



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

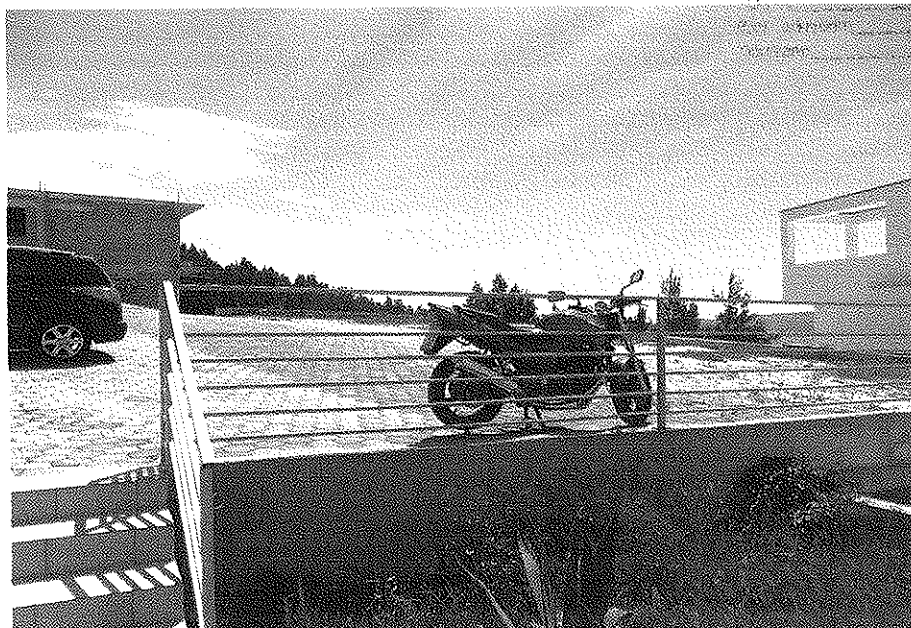
Sukoifanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
info@agencijamijanovic.com

**ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNOSTI**

**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
ZEMLJIŠTA**

**NARUČITELJ :** EKIPI d.o.o. U STEČAJU, MOSEČKA 72, SPLIT

06-09-2019



**NEKRETNOST :** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
č.zem. 2925/7 (k.č.zem. 4148/8) k.o. Rogoznica

**Datum procjene :** 04.06.2019.

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**  
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

## 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. Prostorno-planska dokumentacija
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Usporedne nekretnine
  - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotozapis
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Zakoni

## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Naručitelj : EKIPIA d.o.o. U STEČAJU, MOSEČKA 72, SPLIT  
Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
č.zem. 2925/7 (k.č.zem. 4148/8) k.o. Rogoznica

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina i to u stanju prije planiranog zahvata uzimajući u obzir činjenicu da se radi o zemljištu u građevnoj zoni. 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 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 sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

**DIREKTOR :**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

.....

U Splitu      04.06.2019.

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Lokacija : č.zem. 2925/7 (k.č.zem. 4148/8) k.o. Rogoznica  
Naručitelj: EKIPIA d.o.o. U STEČAJU, MOSEČKA 72, SPLIT

Dan kakvoće 26.05.2019.

Dan vrednovanja 04.06.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Z.K. izvadak: eIzvadak od 03.06.2019.

Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Rogoznica	2788	2925/7		Rogoznica	4148/8		351

Opis nekretnine: šuma

Površina čest: 351 m2

Vlasnik: zkul 2788 EKIPIA D.O.O.; 1/12

Teret: nema

**Legalitet:**

Razvoj (dozvole)

Napomene :

**Tržišna vrijednost :** 3.044,34 € ili 22.589,03 Kn

DIREKTOR :

Roko 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 srednjeveličke europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

### MIKRO



Nekretnina se nalazi u Lokvi Rogoznici, te predstavlja zemljanu površinu sa betonskim kockama, te ogradom a što u naravi predstavlja parking sa istočne strane stambenog objekta.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%.

