

BEDEM d.o.o.  
u stečaju  
Split

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SINJ  
Stanje na dan: 12.09.2017. 10:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 2866

Broj zadnjeg dnevnika: Z-201/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-14899/2017, Z-30518/2017 (E-1), Z-30518/2017 (E-2)

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)**

**A****Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	335/19	ZGRADA I DVOR			1324	
		ZGRADA			425	
		DVOR			899	
		UKUPNO:			1324	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Izvršena je zabilježba da za upisanu zgradu nije priložena Uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 869/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	PODULOŽAK BR. 76
1.	869/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P1 u prizemlju, ukupne površine 154,21 m2 u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom. BEDEM D.O.O. ZA NEKRETNINE, MARKETING, TURIZAM I PUTNIČKA AGENCIJA - SPLIT, SPLIT,	
2.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2174/12  Te meljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-610/12 od 21.rujna 2012.godine, na nekretninama Bedem d.o.o. Split, Zrinjsko Frankopanska 64 koje se sastoje od  869/10000 dijela nekretnine č.zem.335/19 - 1 zkt.Z.U.2866 K.O.Sinj nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora P1 u prizemlju, ukupne površine 154,21 m2 u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom i 829/10000 dijela nekretnine č.zem.335/19 - 1 zkt. Z.U.2866 K.O.Sinj nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora P2 u prizemlju, ukupne površine 147,10 m2 u etažnom nacrtu označeno modrom bojom, zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Credo banke d.d. u Stečaju, Split, Zrinjsko Frankopanska 58 OIB 94141384086 kao ovrhovoditelja c/a Bedem d.o.o. Split, Zrinjsko Frankopanska 65 OIB 90384953525 kao ovršenika i to utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, te predajom u posjed kupcu, a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 4.978.696,19 kuna i spp.	ZABILJEŽBA
2.	Suvlasnički dio: 829/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	PODULOŽAK BR. 77
1.	829/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P2 u prizemlju, ukupne površine 147,10 m2 u etažnom nacrtu označeno modrom bojom.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 2866

