0%	-5%	0%
<b>Namjena</b>	parking garažno mj	parking garažno mj	parking garažno mj	parking garažno mj	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Stanje zgrade</b>	dobro	dobro	dobro	dobro	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Pozicija</b>	-	-	-	-	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Starost</b>	2005	-	-	-	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	dobro	dobro	dobro	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
<b>Ukupno korekcija</b>	-	-5%	-5%	0%	
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	1.282,8	1.470,7	1.306,2	1.071,4	
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	1.282,8	1.470,7	1.306,2	1.071,4
	Odstupanje od prosjeka		187,9	23,5	-211,4
	Kvadrat odstupanja	80.524,4	35.302,9	550,6	44.671,0
	Standardna devijacija - $\sigma$		163,8		
	Dvosturuka devijacija - $2\sigma$		327,7		
	<b>Odstupanje od prosjeka</b>		15%	2%	-16%
(-30% do +30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
<b>Odstupanje od <math>2\sigma</math> (<math>\pm</math>)</b>		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	

**ZAKLJUČAK**

Površina nekretnine **17,88 m<sup>2</sup>**  
 Vrijednost po m<sup>2</sup> **1.282,78 €/m<sup>2</sup>**  
 Tržišna vrijednost **22.936,11 €**

**F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : GARAŽNO MJESTO E-6  
 na adresi: ŠIBENSKA ULICA 31, 21300 MAKARSKA  
 naručitelja: STEČAJNA MASA IZA RADALJ D.O.O. U STEČAJU, 21000 SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA 7/125, OIB: 20282828476

Mišljenja smo da je na dan 23.08.2022.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 160

Utvrđena na dan 22.8.2022.

Primjenjuje se od 23.8.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	5,172286	5,187850	5,203414
Kanada	124	CAD	1	5,759495	5,776825	5,794155
Češka	203	CZK	1	0,303782	0,304696	0,305610
Danska	208	DKK	1	1,006793	1,009822	1,012851
Mađarska	348	HUF	100	1,844224	1,849773	1,855322
Japan	392	JPY	100	5,467230	5,483681	5,500132
Norveška	578	NOK	1	0,764776	0,767077	0,769378
Švedska	752	SEK	1	0,701609	0,703720	0,705831
Švicarska	756	CHF	1	7,801541	7,825016	7,848491
Velika Britanija	826	GBP	1	8,835302	8,861888	8,888474
SAD	840	USD	1	7,478944	7,501448	7,523952
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,828512	3,840032	3,851552
EMU	978	EUR	1	7,487919	<b>7,510450</b>	7,532981
Poljska	985	PLN	1	1,576073	1,580815	1,585557

- Tržišna vrijednost parking garažnog mjesta po m<sup>2</sup> (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

**1.282,78 € ili 9.633,68 Kn 1 € = 7,51 Kn**

- Tržišna vrijednost parking garažnog mjesta E-6 (TV) :

Srednji tečaj HNB-a

**22.936,11 € ili 172.250,19 Kn 1 € = 7,51 Kn**

**Napomena:**

U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina

OVLAŠTENI PROCJENITELJ  
**Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
 procjenu nekretnina

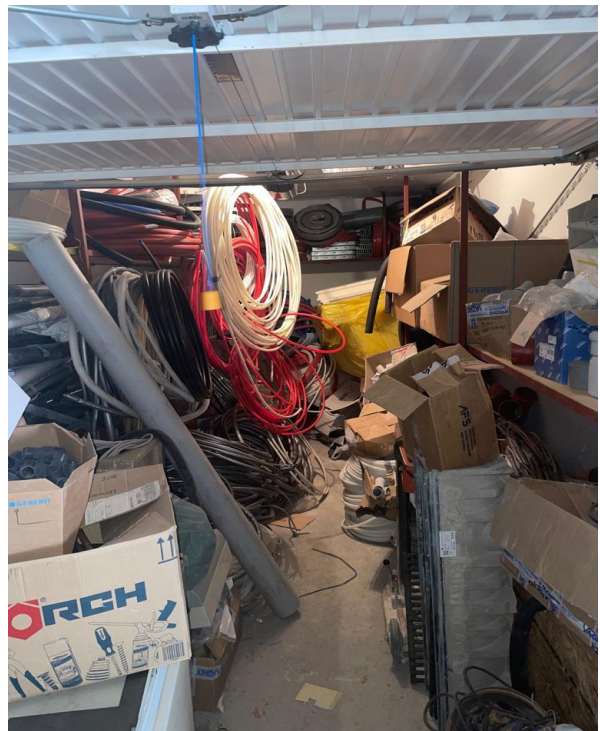
U Splitu, 23.08.2022.

