

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2

10 000 Zagreb

OIB: 86904330721



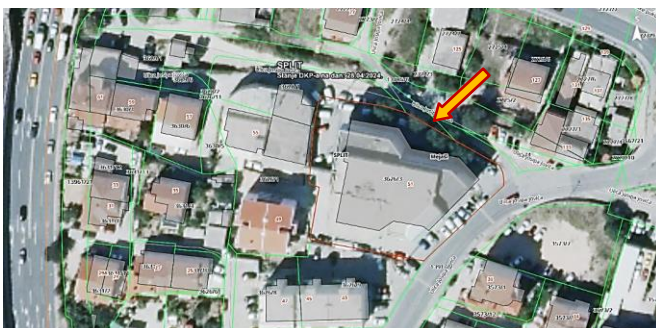
allegrian.ured@gmail.com

+385 (0) 95 36 86 210

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE



Nekretnina: **POSLOVNI PROSTORI na I. katu zgrade**

(E-33 ÷ E-40, E-44, E-45)

UPIS: zemljišne knjige (zemljišnoknjižni uložak broj 15498, k.č. 4083/3, k.o. SPLIT)
katastar (katastarski operat: k.č. 3626/3, k.o. SPLIT)

Ulica Josipa Jovića, br. 51
21 000 SPLIT

Naručitelj: **TOTAL USLUGE d.o.o. u stečaju**

Ulica Josipa Jovića, br. 51
21 000 Split

Stečajni upravitelj: **KARLO GORIČANEC**

Dobri dol, br. 41
10 000 ZAGREB

Izrada: **Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Mjesto i datum:
Zagreb, travanj 2024.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	5
ZADATAK.....	8
Procjenjivana nekretnina	9
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	10
REZULTATI OČEVIDA.....	11
Fotodokumentacija	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	15
Izračun površina i volumena prostora	18
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	19
Obrazloženje za odabir metode	25
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	26
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	28
POSLOVNI PROSTOR: 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 44., 45. suvlasnički dio	28
Z A K L J U Č A K.....	31
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	32
Prilozi	33

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNOSTI

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15), čl. 3, st. 2,

čl. 9, st. 1 („*Procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnosti odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka.*“), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15), čl. 68, st. 1, točka 2 („*imenovanje*“):



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 750/2022
Zagreb, 5. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. (OIB 86904330721), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ul. A. M. Reljkovića br. 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnosti**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-399/2021 od 24. ožujka 2021. o imenovanju Sergija Štulića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Allegrian d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

2

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:
1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



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

Broj: 4 Su-399/2021
Zagreb, 24. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Sergija Štulića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Sergije Štulić (OIB 75188781902), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Ul. A. M. Reljkovića 2, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. Sergije Štulić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (čl. 5, st. 5, čl. 22, st. 1 i st. 2), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (čl. 68, st. 1, točka 3. („*popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature*“), točka 8. („*prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora*“), točka 13. :

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)

- Važeća prostornoplanska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2020.)“, izdanje: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2020, 9. izdanje (TEGoVA)
- Priručnik za procjenu nekretnina (Ž. Uhlir, B. Majčica, Zagreb, 2016)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V- Krtalić, Zagreb, 2007.)

- Hrvatska Narodna Banka (publikacije, bilteni, statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije, priopćenja),
- Informacijski sustav prostornoga uređenja (*eNekretnine*) (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine)
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske (Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Ekonomski institut, Zagreb)
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (županija, nadležni Upravni odjel, odnosno Odsjek)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kuponprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istraživih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

ZADATAK

Pravilnik;

čl.67. st. 2, . („Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjemenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.“),

te čl. 68, st. 1, točka 4. („zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje“):

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite osobne i/ili poslovne potrebe.

2 Poslovni broj: 7 St-226/2020-69

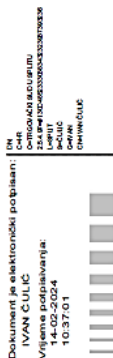
- 39. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 10, površine 19,00 m², na I. katu;
- 40. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 11, površine 19,00 m², na I. katu;
- 44. Suvlasnički dio: 62/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 15, površine 62,00 m², na I. katu;
- 45. Suvlasnički dio: 66/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 16, površine 66,00 m², na I. katu.

II. Nalaže se stečajnom upravitelju Karlu Gorčanecu da nakon što sudski vještak izradi nalaz i mišljenje iz točke I. izreke ovog zaključka, isti dostavi ovom sudu u spis.

U Splitu 14. veljače 2023.

Sudac

Ivan Čulić



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Karlo Gorčanec
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-226/2020-69

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sudu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o. u stečaju, OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, kojeg zastupa stečajni upravitelj Karlo Gorčanec, OIB: 54298525695, Zagreb, Dobri dol 41, 14. veljače 2023.