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>BEDEM D.O.O. ZA NEKRETNINE, MARKETING, TURIZAM I PUTNIČKA AGENCIJA - SPLIT, SPLIT,</b>		
2.1	Zaprimljeno 03.10.2012. broj Z-2174/12  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Sinju posl.br.Ovr-610/12 od 21.rujna 2012.godine,na nekretninama Bedem d.o.o. Split,Zrinjsko Frankopanska 64 koje se sastoje od  869/10000 dijela nekretnine č.zem.335/19 - 1 zkt.Z.U.2866 K.O.Sinj nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora P1 u prizemlju, ukupne površine 154,21 m2 u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom i 829/10000 dijela nekretnine č.zem.335/19 - 1 zkt. Z.U.2866 K.O.Sinj nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora P2 u prizemlju, ukupne površine 147,10 m2 u etažnom nacrtu označeno modrom bojom,zabilježuje se ovrha od strane ovrhovoditelja Credo banke d.d. u Stečaju,Split,Zrinjsko Frankopanska 58 OIB 94141384086 kao ovrhovoditelja c/a Bedem d.o.o. Split,Zrinjsko Frankopanska 65 OIB 90384953525 kao ovršenika i to utvrdjenjem vrijednosti navedenih nekretnina ,njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom,te predajom u posjed kupcu, a sve radi naplate novčanog potraživanja u iznosu od 4.978.696,19 kuna i spp.	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (869/10000)</b>			
1.1	Prik. 03. svibnja 2006. g. Z. 759/06  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 24. travnja 2006. g. solemniziranog kod Javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, br.m OU - 299/06 uknjižuje se pravo zalogu, za iznos od 4.000.000,00 kn. što na dan zaključenja iznosi 548.358,28 EUR-a sa nuzgredicama kao iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510005804, u korist  <b>CREDO BANKA D.D. SPLIT, UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI, SPLIT,</b>	4.000.000,00 KN	
1.2	Izvršena je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja ili bilo kakvog drugog raspolaganja nekretninama dužnika bez suglasnosti Credo banke d.d. Split.		
<b>2. Na suvlasnički dio: 1 (869/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 22.02.2010. broj Z-277/10  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama zaključenog dana 08. siječnja 2010. godine , solemniziranog po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita, dana 17. veljače 2010. godine , pod brojem OV- 1223/10, uknjiženo je založno pravo na nekretnini upisanoj na č. zem. 335/19 i to na 869/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora P1 u prizemlju , ukupne površine 154,21 m2, u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom , vlasništvo Bedem d.o.o. za nekretnine marketing, turizam i putnička agencija - Split , radi osiguranja tražbine u iznosu koji ne prelazi 4. 100.000,00 kn što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 563.306,98 EUR-a i ostalim uvjetima iz Ugovora o okvirnom zaduženju broj 188/47/09 /GLAVNI ULOŽAK/, na korist:  <b>CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,</b>	4.100.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 22.02.2010. broj Z-277/10  Zabilježba da je kao sporedni uložak određen Z.U. 2866 K.O. Sinj , poduložak 77		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 22.02.2010. broj Z-277/10  Zabilježba ovršivosti tražbine .		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (829/10000)</b>			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Prik. 03. svibnja 2006. g. Z. 759/06  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 24. travnja 2006. g. solemniziranog kod Javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, br.m OU - 299/06 uknjižuje se pravo zalog, za iznos od 4.000.000,00 kn. što na dan zaključenja iznosi 548.358,28 EUR-a sa nuzgredicama kao iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 8510005804, u korist  <b>CREDO BANKA D.D. SPLIT, UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI, SPLIT,</b>	4.000.000,00 KN	
1.2	Izvršena je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja ili bilo kakvog drugog raspolaganja nekretninama dužnika bez suglasnosti Credo banke d.d. Split.		
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (829/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 22.02.2010. broj Z-277/10  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama zaključenog dana 08. siječnja 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita, dana 17. veljače 2010. godine, pod brojem OV- 1223/10, uknjiženo je založno pravo na nekretnini upisanoj na č. zem. 335/19 i to na 829/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezano sa vlasništvom poslovnog prostora P2 u prizemlju, ukupne površine 147,10 m2, u etažnom nacrtu označeno modrom bojom, vlasništvo Bedem d.o.o. za nekretnine marketing, turizam i putnička agencija - Split, radi osiguranja tražbine u iznosu koji ne prelazi 4. 100.000,00 kn što na dan zaključenja Ugovora predstavlja protuvrijednost od 563.306,98 EUR-a i ostalim uvjetima iz Ugovora o okvirnom zaduženju broj 188/47/09, /SPOREDNI ULOŽAK/, na korist:  <b>CREDO BANKA D.D. SPLIT, OIB: 94141384086, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58,</b>	4.100.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 22.02.2010. broj Z-277/10  Zabilježba da je kao glavni uložak određen Z.U. 2866 K.O. Sinj, poduložak 76		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 22.02.2010. broj Z-277/10  Zabilježba ovršivosti tražbine		ZABILJEŽBA

## Plombe

Rbr.	Upisi
1.	Dana 24.04.2017 u 14:22 pod brojem Z-14899/2017 zaprimljen je prijedlog TRGOVAČKI SUD U SPLITU, CREDO BANKA D.D U STEČAJU, 94141384086, protustranke BEDEM D.O.O., 90384953525, sljedećeg sadržaja: Zabilježba otvaranja predstečajnog postupka nad dužnikom BEDEM d.o.o., koji nije konačno riješen.
2.	Dana 04.09.2017 u 13:54 pod brojem Z-30518/2017 (E-1) zaprimljen je prijedlog TRGOVAČKI SUD U SPLITU, protustranke BEDEM D.O.O., 90384953525, sljedećeg sadržaja: Zabilježba na nekretninama u Z.U. 2866 K.O. Sinj, koji nije konačno riješen.
3.	Dana 04.09.2017 u 13:54 pod brojem Z-30518/2017 (E-2) zaprimljen je prijedlog TRGOVAČKI SUD U SPLITU, protustranke BEDEM D.O.O., 90384953525, sljedećeg sadržaja: Zabilježba na nekretninama u Z.U. 2866 K.O. Sinj, koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.09.2017.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 25188/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325856, SINJ