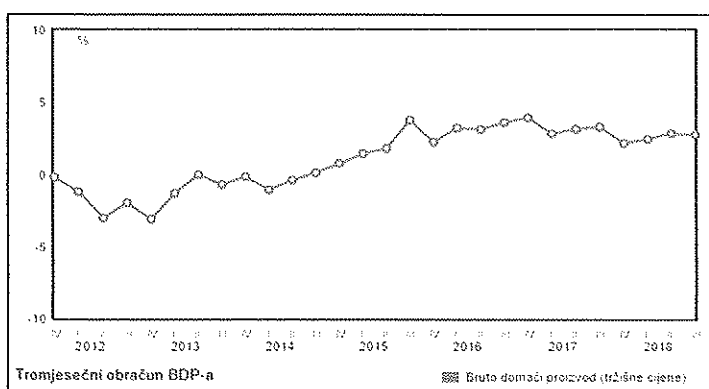
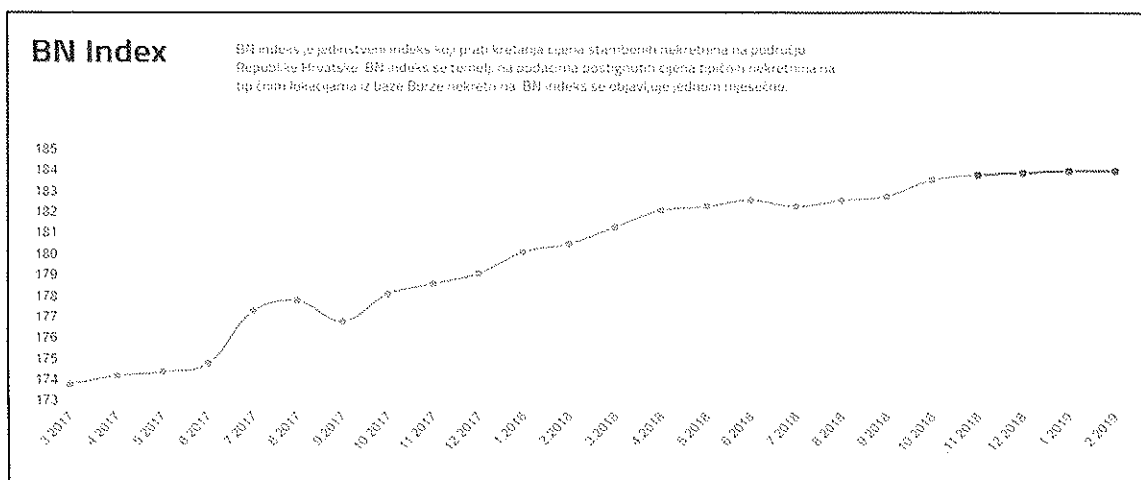
Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