zaključio je

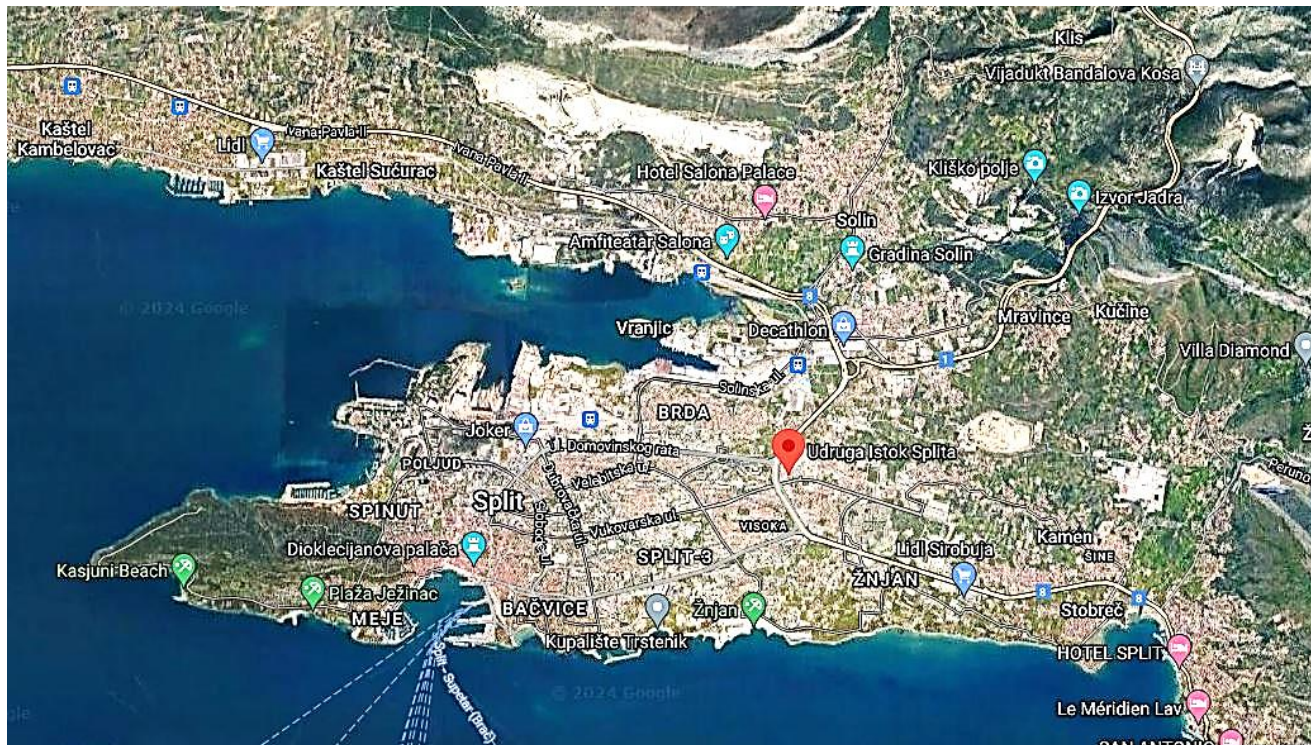
I. Nalaže se stečajnom upravitelju Karlu Gorčanecu angažirati ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja radi izrade obrazloženog nalaza i mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika koje se prodaju u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnosti, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Split, u ZK uložak 15498, K.O. Split, označenim kao čest. zem. 4083/3, kuća površine 1037 m² i dvor površine 1112 m², i to suvlasničkih dijelova:

- 33. Suvlasnički dio: 16/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4, površine 16,00 m², na I. katu;
- 34. Suvlasnički dio: 16/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 5, površine 16,00 m², na I. katu;
- 35. Suvlasnički dio: 33/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 6, površine 33,00 m², na I. katu;
- 36. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 7, površine 21,00 m², na I. katu;
- 37. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 8, površine 21,00 m², na I. katu;
- 38. Suvlasnički dio: 32/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 9, površine 32,00 m², na I. katu;

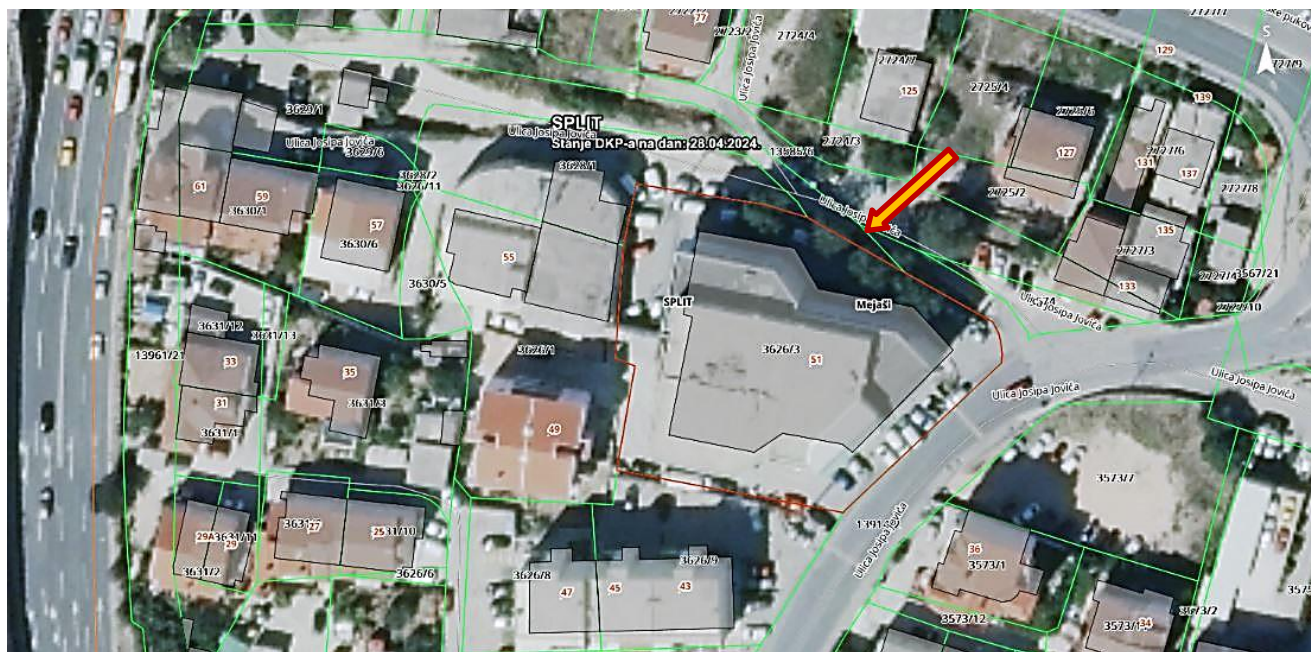
Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI PROSTORI (uredi) oznake br. 4, br. 5, br. 6, br. 7, br. 8, br. 9, br. 10, br. 11, br. 15, br. 16 na I. katu poslovne zgrade
Ulica i kućni broj:	Ulica Savišće, br. 2
Grad / Općina:	Split
Naselje / Četvrt :	Split; gradski kotar Mejaši
Županija:	Splitsko - dalmatinska
Z E M L J I Š N O K N J I Ž N I P O D A C I	
upis:	Glavna zemljišna knjiga
zemljišnoknjižni odjel:	SPLIT
katastarska općina:	329835, SPLIT
zemljišnoknjižni uložak:	15498
poduložak (suvlasnički dio):	33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 44., 45. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), (E-34), (E-35), (E-36), (E-37), (E-38), (E-39), (E-40), (E-44), (E-45)
zk. čestica broj:	4083/3
K A T A S T A R S K I P O D A C I	
ured za katastar	SPLIT
Identifikacija:	k.č. 3626/3, k.o. SPLIT (Mbr. 329835)
Dan vrednovanja:	03.03.2024.
Dan kakvoće:	03.03.2024.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