Broj ZK uložka: 2866

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

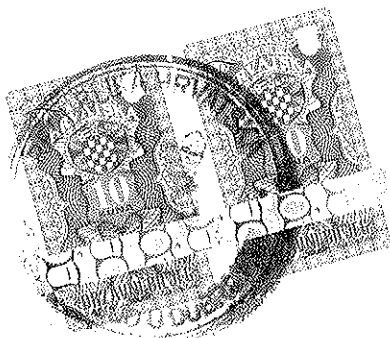
POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Izdao:

OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK

ZK referent:

DUBRAVKO OGRESTA



**ROKO MIJANOVIĆ**

ovlašten sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

**SPLIT, Sukošanska 11**

tel./fax. 021/48 48 48; mob. 098/447-000

**OPĆINSKI SUD SPLIT**

**STALNA SLUŽBA SINJ**

**OVR 6038/2015**

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**OPĆINSKI SUD U SPLITU**

**STALNA SLUŽBA U SINJU**

primljeno: neposredno - poštom

13. 04. 2016

poručeno na pošti \_\_\_\_\_  
R \_\_\_\_\_  
sa \_\_\_\_\_ priloga  
kn \_\_\_\_\_ Ovlašten službenik:

**NEKRETNOST NA :**

**LOKACIJA :**

**PREDLAGATELJ:**

**PROTIVNIK**

**POSUDAC:**

**POSLOVNI PROSTOR P1 I P2 u prizemlju**

**Trg Gojka Šuška 5, Sinj, č.zem.335/19 k.o.Sinj**

**CREDO BANKA D.D. U STEČAJU**

**BEDEM D.O.O.**

**ŽELJKO GUSIĆ**

**Očevid od :**

**21.01.2016.**

**Datum procjene :**

**05.04.2016.**

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**



# 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.	Vrijednost zemljišta
E. 5.2.	Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G.	PRILOZI
G. 1.	Fotozapisi
G. 2.	Dokumentacija
G. 3.	Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
POSREDOVAČKI SUD

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 33. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine broj: 28/13, 33/13 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 66/08, 136/05, 88/10, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće:

## RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, građanin, iz Splita, Sukobitarska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roku Mijanović", koji je imenovan Predsjednikom Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, posuđeno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, područje se podružje djelatnosti i na procjenu nekretnina

## Obrazloženje

Roko Mijanović, građanin, iz Splita, Sukobitarska 11, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roku Mijanović" je podnio ovom sudu žalbu za prihvatanje područja djelatnosti i na procjenu nekretnina, imenovan je u zahtjevu broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, pri čemu je imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predložio da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način da isto sadržava i područje djelatnosti procjena nekretnina.

Otkladom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju ovlasti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roku Mijanoviću, vlasnik obita za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roku Mijanović"

je posuđeno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, Posuđeno u stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj: 66/08, 136/05, 88/10, 28/13).

Imajući se imenovan stalni sudski procjenitelj koji procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izradi predmetnog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA  
Roko Mijanović  
Roko Mijanović

## POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 1. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

## Ostale obavijesti:

1. Roku Mijanović, Sukobitarska, 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH
3. Spis Su, ovdje

## **A. UVOD**

### **1. ZADATAK**

Nekretnina            POSLOVNI PROSTOR P1 I P2 u prizemlju  
Trg Gojka Šuška 5, Sinj, č.zem.335/19 k.o.Sinj

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 Općim uvjetima procjene (Prilog 3), 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 sprovedli 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.

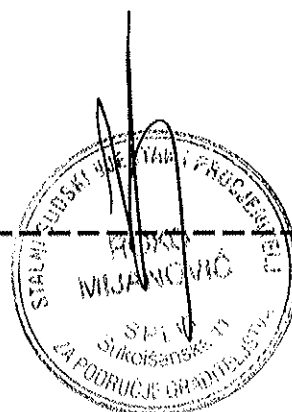
Za Agenciju Mijanović :

**DIREKTOR :**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu            05.04.2016.





## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR P1 I P2 u prizemlju  
Lokacija: Trg Gojka Šuška 5, Sinj, č.zem.335/19 k.o.Sinj

Dan kakvoće: 21.01.2016.  
Dan vrednovanja: 05.04.2016.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene: Troškovna metoda  
Namjena procjene: Posao sa finansijskom institucijom

Z.K. Izvadak: 2866  
Općinski sud: Sinj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Sinj	2866	335/19	-	355/19			425
							899

Opis nekretnine: poslovni prostor P1 u prizemlju, u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom.  
poslovni prostor P2 u prizemlju, u etažnom nacrtu označeno modrom bojom.