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



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

## **E. PROCJENA**

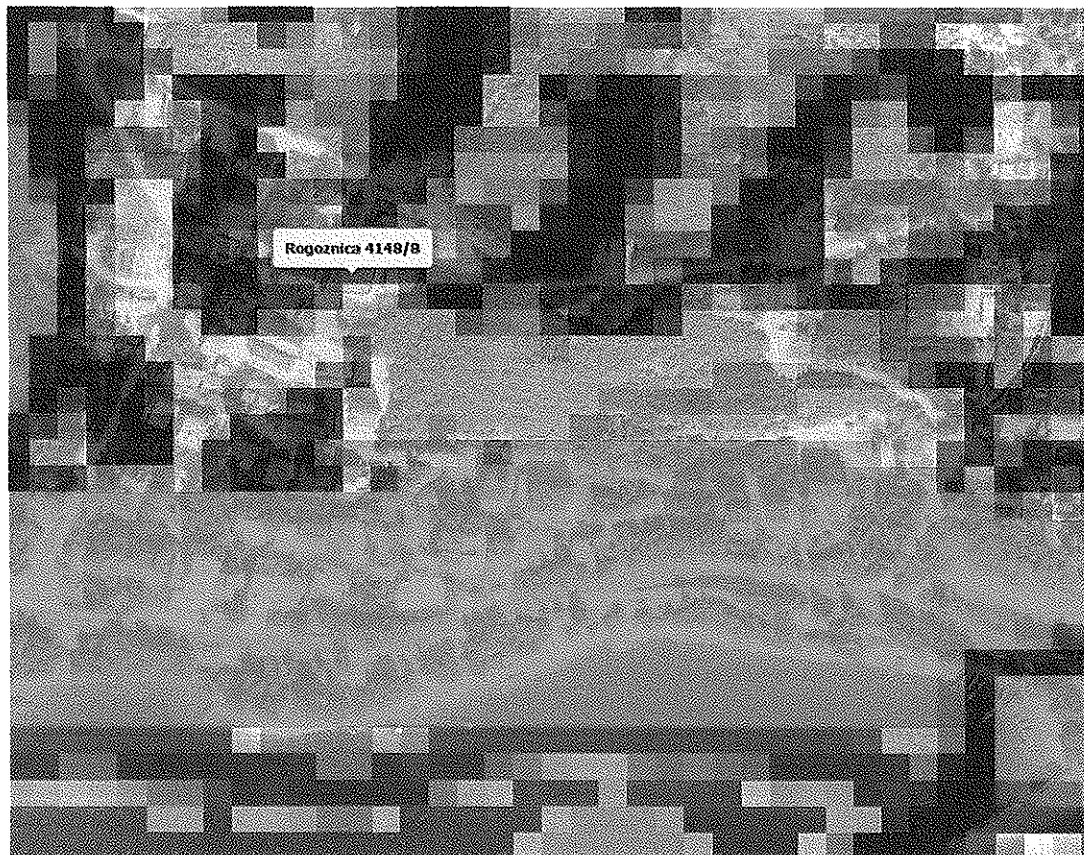
### **1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 26.05.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

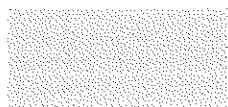
### **2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**

Položaj	Lokva Rogoznica
Oblik	pravilan
Topografija terena	u nagibu
Infrastruktura	u neposrednoj blizini
Pristup na JPP	Ima
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok	PPZP SDŽ
Dozvole	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>privedeno namjeni</b>



## **PROSTORI/POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE**

**Razvoj i uređenje  
prostora/površina naselja**



**Građevinsko područje naselja**



## 4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene

## 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 privatnu bazu kupoprodajnih ugovora i bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

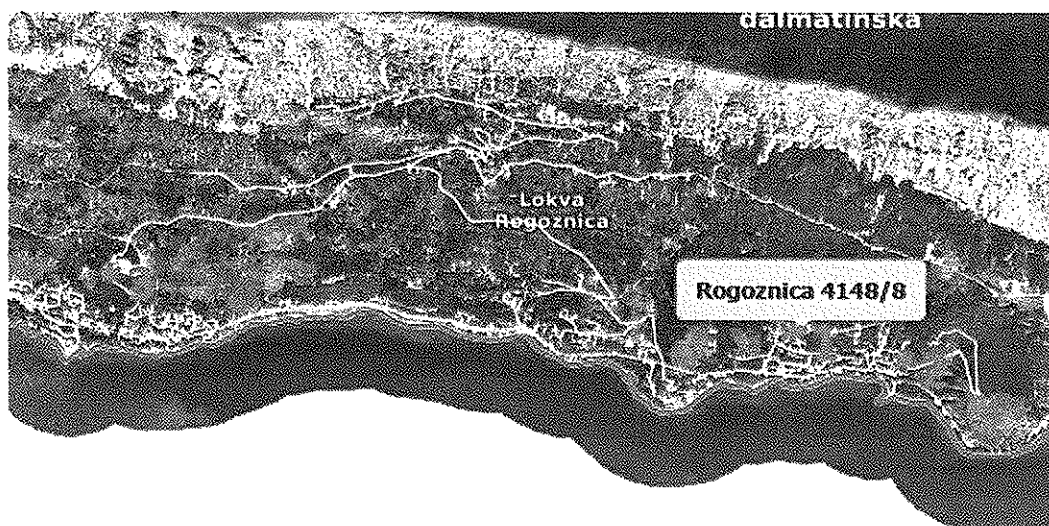
Građevinsko zemljište u Lokvi Rogoznici. Zemljište je površine 397,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodajni ugovor sklopljen 15.12.2017. za iznos od 40.044,71 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.

#### Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Lokvi Rogoznici. Zemljište je površine 52,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodajni ugovor sklopljen 15.06.2016. za iznos od 5.256,07 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.

#### Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Lokvi Rogoznici. Zemljište je površine 639,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodajni ugovor sklopljen 14.04.2016. za iznos od 58.479,30 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili internetom.



## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 29 m2 suvlasnički udio

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica
Lokacija	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2019	4Q2017	2Q2016	2Q2016
Površina (m2)	29	397	52	639
Cijena (€)	-	40.045	5.256	58.479
Cijena po m2	-	100,9	101,1	91,5

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Protok vremena</b>	2Q2019	4Q2017	2Q2016	2Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	113,50	108,67	100,33	100,33
Vremensko usklađenje	-	4,4%	13,1%	13,1%
Korigirana vrijednost po m2	-	105,31	114,32	103,51
<b>Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja</b>		105,31	114,32	103,51
Ki- koeficijent iskoristivosti	0,60	0,6	0,6	0,6
Koef. za preračunavanje KP	0,78	0,78	0,78	0,78
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	105,31	114,32	103,51
<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	ista	bolja	bolja
(-20% do +20%)	-	0%	-5%	-5%
<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
<b>Veličina</b>	29	397	52	639
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
<b>Topografija</b>	u nagibu	u nagibu	u nagibu	u nagibu
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
<b>Namjena</b>	građevinska	građevinska	građevinska	građevinska
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Infrastruktura</b>	u blizini	u blizini	u blizini	u blizini
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Ukupno korekcija</b>	-	0%	-5%	-5%
Korigirana vrijednost po m2	104,08	105,3	108,6	98,3

## ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 29 m2  
Vrijednost po m2 104,08 €/m2  
Tržišna vrijednost 3.044,34 €

## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
na adresi: č.zem. 2925/7 (k.č.zem. 4148/8) k.o. Rogoznica  
naručitelja: EKIPA d.o.o. U STEČAJU, MOSEČKA 72, SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 04.06.2019.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

**3.044,34**

**€**

ili

**22.589,03**

**Kn**

Srednji tečaj HNB-a

**1 € = 7,42 Kn**

**SURADNIK U PROCJENI**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

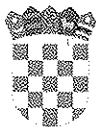
U Splitu 04.06.2019.

## G. PRILOZI

# 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)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ( NN 20/17 )
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod
- \* civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne
- \* samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* 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 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik ( NN 105/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 13.05.2019. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319724, ROGOZNICA

Broj ZK uložka: 2788

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24246/2018

Aktivne plombe: Z-9471/2019

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2925/7	ŠUMA			351	
		UKUPNO:			351	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/12 GRUBIŠIĆ ČABO PAVAO, ZAGREB		
5. Suvlasnički dio: 1/12 ZELJKO DAMIR, OIB: 15990732681, BIH,ŠIROKI BRIJEG,S.S.KRANJČEVIĆA 25		
6. Suvlasnički dio: 1/12 ZELJKO TEOFIL, OIB: 25874993431, BIH,ŠIROKI BRIJEG,S.S.KRANJČEVIĆA 25		
8. Suvlasnički dio: 2/12 DELAŠ SNJEŽANA, OIB: 66093720004, ZAGREB,LUKŠIĆ BR 91		
9. Suvlasnički dio: 3/12 OMING D.O.O. OMIŠ, OIB: 08517848106, VRISOVCI B.B.		
2.1	Zaprimljeno 20.10.2014. broj Z-2142/14  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Splitu br. 4.St-215/2013 "U Splitu, 16. listopada 2014. godine", zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka nad Oming d.o.o., OIB:08517848106, Omiš, Vrisovci 27.	ZABILJEŽBA
9.1	Zaprimljeno 01.06.2016.g. pod brojem Z-10466/2016  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU I.ST-215/2013 31.05.2016, prodaje nekretnina stečajnog dužnika Oming d.o.o. u stečaju, OIB: 08517848106, iz VRISOVCI 27, 21310 OMIŠ.	na 9 (1.1)
10. Suvlasnički dio: 1/12 EKIPA D.O.O., OIB: 39637173651, SPLIT, MOSEČKA 72		
10.1	Zaprimljeno 16.11.2017.g. pod brojem Z-40604/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU I.ST-215/2013 16.11.2017, prodaje nekretnina stečajnog dužnika Ekipa d.o.o. u stečaju, OIB: 39637173651, iz SPLIT, MOSEČKA 72.	na 10 (1.1)