## **G. PRILOZI**



# **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE



## **PRILOG 2**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Makarskoj  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MAKARSKA  
Stanje na dan: 22.08.2022. 23:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA - MAKAR

Broj ZK uložka: 3251

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6588/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1799/9	KUĆA, GARAŽA, DVORIŠTE			492	
		KUĆA			166	
		GARAŽA			272	
		DVORIŠTE			54	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>492</b>	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Prim. 06.svibnja 2005. Z-1133 Zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 18/609 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva garaže u podrumu zgrade, označene u elaboratu etažiranja kao garaža G6 ukupne površine 17,88 čm, za korist: "RADALJ" D.O.O. MAKARSKA, IVANA GORANA KOVAČIĆA BR. 11	PU 383
6.1	Zaprimljeno 26.11.2021.g. pod brojem Z-6588/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. 7 ST-66/2017-243 26.11.2021. - zabilježba nastavljanja postupka radi naknadne diobe na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-66/2017 od 9. ožujka 2018. godine.	na 6 (1.1)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 317063, MAKARSKA - MAKAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3251

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

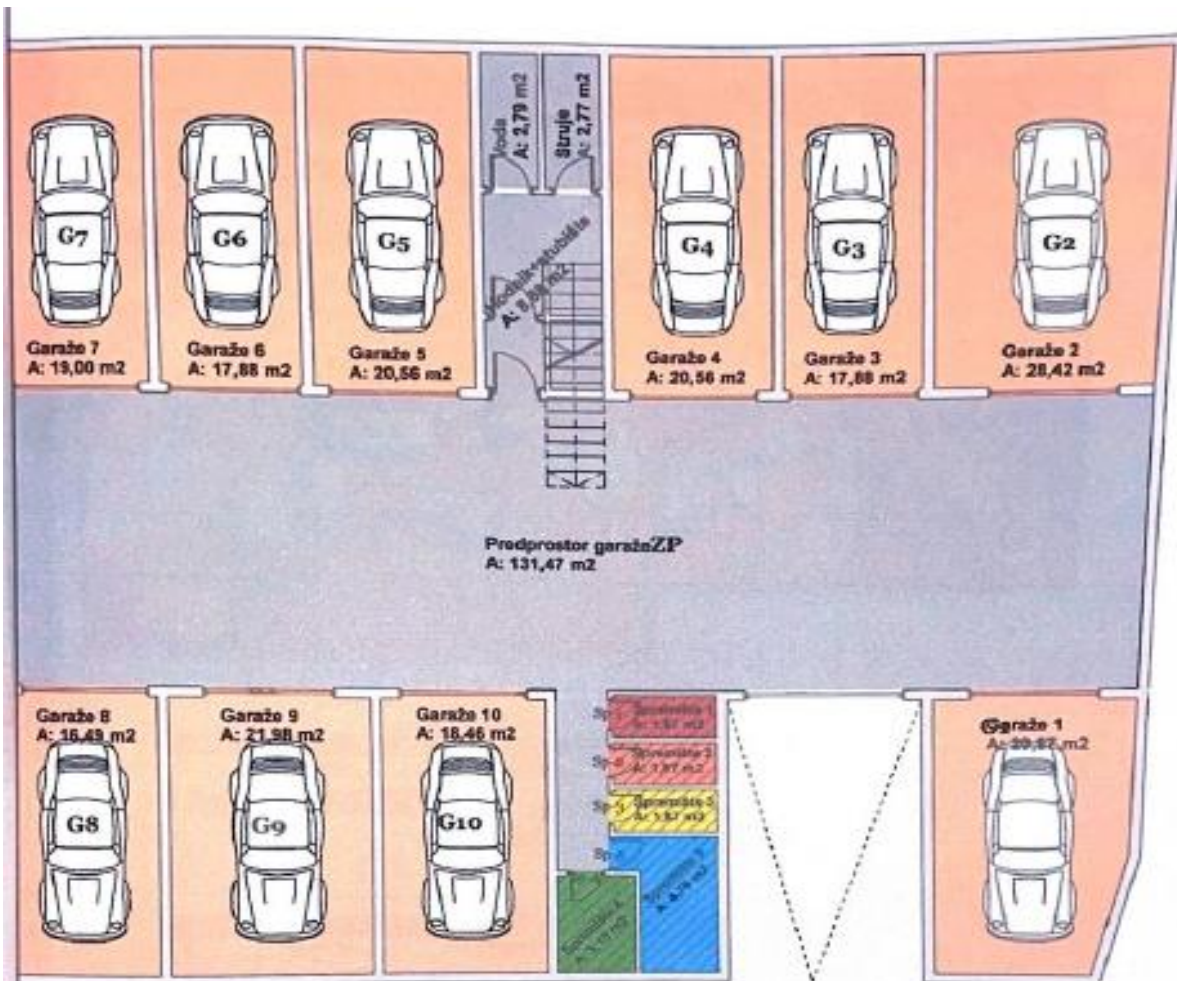
Katastarska općina: MAKARSKA-MAKAR (Mbr. 317063)  
Posjedovni list: 2952  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
5	21/609	LENDIĆ RAJKO, RAŠČANE, RAŠČANE BB (VLASNIK)	1/1	65945835763
11	53/609	BARBIR VICE SIN MATE, MAKARSKA, ZRINSKO-FRANKOPANSKA 29 (VLASNIK)	1/1	
12	84/609	VULETIĆ JASNA, MAKARSKA, ZADARSKA 44 A (VLASNIK)	1/1	
13	47/609	KOVAČEVIĆ MATILDA, MAKARSKA, SPLITSKA BR. 6. (VLASNIK)	1/1	
2	28/609	LIVAJA ANTONIJA, STJEPANA LADIŠE 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94374514641
7	19/609	PUCAR NATKO, MAKARSKA, SPLITSKA ULICA BR 58 (VLASNIK)	1/1	
14	83/609	ZELIĆ ELI KĆI MATE, MAKARSKA, MOLIZANSKIH HRVARA 59, (VLASNIK)	1/1	
15	140/609	LIVAJA ANTONIJA, STJEPANA LADIŠE 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94374514641
3	18/609	RAVLIĆ ANTE IZ MAKARSKE, (VLASNIK)	1/1	
8	16/609	LUKAČ VLADO, MAKARSKA, DUBROVAČKA 6 (VLASNIK)	1/1	66332102110
10	18/609	JEAN LOUIS FRANC, AVENUE RENE COTY 65, LE HAVRE, FRANCUSKA (VLASNIK)	1/1	40359127814
1	21/609	HORVATH JESSICA, MÜNCHEN, GABELSBERGERSTRASSE 32, NJEMAČKA (VLASNIK)	1/1	
4	21/609	MUSA NADA, MAKARSKA, ZADARSKA 44 B (VLASNIK)	1/1	29968673925
9	22/609	SEŠAR STJEPAN IZ MAKARSKE, (VLASNIK)	1/1	
6	18/609	"RADALJ" D.O.O. MAKARSKA, IVANA GORANA KOVAČIĆA BR. 11, (VLASNIK)	1/1	