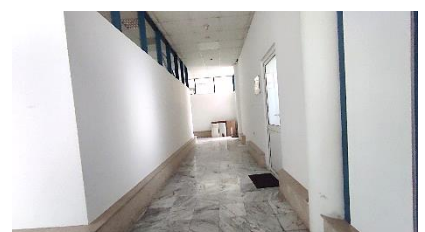
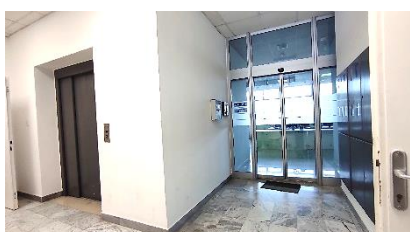
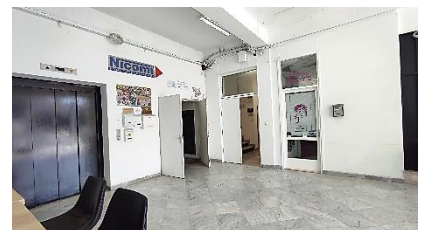
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>
ili katastar.hr - Državna geodetska uprava

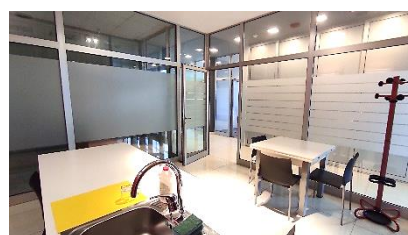
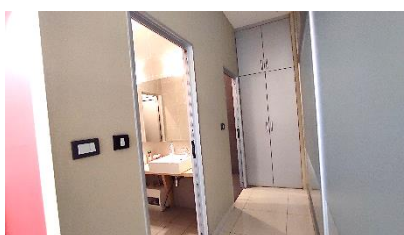
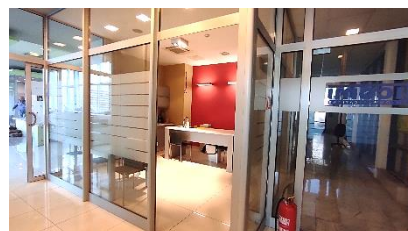
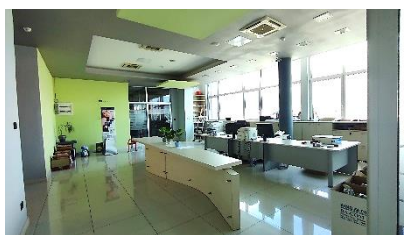
REZULTATI OČEVIDA

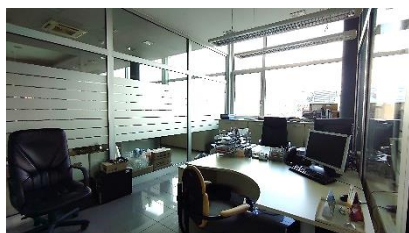
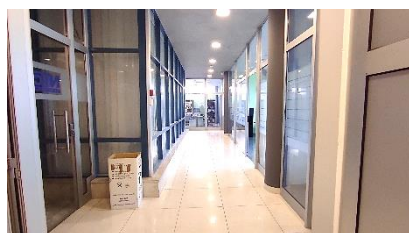
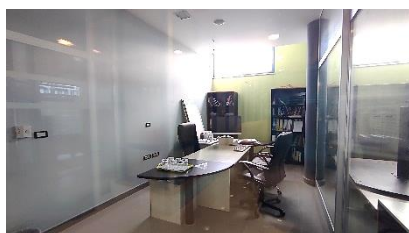
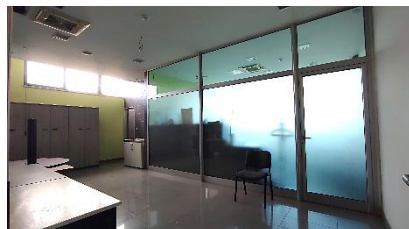
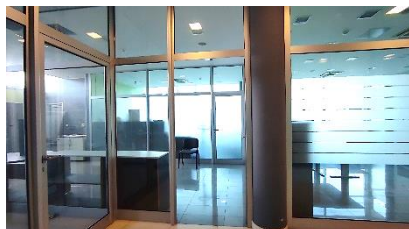
Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja, te javno dostupne dokumentacije sa službenih mrežnih stranica i/ili iz arhivske građe.

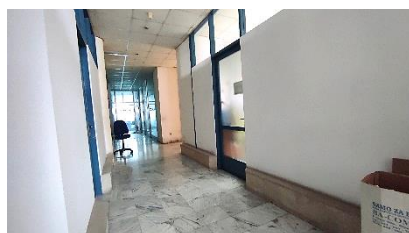
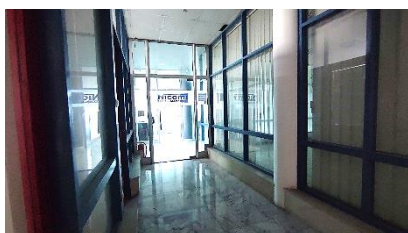
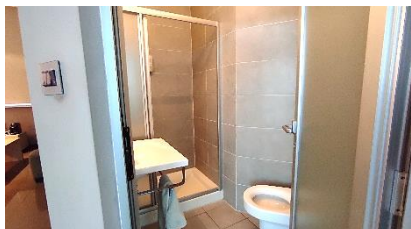
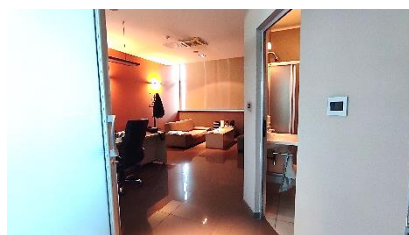
Fotodokumentacija

izrađena na dan: 07.03.2024. godine









Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna je nekretnina u naravi POSLOVNI PROSTOR oznake **br. 4, br. 5, br. 6, br. 7, br. 8, br. 9, br. 10, br. 11, br. 15, br. 16, odnosno ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), (E-34), (E-35), (E-36), (E-37), (E-38), (E-39), (E-40), (E-44), (E-45)**, na I. katu poslovne građevine, koja se nalazi u istočnom dijelu grada Splita, unutar mjesnog odbora Mejaši, neposredno uz javnoprometnu površinu koju čini gradska asfaltirana dvosmjerna prometnica.