Površina čest: 1.324 m2

Vlasnik: zkul 2866 BEDEM D.O.O. ZA NEKRETNINE, MARKETING,  
TURIZAM I PUTNIČKA AGENCIJA-SPLIT

Teret: upisani

Legitimitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.  
Posjeduje građevinsku dozvolu

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje: 1991

Zadnja rekonstrukcija

-

Oncišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća

Razvoj (dozvole)

-

Napomene:

-

NKP: (m2)

298,30

Tržišna vrijednost:

140.681,68

€

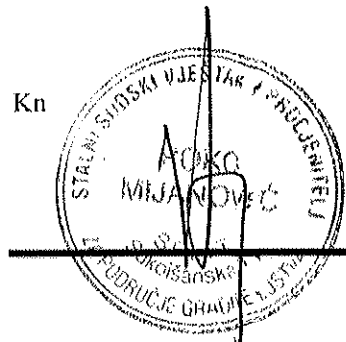
ili

1.056.519,42

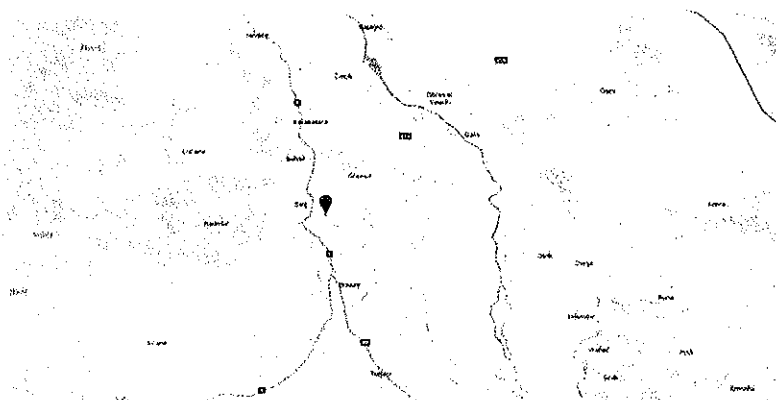
Kn

DIREKTOR:

Roko Mijanović



## MAKRO

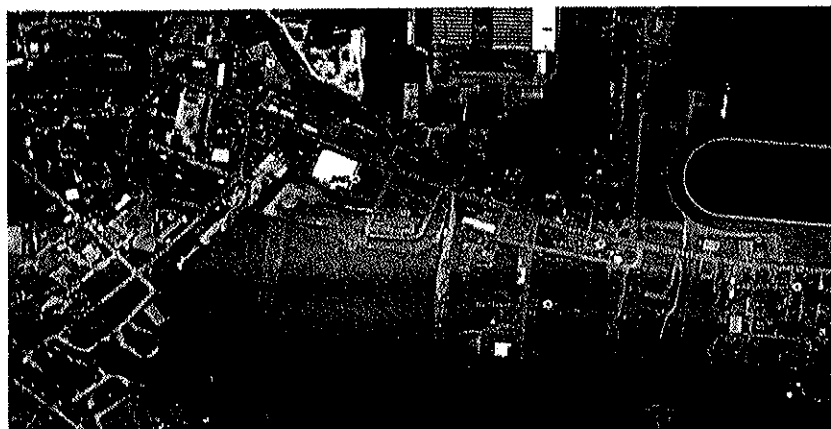


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugolstočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom 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. Hrvatsku 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



Nekretnost se nalazi u Sinju, u neposrednoj blizini poslovnog centra i stambenih objekata. U naravi se radi o dva poslovna prostora koja su izvedena u roll-bau sustavu. Sa sjeverne strane objekta nalazi se javni parking.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