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.2	Zaprimljeno 29.05.2018.g. pod brojem Z-20965/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ 1.ST-12/2017 16.05.2018, nad stečajnim dužnikom EKIPA d.o.o., OIB: 39637173651, Mosečka 72, Split	
11. Suvlasnički dio: 1/12	SCHACHER DRAGICA, OIB: 59415144767, LOKVA ROGOZNICA, IVAŠNJAK V 4	
12. Suvlasnički dio: 1/12	IVKOVIĆ DAVOR, OIB: 41791795991, ZAGREB, MILANA REŠETARA 32	
13. Suvlasnički dio: 1/12	ATHERFOLD ALLAN EDWARD, OIB: 32038871371, 47 FORSTER ROAD, BECHENHAM, BR3 4LH, VELIKA BRITANIJA	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2019.





**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošćanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000

info@agencijamijanovic.com

**ZA VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU, PROCJENE I DIOBE NEKRETNINA**

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ :** EKIPI D.O.O. u stečaju, MOSEČKA 72, 21000 SPLIT



**NEKRETNINA :** STAMBENI PROSTOR NA I. KATU  
IVAŠNJAK V br. 4, LOKVA ROGOZNICA

č.zem. 2925/6 k.o. Rogoznica

**Datum procjene :** 03.06.2019.

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**  
sudski procjenitelj za graditeljstvo

# 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

**1. ZADATAK**

Naručitelj : EKIPA D.O.O. u stečaju, MOSEČKA 72, 21000 SPLIT

Nekretnina STAMBENI PROSTOR NA I. KATU

IVAŠNJAK V br. 4, LOKVA ROGOZNICA

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. 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 sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

**DIREKTOR :**

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

-----

U Splitu 03.06.2019.

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: STAMBENI PROSTOR NA I. KATU  
Lokacija : IVAŠNJAK V br. 4, LOKVA ROGOZNICA  
Naručitelj: EKIPA D.O.O. u stečaju, MOSEČKA 72, 21000 SPLIT  
Dan kakvoće 26.05.2019.  
Dan vrednovanja 03.06.2019.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Usporedna metoda  
Namjena procjene : za potrebe naručitelja

Z.K. izvadak: E izvadak od 02.06.2019.

Općinski sud: Split

zemljišne knjige:

K.O.	Zkul	podul	zčbr	Zk tijelo
Omiš	2734	4	2925/6	

Opis nekretnine:

4. Suvlasnički dio: 101/637 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

I. dijela s kojim dijelom je povezan posebni dio nekretnine, koji se sastoji od stana oznake ST 1-2 na prvom katu desno, orijentacije J-Z-S, koji se sastoji od tri sobe, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, dvije kupaonice, spreme i hodnika, ukupne korisne površine 77,83 m<sup>2</sup> sa pripadcima lođom 1 površine 11,55 m<sup>2</sup> i lođom 2 površine 4,57 m<sup>2</sup>, te pripadkom ostavom u podrumskoj etaži površine 21,00 m<sup>2</sup>.