Iako je upisana u ukupno 10 zemljišnoknjižnih uložaka, prema zatečenom stanju na dan kakvoće (dan očevida), predmetna je nekretnina jedna jedinstvena uporabna cjelina s više prostorija, ukupne površine prema upisu u zemljišnoknjižne uloške od **305,00 m²**.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; na dan kakvoće evidentno je da je predmetna građevina u primjerenom tehničkom stanju, bez vidljivih oštećenja, uključujući plohe stropova, zidova i podova, te bez građevinskih šteta od prodora oborinskih voda i šteta prouzročenih vlagom u interijerima
- tehničko stanje interijera predmetnog poslovnog prostora je izvrsno, a svi vidljivi ugrađeni materijali i oprema su ekskluzivne kvalitete i precizne izvedbe
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće koristi sukladno namjeni (poslovanje)
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina
- predmetna je građevina priključena na potrebnu komunalnu infrastrukturu
- održavanje zgrade u cjelini je dobro i provodi se periodično, održavanje predmetne nekretnine je izvrsno
- predmetna je nekretnina priključena na svu potrebnu komunalnu infrastrukturu, a instalacije unutar interijera su tehnički ispravne i u funkcionalnom stanju
- energetske karakteristike predmetne zgrade i/ili nekretnine: nisu poznate (energetski certifikat nije dostavljen)
- **zaključno:** nekretnina **je** u funkcionalnom stanju
- okoliš oko građevine, odnosno neizgrađeni dio predmetne katastarske čestice (tj. okućnica) periodično se održava, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene, te izgrađene i neizgrađene površine
- pristupna prometnica s istočne strane predmetne zgrade je asfaltirana gradska ulica standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti na predmetnoj mikrolokaciji, a pločnici za pješake su izvedeni jednostrano
- parkiranje vozila moguće je neposredno uz kolni ulaz, te na predmetnoj parceli
- pristup nekretnini moguć je svim vrstama cestovnih vozila; a javni prijevoz **je** u blizini (autobusne linije)
- **položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade):** dobra lokacija
(„*nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.*“)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem su okruženju pretežno višetažne građevine stambene ili mješovite namjene različitih katnosti, tipologije i starosti, te višekatne zgrade poslovne namjene, uključujući i trgovački centar *Mall of Split*
- u blizini su lokalni gradski javni i društveni sadržaji
- pristup predmetnoj mikrolokaciji moguć je osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima,
- prometna je povezanost s ostalim dijelovima grada Splita je dobra jer se nekretnina nalazi u blizini glavnih prometnica koje povezuju periferne dijelove grada s njegovim centrom, te s mrežom državnih autocesta, uključujući i jadransku magistralu (državna cesta D8)
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno urbano okruženje

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnju zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada / kuća)
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada **ima** izravan i nesmetan pristup mreži javnih (gradskih) prometnica (javnoprometne površine), pa je pristup nekretnini moguć osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila
- Legalnost (zakonitost) nekretnine: **građevina se smatra legalnom** temeljem sljedeće dostavljene dokumentacije
 - o u zemljišnoknjižnom ulošku upisana je pozitivna zabilježba o priloženom aktu za uporabu:

„ZABILJEŽBA

Pred. 14. listopada 2011. Z-10847/11 Zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na čest.zem. 4083/3, priloženo Uvjerenje za uporabu građevine, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za graditeljstvo, Klasa:361-05/10-01/0053, Split, 07. veljače 2011.godine..“

- na dan kakvoće na prvom katu zgrade nije bilo moguće utvrditi stvarni položaj svakog od predmetnih etažnih dijelova, a sve iz razloga što stanje u naravi je izmijenjeno u odnosu na ono koje je upisano predmetnih deset zemljišnoknjižnih uložaka (ostakljene stijene i drugi pregradni zidovi nalaze se na drugačijim pozicijama).
Naime, ukupna površina svih 10 etažnih dijelova izvedena je na način da čini jednu uporabnu cjelinu u kojoj se osim ureda nalaze popratni prostori, i to arhiva, čajna kuhinja, te nekolicina (muških i ženskih) toaleta.
Izvođenje građevinskih i drugih popratnih instalacijskih radova kojim bi se predmetne nekretnine „vratile u prvobitno stanje“, odnosno u stanje kakvo je opisano u 10 predmetnih zemljišnoknjižnih uložaka, smatram u ovom slučaju dugotrajnim i skupim zahvatima, te u konačnici neisplativim i ekonomski neopravdanim.
Stoga je iste bespredmetno prodavati pojedinačno, pa potpisani sudski vještak preporuča da se svih 10 etažnih dijelova prodaje kao **jedna uporabna cjelina**, jer u naravi to zaista i jest.
Na kraju ovog elaborata priložena su dva nacrt (tlocrta) predmetne nekretnine, koji zorno ilustriraju gore opisano zatečeno stanje na dan kakvoće 07.03.2024. godine.
- vizualnim pregledom nekretnine nisu primijećena oštećenja nosive konstrukcije. Eventualna oštećenja koja bi mogla utjecati na mehaničku otpornost i stabilnost građevine nisu predmet analiza ovog elaborata, kao niti njihova sanacija i mogući utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnina.

Kakvoća procjenjivane nekretnine

utvrđena temeljem dostavljenih podataka od strane naručitelja, te očevida na dan kakvoće:

33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 44., 45. suvlasnički dio:

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), (E-34), (E-35), (E-36), (E-37), (E-38), (E-39), (E-40), (E-44), (E-45):

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska, ispuna: blok opeka ili (poro)beton
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovnna konstrukcija:	armiranobetonska; ravni neprohodni krov
Pročelje:	ETICS (kontaktna fasada sa završnom dekorativnom žbukom)
Pregrade:	- opeka ili (poro)betonski blok - gipskartonske ploče na pocinčanoj podkonstrukciji - ostakljene stijene
Obrada zidova:	dijelom ožbukani i obojani, dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama
Podne obloge:	podne kamene i keramičke pločice
Stropovi:	- ožbukano i/ili ogletano i obojano - izveden tzv. "spušteni strop"
Unutarnja stolarija:	alumijski profili (ostakljena ili s ispunom)
Vanjska stolarija:	alumijski profili s dvostrukim ISO ostakljenjem, dijelom zaštita od insolacije: unutarnji rolo
Izvedene instalacije:	struja, vodovod, odvodnja, grijanje, ventilacija, klimatizacija
Grijanje:	lokalno
Godina izgradnje:	2010. (prema Uvjeranju za uporabu građevine)
Godina adaptacije:	-
Kat / Katnost:	1K ; Sut + Pr + 2K
Dizalo:	da
Okoliš:	uređene javnoprometne i hortikulturne površine
Parkirno mjesto:	moguće na označenim nenatkrivenim parkirnim mjestima uz zgradu
Pripadci:	-
Opći dojam:	nadprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju; nisu zapažena oštećenja, niti građevinske štete u interijerima; nekretnina je u funkcionalnom stanju
Razno:	s obzirom na zatečeno stanje u naravi svih 10 etažnih dijelova čini jednu uporabnu cjelinu

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno **Pravilniku** o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), te Prilog 1. (Koeficijenti korisne vrijednosti površina) **Pravilnika**.