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		496/9	<b>POŽARE</b>	<b>492</b>	<b>4</b>		
			KUĆA, POŽARE	166			
			GARAŽA, POŽARE	272			
			DVORIŠTE	54			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>492</b>			

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



ZP			
	Prostorje	Površina Pada	Koeficijent
1	Hodnik + kupaonice	8,88 m <sup>2</sup>	1,00
2	Predprostor garaže	131,47 m <sup>2</sup>	1,00
3	Struje	2,77 m <sup>2</sup>	1,00
4	Voda	2,79 m <sup>2</sup>	1,00
<b>Ukupno</b>			<b>145,91 m<sup>2</sup></b>

GARAŽE			
	Prostorje	Površina Pada	Koeficijent
1	Garaže 1	20,87 m <sup>2</sup>	1,00
2	Garaže 2	28,42 m <sup>2</sup>	1,00
3	Garaže 3	17,88 m <sup>2</sup>	1,00
4	Garaže 4	20,56 m <sup>2</sup>	1,00
5	Garaže 5	20,56 m <sup>2</sup>	1,00
6	Garaže 6	17,88 m <sup>2</sup>	1,00
7	Garaže 7	19,00 m <sup>2</sup>	1,00
8	Garaže 8	16,49 m <sup>2</sup>	1,00
9	Garaže 9	21,98 m <sup>2</sup>	1,00
10	Garaže 10	18,46 m <sup>2</sup>	1,00
<b>Ukupno</b>			<b>202,10 m<sup>2</sup></b>

**Tlocrt PODRUMA**  
mj. 1:125



# **PRILOG**

## **ZAKONI**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)  
Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)  
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)  
Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)  
Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)  
Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)  
Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)  
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)  
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)  
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jadinica lokalne samouprave (NN 12/11)  
Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)  
Prostorni planovi JLS  
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa  
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i  
Normativi RH za građevinarstvo  
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)  
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)  
European Valuation Standards (EVS), blue book 8. izdanje (TEGoVA)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)