Teret: IMA, sukladno zk

Vlasnik: EKIPA D.O.O., OIB: 39637173651

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i ucertana u katastar  
U ZK ulošku nema zabilježbe koja bi sporila legalitet građevine

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat - nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 2010

Zadnja rekonstrukcija/obnova

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba -

Razvoj (dozvole) -

Napomene :

NKP (m<sup>2</sup>) 100,42

**Tržišna vrijednost :** 91.753,26 € ili 680.809,16 Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović

### 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 srednjeveličke 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 Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

### MIKRO



Nekretnina se nalazi u Lokvi Rogoznici, cca 300,00 metara sjeverno od Jadranske magistrale. Do iste je moguć pristup internom asfaltnom prometnicom. Parking je omogućen sa istočne strane zgrade. U neposrednoj blizini se nalaze stambeni i apartamanski objekti. Svi ostali sadržaji su locirani u Omišu.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%.

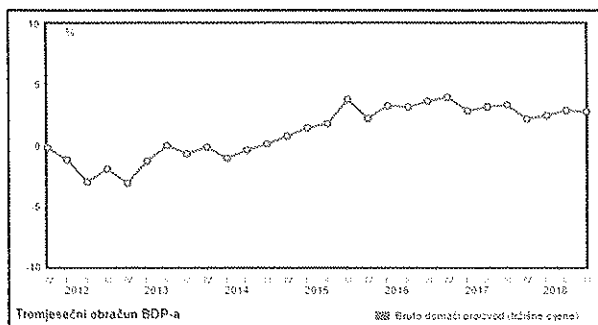
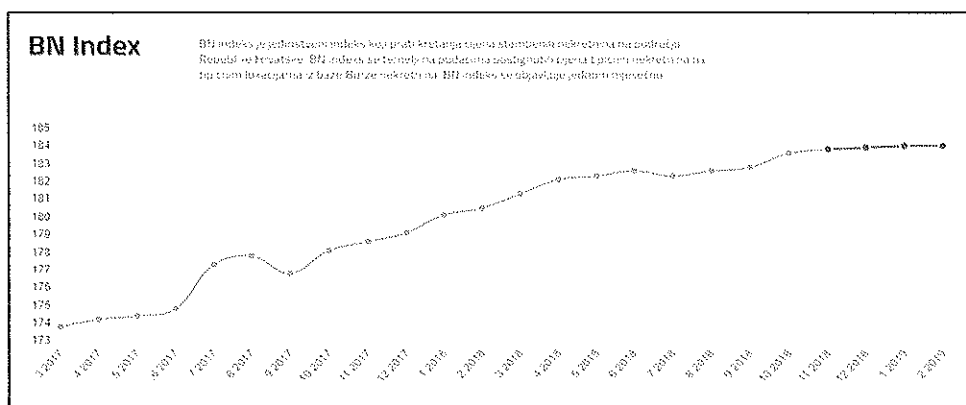
Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks.

Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

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



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

**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 26.05.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

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

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

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

**ZGRADA**

Godina gradnje	2010
Godina obnove	
Katnost	Pr+02+Pk
Temelji	beton
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi i grede
Ispuna	blok opeka
Međukatna konstr.	ab ploča
Krovna k. + pokrov	dvostrešna ab+ kupa
Limarija	Ugrađena
Pročelje	termo fasada

**STAN**

Položaj	01 kat; jug
Prostorije	tri sobe, dnevni boravak s blagovaonicom, kuhinja, dvije kupaonice, sprema i hodnik
Vanjska stolarija (prozori)	PVC+ rolete
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja, keramika
Obrada podova	keramika, parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	el.energija
Klima	da
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>uredno</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### STAN

Stan				=	77,83 m2
Loggia	11,55	x	0,75	=	8,66 m2
Logia 2	4,57	x	0,75	=	3,43 m2
Ostava u podrumskoj etaži	21,00	x	0,50	=	10,50 m2
					<u>100,42 m2</u>