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19).

POSLOVNI PROSTORI oznake br. 4, br. 5, br. 6, br. 7, br. 8, br. 9, br. 10, br. 11, br. 15, br. 16	površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]
1. KAT				
br. 4 (E-33)	16,00	1,00	16,00	3,00
br. 5 (E-34)	16,00	1,00	16,00	3,00
br. 6 (E-35)	33,00	1,00	33,00	3,00
br. 7 (E-36)	21,00	1,00	21,00	3,00
br. 8 (E-37)	21,00	1,00	21,00	3,00
br. 9 (E-38)	32,00	1,00	32,00	3,00
br. 10 (E-39)	19,00	1,00	19,00	3,00
br. 11 (E-40)	19,00	1,00	19,00	3,00
br. 15 (E-44)	62,00	1,00	62,00	3,00
br. 16 (E-45)	66,00	1,00	66,00	3,00
UKUPNO:	305,00		305,00	
SVEUKUPNO:	305,00		305,00	
ZK. IZVADAK (sveukupno):	305,00			
usvojeno za daljnje analize:	305,00			

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata za korisnu vrijednost površine (KVP) propisanih **Pravilnikom**, odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

Radi kompatibilnosti s upisima u zemljišnoknjižne uloške poredbenih nekretnina sa službene mrežne stranice **eNekretnine**, u daljnjim analizama koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina za poslovne prostore u poslovnim građevinama, te građevinama skladišne / servisne / proizvodne namjene)..

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: **Financijska stabilnost, br. 24 (05.2023. godine)**

<https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/financijska-stabilnost>

Kako se pooštavanje monetarne politike vrlo blago i sporo prelijevalo na financijske uvjete u Hrvatskoj, u 2022. nastavila se uzlazna faza financijskog ciklusa. Rast se cijena stambenih nekretnina ubrzao, poduprt povijesno niskim kamatnim stopama, novim krugom programa subvencija za kupnju nekretnine i rastom stambenih kredita te snažnom potražnjom nerezidenata. Ipak, aktivnost na tržištu počela se usporavati, a broj kupoprodajnih transakcija znatno se smanjio krajem godine. Unatoč tome, tražene cijene nekretnina nastavile su rasti i na početku 2023., podržane i najavom novoga kruga programa subvencija.

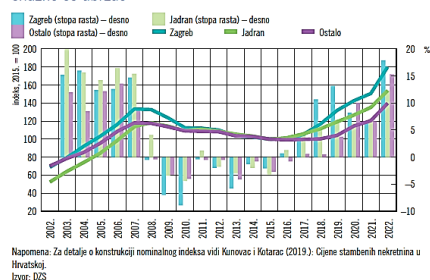
Ipak, vidljivo je malo slabije zanimanje kupaca, što se osim s pogoršanjem makroekonomskih izgleda može povezati i s višim kamatnim stopama.

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europskog područja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

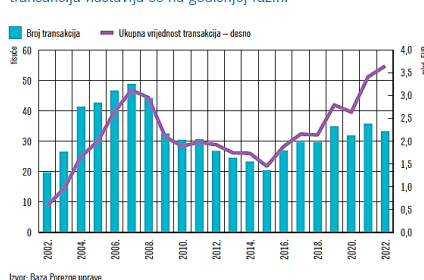
Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao. Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

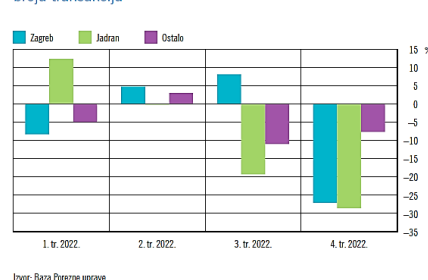
Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.).

Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina. U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio.

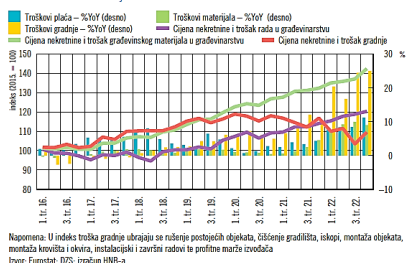
Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini. Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europskog područja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što

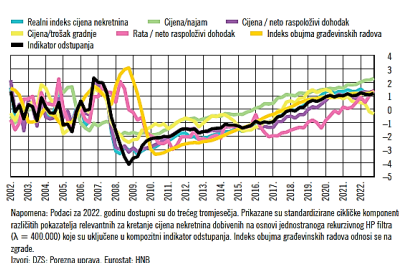
upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najмова na tržištu nekretnina.

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Tržište komercijalnih nekretnina

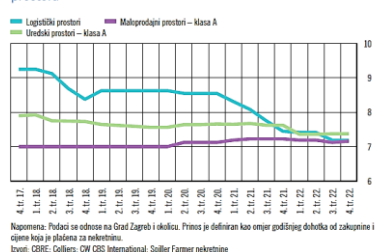
Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

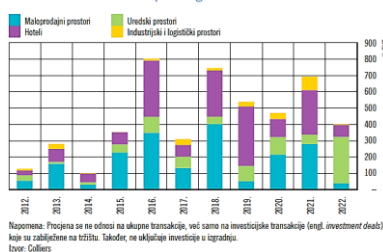
Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



Izgledi

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. ...“usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo je u padu broja transakcija“ ...; „eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.“

Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europskom području na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga.

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. (09.2023. godine)

<https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske/4273>

[Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine - Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.–2022. \(gov.hr\)](#)

Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116.734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9%. Usporedbe radi, u 2021. godini ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodaja za 30%, dok je u 2020. ostvaren međugodišnji pad od 7,7%. Za razliku od 2021. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (43.846 odnosno 32,7% ukupnog broja kupoprodaja), u 2022. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje stanova. Tako su u 2022. ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana te su činile četvrtinu (25,7%) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 28.887 (24,7% ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 20.479 (17,5% ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 18.064, što je činilo 15,5% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2022. godine.