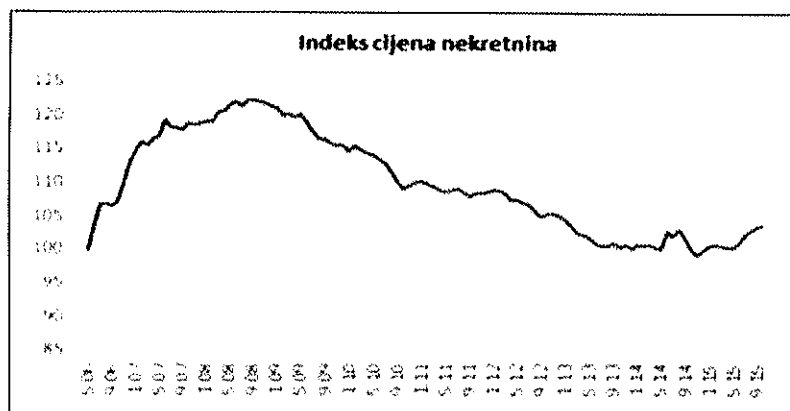
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

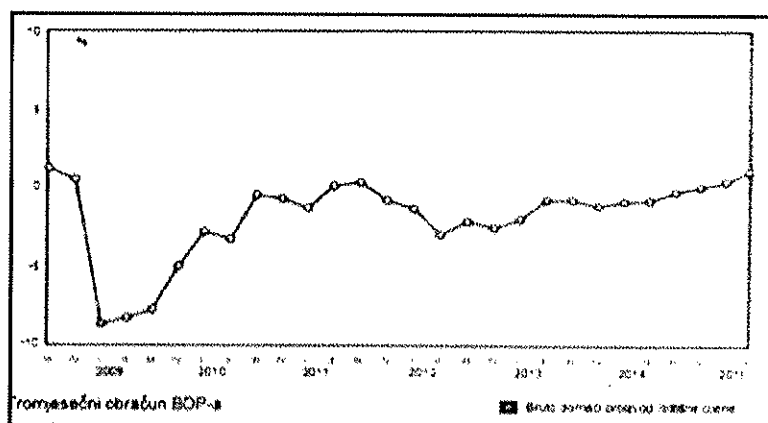
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



Izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/index.htm>



**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretnosti smo pregledali 21.01.2016. 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	priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena I faza
Plin	nije priključen

**ZGRADA**

Godina gradnje	1991
Godina obnove	-
Katnost	pr+04
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	ab stupovi+grede+bloketi
Opuna	AB
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. i pokrov	ravna + izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+boja
Vunjska stolarija (prozori)	PVC
Vunjska stolarija (vrata)	PVC
Lift	NE
Prostorije	dva prostora
Pregradni zidovi	NE
Obrada zidova	neobrađeno
Obrada podova	estrih
Unutarnja stolarija	nije ugrađena
Orljanje	nije ugrađena
Ventilacija	Ne
Klima	Ne
Mrežna instalacija	Ne
Alarm / video nadzor	Ne
Obale	
Opis	Nekretnina je stara 25 godina, a prostori su izvedeni u roll-bau sustavu, te ih je potrebno finalizirati.

## 3. GEOMETRIJSKI PODACI

### ZGRADA

Brutto korisna površina (BKP)

poslovni prostor P1				169,63 m <sup>2</sup>
poslovni prostor P2				161,81 m <sup>2</sup>
				<hr/>
				331,44 m <sup>2</sup>
Brutto korisna površina (BKP) =		=	331,44	m <sup>2</sup>
Netto korisna površina (NKP) =	BKP x	0,9	=	298,30 m <sup>2</sup>
Volumen objekta (BV)	BKP x	2,6 m	=	861,74 m <sup>3</sup>

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	331,44	m <sup>2</sup>
Netto građevinska površina (NGP) =	298,30	m <sup>2</sup>
Volumen objekta (BV)	861,74	m <sup>3</sup>

## 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbeni, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće obilježje 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 Troškovnom. U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je određena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona odigrati (Nova vrijednost-NV).

Nova vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procjenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom 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 dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (e-nekretnine).

Ovaj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bi se uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrivosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni koeficijenti znače da je "više vrijedna".