Netto korisna površina (NKP) = 100,42 m2

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 120,50 m2

Volumen objekta (BV) BKP x 2,6 m = 313,31 m3

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 120,50 m2

Netto građevinska površina (NKP) = 100,42 m2

Volumen objekta (BV) 313,31 m3

### 4. METODA PROCJENE

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

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

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

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



## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

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

#### Nekretnina 1

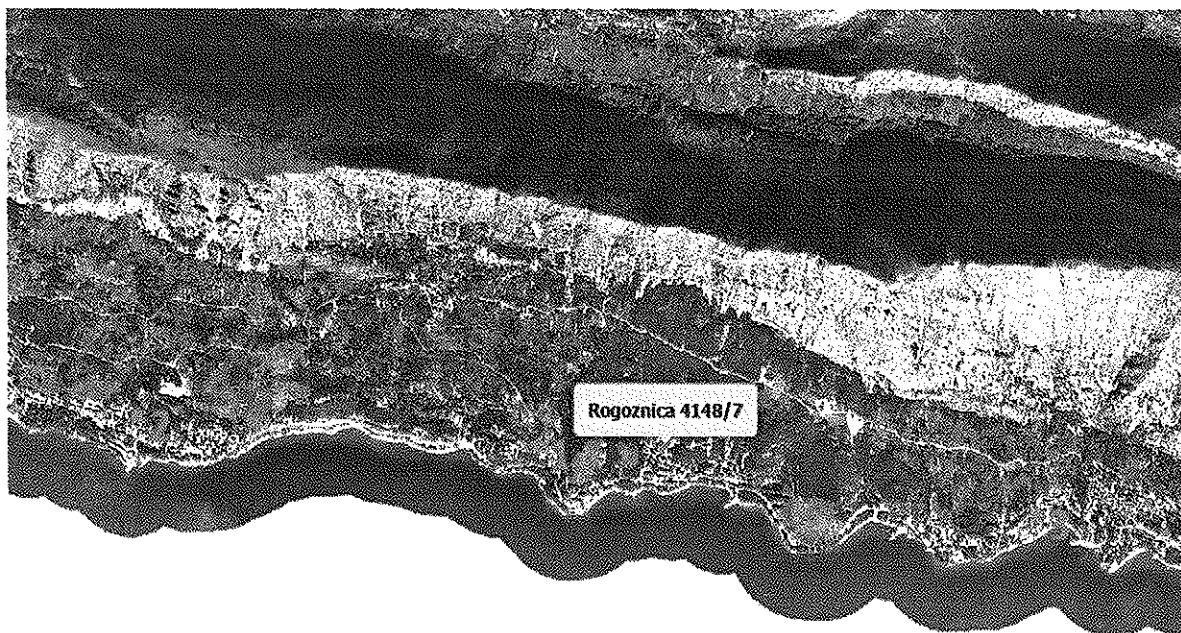
Stan u Lokvi Rogoznici, površine 79,07 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 12.12.2016. za iznos od 66.012,48 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 2

Stan u Lokvi Rogoznici, površine 162,95 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 16.11.2016. za iznos od 156.753,23 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).

#### Nekretnina 3

Stan u Lokvi Rogoznici, površine 63,90 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 28.09.2017. za iznos od 64.583,52 €. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se Informacijskim sustavom prostornog uređenja (eNekretnine).



Lokacija procenjivane i usporednih nekretnina

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 100,42 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
	Grad	Omiš	Omiš	Omiš	Omiš
	Lokacija	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica	Lokva Rogoznica
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2019	4Q2016	4Q2016	3Q2017
	Površina (m2)	100,42	79,07	162,95	63,90
	Cijena (€)	-	66.012	156.753	64.584
	Cijena po m2	-	834,9	962,0	1.010,7
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	<b>Protok vremena</b>	2Q2019	4Q2016	4Q2016	3Q2017
	DZS indeksi cijena nekretn.	113,50	101,39	101,39	105,46
	Vremensko usklađenje	-	11,9%	11,9%	7,6%
	Korigirana vrijednost po m2	-	934,2	1.076,4	1.087,5
	<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	bolja	bolja	bolja
	(-20% do +20%)	%	-10%	-10%	-10%
	<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	100,42	79,07	162,95	63,90
	(-20% do +20%)	-	-5%	5%	-5%
KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE	<b>Namjena</b>	stan	stan	stan	stan
	(-20% do +20%)		0%	0%	0%
	<b>Stanje zgrade</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Pozicija</b>	I. kat	-	-	-
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Starost</b>	2010	-	-	-
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Opće stanje prostora</b>	uredno	uredno	uredno	uredno
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Ukupno korekcija</b>	-	-15%	-5%	-15%
	Korigirana vrijednost po m2	913,7	794,1	1.022,6	924,4