U usporedbi s 2021., pad broja kupoprodaja 2022. godine zabilježen je kod poljoprivrednih zemljišta (-34,1 posto), građevinskih zemljišta (-13,3 posto), ostalih nekretnina (-12 posto), različitih nekretnina (-1,5 posto) i poslovnih zgrada (-1,4 posto). S druge strane, značajniji međugodišnji rast prodaje u 2022. godini zabilježen je kod šumskih zemljišta (8,9 posto), gospodarskih zgrada (7,8 posto) i obiteljskih kuća (7 posto). Istovremeno prodaja stanova i apartmana te poslovnih prostora bilježi nešto slabiji rast, i to od 1,2 odnosno 0,5 posto.

S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaje na tržištu nekretnina u 2022. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 43% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede obiteljske kuće s udjelom od 24,3% te građevinska zemljišta s udjelom od 17,4%. Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2021. godinu najveće povećanje vrijednosti 2022. godine bilježe obiteljske kuće, 20,5%, iza kojih slijede stanovi i apartmani s povećanjem za 16,8%, različite nekretnine s povećanjem vrijednosti za 6,6% te ostale nekretnine za 5,1%. S druge strane, najveće smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina u 2022. u odnosu na 2021. godinu zabilježeno je jedino kod gospodarskih zgrada, i to u visini od 46,8%, iza kojih slijede poslovne zgrade sa smanjenjem vrijednosti za 35,1% te građevinska zemljišta (-19,6%). Međugodišnje smanjenje vrijednosti u 2022. godini zabilježeno je i kod prodanih šumskih zemljišta (-5,6%), dok je vrijednost prodanih poslovnih prostora i poslovnih zgrada u 2022. godini ostala nepromijenjena u odnosu na godinu dana ranije.

Najam i zakup

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.180 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, svega 32,4% (4.276) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 29,7% posto (8.799 ugovora). U istoj je godini u 24 velika grada zabilježen ukupno 17.693 ugovor o najmu te je zabilježeno 15.639 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu na razini 24 velika grada, 19,1% ugovora evidentirano u ZKC-u, dok u ukupnom broju ugovora o zakupu ugovori evidentirani u ZKC-u sudjeluju s 29,7%. U Gradu Zagrebu u 2022. godini evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu. Od ukupnog broja ugovora o najmu, 11,1% (1.243) ugovora evidentirano je u ZKC-u, dok kod ugovora o zakupu taj udio čini 40,6% (2.537 ugovora).

Gledano prema vrsti nekretnine u 2022. godini prevladava najam stanova/apartmana. Tako se na razini 20 županija 89% ugovora o najmu odnosi na najam stanova, dok na obiteljske kuće otpada 11%. Najam stanova/apartmana čini 97,3% ugovora o najmu na području Grada Zagreba te 91,9% na razini 24 velika grada. Preostali dio ugovora o najmu odnosi se na obiteljske kuće.

Kada je riječ o zakupu na razini 20 županija prevladava zakup poslovnog prostora i poljoprivrednog zemljišta, na koji otpada 45,8% odnosno 45,4% ukupnog broja evidentiranih ugovora o zakupu. Svega se 3% ugovora o zakupu odnosi na građevinsko zemljište, a 2,8% na zakup šumskog zemljišta.

U Gradu Zagrebu se najveći ugovora o zakupu evidentiranih 2022. godine, njih 89,6%, odnosi na zakup poslovnog prostora. Zakup ostalih nekretnina čini 6,5%, zakup građevinskog zemljišta 2,8%, a zakup poslovnih zgrada svega 0,9% ukupnih ugovora o zakupu evidentiranih u ZKC-u. Zakup poslovnog prostora prevladava i na razini 24 velika grada (83,7% svih ugovora o zakupu), nakon kojeg slijedi zakup poljoprivrednog zemljišta s udjelom od 7,8%.

Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u kunama po m², vidljivo je kako se najviša medijalna mjesečna cijena postiže u Gradu Zagrebu, od 8,7 €/m², zatim u Zagrebačkoj županiji, u visini od 7,6 €/m², u Splitsko - dalmatinskoj od 6 €/m² te u Dubrovačko - neretvanskoj županiji od 5,5 €/m².

Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u €/m² u 2022. godini, predvodi Dubrovačko - neretvanska županija s cijenom od 12,4 €/m²/mjesec, a nakon nje s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa iznad 11,9 €/m² slijedi Grad Zagreb, pa Splitsko-dalmatinska (10,5 €/m²) i Primorsko - goranska županija (10,3 €/m²).

Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Vukovarsko - srijemskoj (1.527) i Osječko - baranjskoj županiji (1.033). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta po m² značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,0001 €/m² u Međimurskoj do 0,0013 €/m² u Požeško - slavonskoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m², zabilježena je u Splitu od 8,4 €/m² i u Dubrovniku od 8,4 €/m² na mjesec. Najnižu medijalnu cijenu najma stana/apartmana bilježi Krapina, 2,7 €/m².

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 17,1 €/m² predvodi Dubrovnik, iza kojeg slijede Split s 14,5 €/m², Šibenik s 13,3 €/m², Rijeka s 10,5 €/m² i Zadar s 10 €/m². U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se od 5,3 €/m² u Slavonskom Brodu do od 7,6 €/m² u Velikoj Gorici. Najniže medijalne mjesečne zakupnine poslovnog prostora zabilježene su u Čakovcu, Virovitici i Požegi.

Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

U 2022. godini ostvarene su 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2% kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8%.

U 2022. godini ostvarene su 18.064 kupoprodaje obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 2.029,6 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je rast broja kupoprodaja za 7%, dok je njihova ukupna vrijednost porasla 20,5%.

Pregled zemljišta

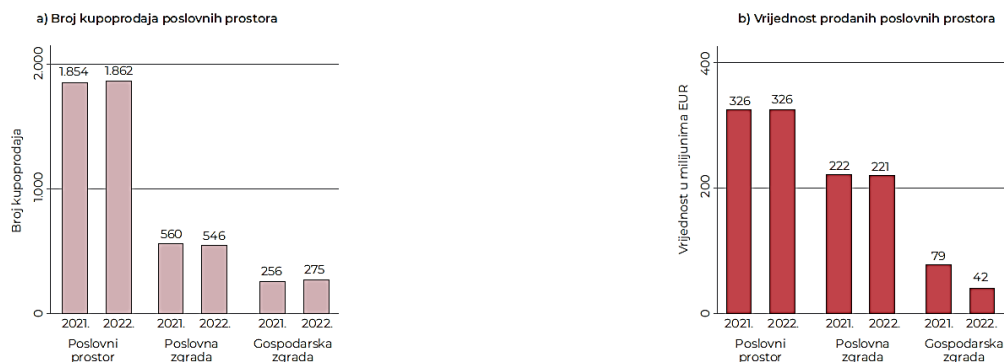
U 2022. godini ostvarene su 20.479 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od 1,46 milijardi eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2022. godini je ostvareno za 13,4% manje kupoprodaja, a vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta bila je za 19,6% manja nego prethodne godine.