Ovi koeficijenti odnose na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

## **A. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

### **A.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**

Zemljište u Sinju, kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 15.05.2012.g., na iznos od 90.073,58 € za površinu od 670 m<sup>2</sup>

#### **Nekretnina 2**

Zemljište u Sinju, kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 03.08.2012.g., na iznos od 787,41 € za površinu od 6,50 m<sup>2</sup>

#### **Nekretnina 3**

Zemljište u Sinju, kupoprodajni ugovor je sklopljen dana 31.07.2013.g., na iznos od 492,13 € za površinu od 2,30 m<sup>2</sup>



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

# **4.1. Izračun vrijednosti zemljišta**

Pz = 264 m2

Pgz = 264 m2

Ppz = 0 m2

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Orad	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
Lokucija	Sinj	Sinj	Sinj	Sinj
Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrstu podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2016	2Q2012	3Q2012	3Q2013
Površina (m2)	264	670	7	2
Cijena (€)	-	90.074	787	492
Cijena po m2	-	134,4	121,1	214,0

Protok vremena	1Q2016	2Q2012	3Q2012	3Q2013
DZS indeksi cijena nekretnina	91,43	100,57	99,83	97,80
Vremensko usklađenje	-	-9,1%	-8,4%	-6,5%
Korigirana vrijednost po m2	-	122,2	110,9	200,1

Lokucija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	264	670	7	2
(-20% do +20%)	-	-15%	5%	5%

Oblik	izduženi	izduženi	izduženi	izduženi
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%

Namjena	stambeno-poslovna	stambena	stambena	stambena
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(+20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-15%	5%	5%
Korigirana vrijednost po m2	143,46	103,9	116,5	210,1

## **ZAKLJUČAK**

Površina zemljišta 264 m2  
Vrijednost po m2 143,46 €/m2  
Tržišna vrijednost 37.874,37 €

KOEFICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Vrijednost zemljišta									
PZ=	264	m2	Cz=	143,46	€/m2Pz		VZ=	37.874 €	
Komunalni / Vodni doprinos									
IV=	862	m3	Kd=	1	€/m3BV		Kd=	862 €	
			Kv=	0,8	€/m3BV		Kv=	689 €	
Priključci									
BGP=	331	m2	Cp=	5	€/m2BGP		Kp=	1.657 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka =								41.083 €	
Nova vrijednost objekta									
NGP=	298	m2	Cizg=	700	€/m2NGP		NV=	208.807 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,60	420	€/m2NGP				
Godina procjene	2016	Godina izgradnje		1991	Starost n=		25	Trajnost N= 120	
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k=0,8*n/N*(n+N)/2N$							10,1%		
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost				
	%	€/m2NGP	%	€/m2NGP	€/m2NGP				
Konstrukcija	60%	252	10,1%	25	227				
Obrt i završni radovi	25%	105	10,0%	11	95				
Instalacije	15%	63	10,0%	6	57				
Ukupno	100%	420	10,0%	42	378				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)								112.704 €	
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV			5,0%	10.440 €	
Okoliš				% od NV			10,0%	20.881 €	
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)								185.107 €	
Koeficijenti za prilagodbu $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF	
0,00	0,00	-0,05	0,00	0,00		0,80		0,76	
Tržišna vrijednost $TV = SGVn * TF$								140.682 €	

IV / PZ 532,89 €

**ZAKLJUČAK**

Površina nekretnine 298,30 m2  
 Vrijednost po m2 471,62 €/m2  
 Tržišna vrijednost 140.681,68 €



## **F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTOR P1 I P2 u prizemlju na adresi: Trg Gojka Šuška 5, Sinj, č.zem.335/19 k.o.Sinj

Mišljenja smo da je na dan 5.4.2016.