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine                      **100,42 m2**  
 Vrijednost po m2                            **913,70 €/m2**  
 Tržišna vrijednost                          **91.753,26 €**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
nekretninu : STAMBENI PROSTOR NA I. KATU

na adresi: IVAŠNJAK V br. 4, LOKVA ROGOZNICA

naručitelja: EKIPA D.O.O. u stečaju, MOSEČKA 72, 21000 SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 03.06.2019.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>91.753,26</b>
------------------

**€**

ili

<b>680.809,16</b>
-------------------

**Kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,42 Kn

**Napomena:**

**U procjenu nisu uključeni važeći porezi na promet nekretnina**

**OVLAŠTENI PROCJENITELJ**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

## G. PRILOZI

# 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)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ( NN 20/17 )
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* 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 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik ( NN 105/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OMIŠ  
Stanje na dan: 13.05.2019. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319724, ROGOZNICA

Broj ZK uložka: 2734

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19486/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-9471/2019 (E-4)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2925/6	KUĆA I DVORIŠTE			455	
		KUĆA			170	
		DVORIŠTE			285	
		UKUPNO:			455	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 101/637 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
1.	dijela s kojim dijelom je povezan posebni dio nekretnine, koji se sastoji od stana oznake ST 1-2 na prvom katu desno, orijentacije J-Z-S, koji se sastoji od tri sobe, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, dvije kupaonice, sprema i hodnika, ukupne korisne površine 77,83 m2 sa pripatcima lođom 1 površine 11,55 m2 i lođom 2 površine 4,57 m2, te pripatkom ostavom u podrumskoj etaži površine 21,00 m2.	PODULOŽAK 86/2734
	EKIPA D.O.O. , OIB: 39637173651, SPLIT, MOSEČKA 72	
4.3	Zaprimljeno 16.11.2017.g. pod brojem Z-40604/2017	na 4 (1.2)
	ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG RADI ZABILJEŽBE PRVENSTVENOG REDA 14.11.2017, i čl. 72. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13), koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	
4.4	Zaprimljeno 29.05.2018.g. pod brojem Z-20965/2018	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BROJ I.ST-12/2017 16.05.2018, nad stečajnim dužnikom EKIPA d.o.o., OIB: 39637173651, Mosečka 72, Split	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319724, ROGOZNICA

Broj ZK uložka: 2734

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 4 (101/637)</b>			
1.1	Zaprimljeno 10.12.2013. broj Z-2397/13  Na teret 101/637 dijela u naravi stan oznake ST 1-2, a na temelju ugovora o kreditu broj ugovora:5109680614 "U Splitu, 06. prosinca 2013. godine", uknjižuje pravo zaloga u iznosu od 85.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR na dan podmirenja uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske, u korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D.</b>	85.000,00 EUR	
<b>4. Na suvlasnički dio: 4 (101/637)</b>			
4.1	Zaprimljeno 30.05.2017.g. pod brojem Z-19712/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-1893/17 26.05.2017, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 261.500,69 HRK (glavnica 236.521,27 kn i kamata 24.979,42 kn), sa zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 236.521,27 kn teku od 25. travnja 2016. godine do isplate, te troškova ovršnog postupka u iznosu od 2.500,00 kn sa zateznim kamatama od 26. svibnja 2017. godine po do isplate, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNOG UREDA DALMACIJA, ISPOSTAVA SPLIT</b>	261.500,69 HRK	vezano uz B 4 (1.2)
4.2	Zaprimljeno 30.05.2017.g. pod brojem Z-19712/2017  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2019.