U Republici Hrvatskoj je u 2022. godini zabilježeno 28.887 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 206,5 milijuna eura. U odnosu na 2021. godinu kada je zabilježeno 43.846 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja se znatno smanjio i to za 34,1%.

U 2022. godini ostvareno je 2.788 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 17,36 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 8,9% više kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta smanjila se za 2,8%.

Pregled poslovnih nekretnina

U Republici Hrvatskoj su u 2022. godini zabilježene 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaja poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2021., poslovni prostori i gospodarske zgrade zabilježile su blago povećanje broja kupoprodaja, dok su poslovne zgrade ostvarile neznatno smanjenje broja kupoprodaja. U 2021. zabilježeno je tako 1.854 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. povećao za 0,43%. Istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora je u 2022. u odnosu na 2021. ostala nepromijenjena i iznosila je 326 milijuna eura. U 2022. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2022. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 2,5%. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2022. u odnosu na 2021. smanjila za 1 milijun eura, odnosno za 0,5%, te je dosegla iznos od 221 milijuna eura. U 2022. godini zabilježeno je 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2022. povećao za 7,4% u odnosu na 2021. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2022. smanjila za 37 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 46,8%. Ukupno gledajući, u 2022. je bilo zabilježeno 2.683 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 0,49% u odnosu na 2021., kada ih je bilo ostvareno 2.670. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2022. dosegla 589 milijuna eura, što je smanjenje od 6,1% u odnosu na 2021. godinu.



Izvori: EIZ i MPGL

Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. godine i stanje na dan 01.01.2023. godine), implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku.

Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su procjeniteljska povjerenstva pri županiji dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPGI, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta.

Potkraj ožujka 2023. godine ažuriran je novi sloj Plana približnih vrijednosti za 01.01.2020. i 01.01.2021. koji uz zemljišta sadrži slojeve stanovi/apartmani po kategorijama.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja.

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u €/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2022. godini ostvarene su 116-734 kupoprodaje, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja pad od 12,9%. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2022. godini iznosila je 8.487,2 milijuna eura, što u odnosu na 2021. godinu predstavlja povećanje od 6,3%. Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 13% BDP-a 2022. godine.

Na razini 20 županija u 2022. godini evidentirano je ukupno 13.187 ugovora o najmu i 29.646 ugovora o zakupu. u istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 17.693 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 15.639. U Gradu Zagrebu u 2022. godine evidentirano je ukupno 11.179 ugovora o najmu i 6.245 ugovora o zakupu.

Izvor: Burza nekretnina, BN indeks, mrežna stranica [Statistike traženih i postignutih cijena nekretnina \(burza-nekretnina.com\)](https://statistika.burza-nekretnina.com)

BN Komentar 22.04.2024.

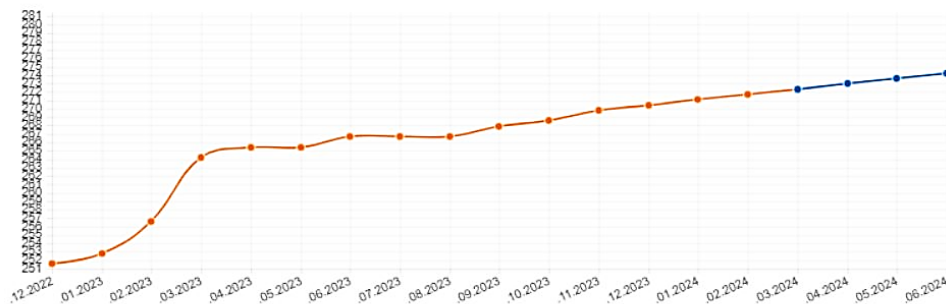
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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.



BN indeks 03/2024

272.3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

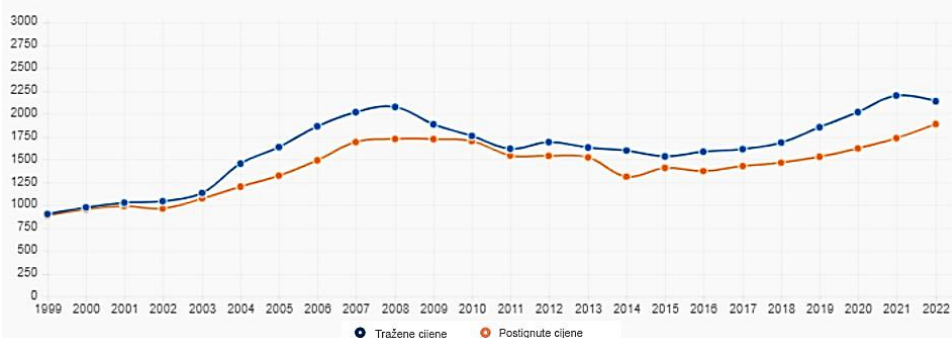
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

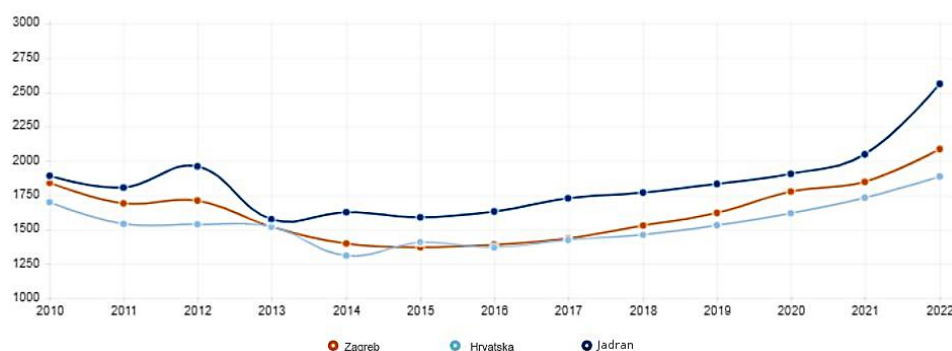
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (04.04.2024. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 4,8%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 4,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. za 10,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,1%, za Jadran za 6,3% i za Ostalo za 2,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 11,3% i za Ostalo za 14,4%.