- Tržišna vrijednost (TV) :

**140.681,68 €**

ili

**1.056.519,42 Kn**

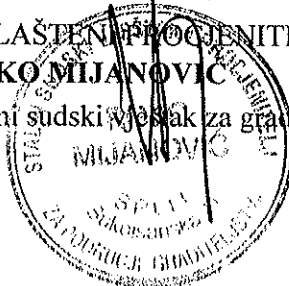
Srednji tečaj HNB

1 € = 7,51 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

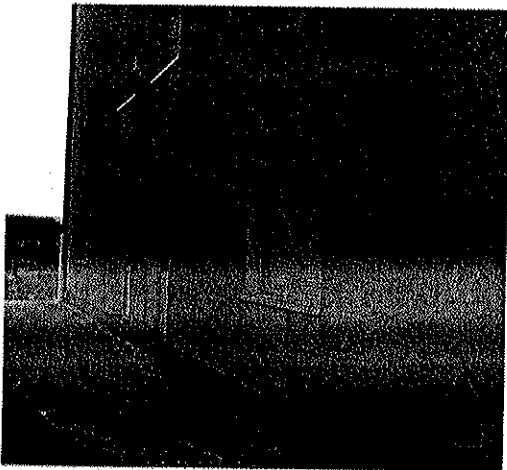
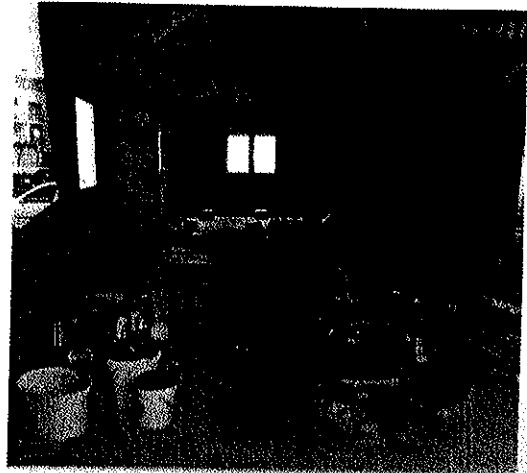
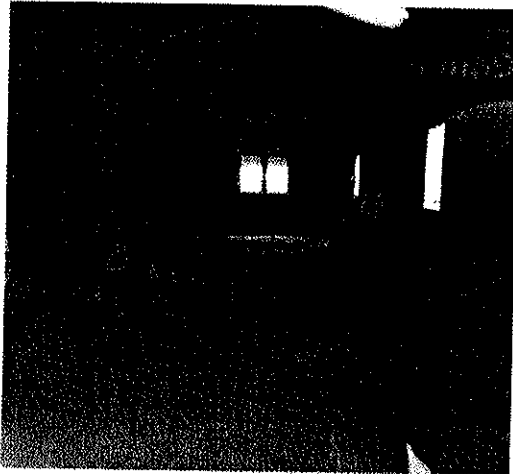
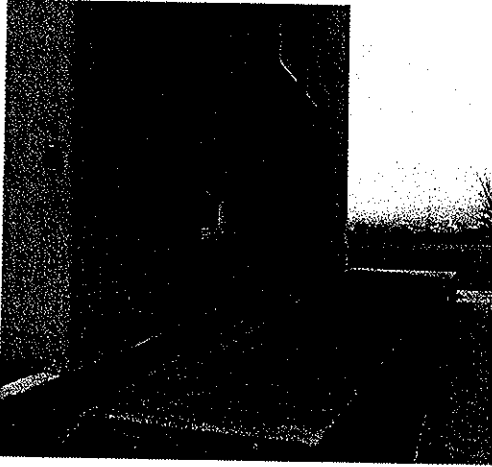


U Splitu, 05.04.2016.

## G. PRILOZI

# **PRILOG 1**

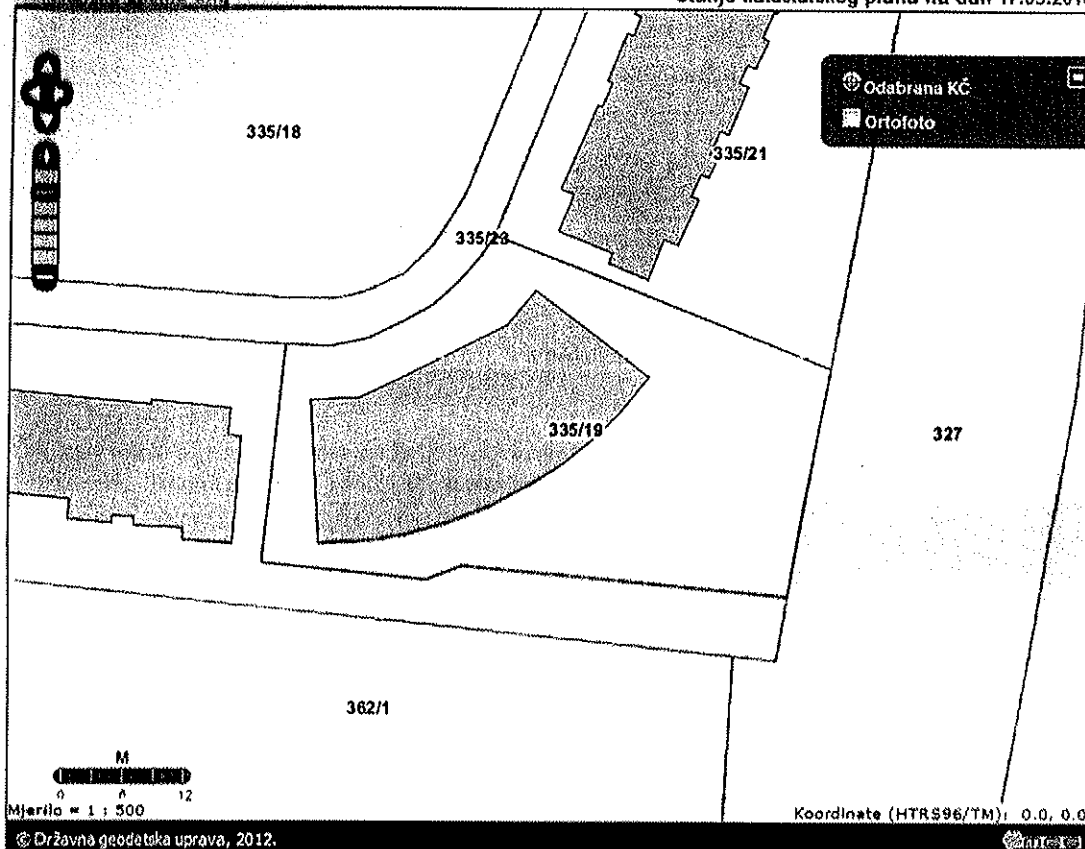
# FOTOGRAFIJE



## **PRILOG 2**

Katastarska jedinica: 0101

Stanje katastarskog plana na dan 17.03.2016



29

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SINJU  
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL  
SINJ, 22.12.2009

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: SINJ

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 2866

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 1, 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A

Popisni list

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvati	
1.	335/19	ZGRADA			425
		DVOR			899
		UKUPNO:			1324

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1.1	Izvršena je zabilježba da za upisanu zgradu nije priložena Uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1. ETAŽA: 1/1		PODULOŽAK BR. 76
	1. 869/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P1 u prizemlju, ukupne površine 154,21 m2 u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom.	
	1. BEDEM D.O.O. ZA NEKRETNINE, MARKETING, TURIZAM I PUTNIČKA AGENCIJA - SPLIT, SPLIT,	1/1
2. ETAŽA: 1/1		PODULOŽAK BR. 77
	1. 829/10000 dijela nekretnine nedjeljivo povezuje vlasništvo poslovnog prostora P2 u prizemlju, ukupne površine 147,10 m2 u etažnom nacrtu označeno modrom bojom.	
	1. BEDEM D.O.O. ZA NEKRETNINE, MARKETING, TURIZAM I PUTNIČKA AGENCIJA - SPLIT, SPLIT,	1/1

C

Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
1.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 1	4.000.000,00 KN	
	Prik. 03. svibnja 2006. g. Z. 759/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 24. travnja 2006. g. solemniziranog kod Javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita, br.m OU - 299/06 uknjižuje se pravo zalogu, za iznos od 4.000.000,00 kn. što na dan zaključenja iznosi 548.358,28 EUR-a sa nuzgredicama kao iz Ugovora o dugoročnom kreditu broj 85 10005804, u korist : 1. CREDO BANKA D.D. SPLIT, UZ ZABILJEŽBU OVRŠIVOSTI, SPLIT,		
1.2	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 1		
	Izvršena je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja ili bilo kakvog drugog raspolaganja nekretninama dužnika bez suglasnosti Credo banke d.d. Split.		

fm

## 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 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 inženjeringu 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 vlasni 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 dlobo, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o 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)

TU  
JU  
oštom

priloge  
službenik