Obrazloženje za odabir metode

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **POSLOVNI PROSTOR**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine. (**Pravilnik, Odabir metode i vrste korištenja nekretnine** čl. 30. & Općenito o poredbenoj metodi, *Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti*, čl. 35.)

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Na službenim mrežnim stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj od 01.12.2012. godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima (npr. kupoprodaja, najam, zakup itd.).

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine čije su se transakcije zbile unutar propisanog razdoblja do najviše 4 godine.

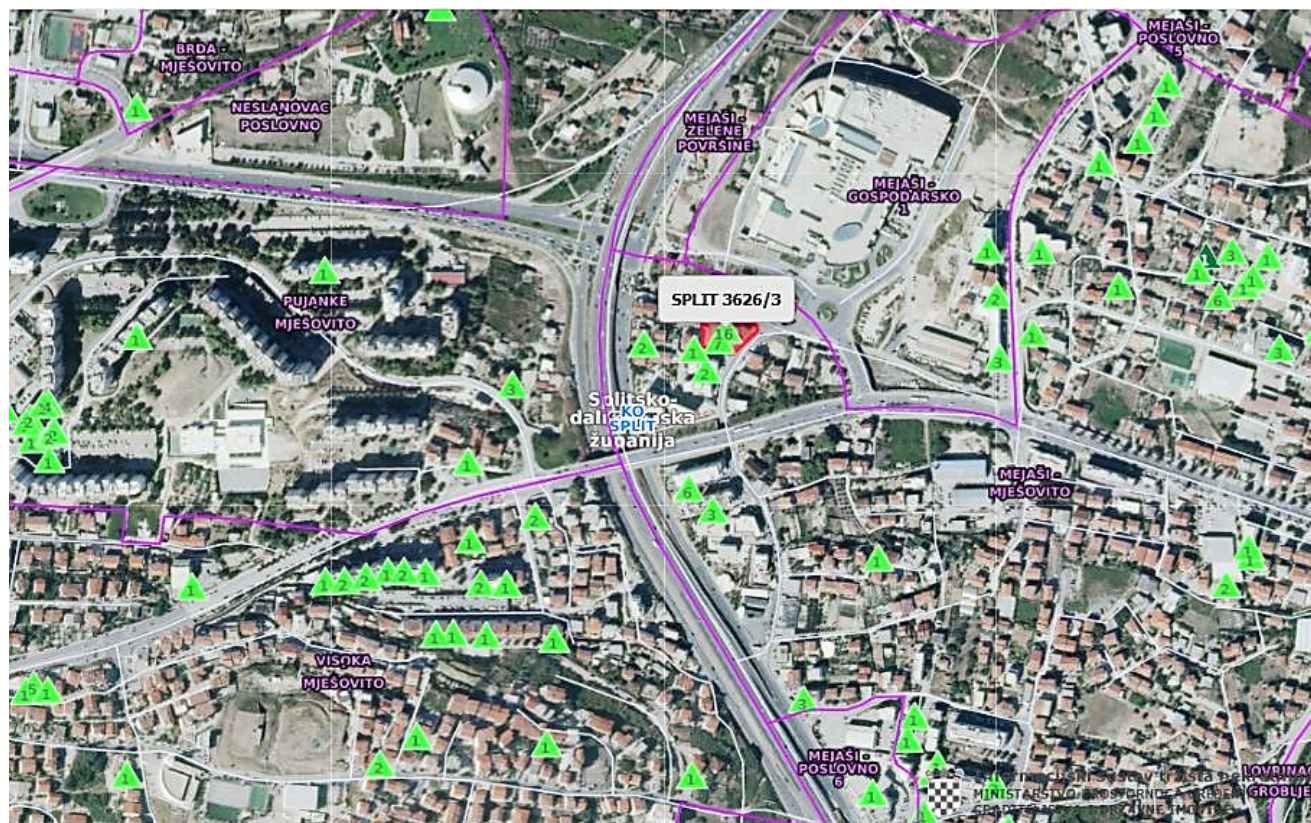
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	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
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku, koji je indeks ICSN razvio u suradnji sa Hrvatskom Narodnom Bankom, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim mrežnim stranicama:

<http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm>.

Kao izvor podataka temeljem kojih je izrađen zatraženi izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena o realiziranim transakcijama korišten je zaštićeni modul **eNekretnine** dostupan na službenoj mrežnoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.



Podloge

Katalog

☐ Središnji registar prostornih jedinica
☐ Digitalni katastarski plan
☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.
☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.
☒ Zbirka kupoprodajnih cijena

☐ Stan/apartman (ST/A)
☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
☒ Poslovna zgrada (PZG)
☒ Poslovni prostor (PP)
☒ Gospodarska zgrada (GZG)
☐ Višestambena zgrada (VZG)
☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
☐ Garaža (G)
☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)
☐ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
☒ Skladište (SKL)
☐ Spremište (SP)
☐ Razičite nekretnine (RN)
☐ Ostalo (OS)
☐ Ruševine (RU)
☐ Građevinsko zemljište (GZ)
☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)
☐ Šumsko zemljište (SZ)
☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Vrsta ugovora: KP - KUPOPRODAJA

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice eNekretnine, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom nekretninom. Stoga su u daljnim analizama obrađeni također i podaci iz poredivih područja, odnosno cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekretninama. Odabrane su realizirane transakcije u blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom i ostalim obilježjima u dovoljnoj mjeri odgovaraju toj nekretnini.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

POSLOVNI PROSTOR: 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 44., 45. suvlasnički dio

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Namjena	Opće stanje
Split Ulica Savišće, br. 2	MEJAŠI - MJEŠOVITO	305,00 m ²	1K ; Sut + Pr + 2K	poslovna (uredi)	odlično

Obilježja poredbenih nekretnina					
Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	28.12.2021.	25.10.2022.	27.04.2023.		
Katastarske oznake	k.č. 2543/1, k.o. SPLIT	k.č. 8068/2, k.o. SPLIT	k.č. 4482/2, k.o. SPLIT		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
ID PU (ID ZKC)	4640443	4856200	5001799		
Veličina / neto korisna površina [m ²] *	120,62 m ²	219,15 m ²	78,40 m ²		
Cjenovni blok	KOCUNAR - MJEŠOVITO	BLATINE - ŠKRAPE - MJEŠOVITO	VISOKA - MJEŠOVITO		
Bruto prodajna cijena [€]	323.519,00	588.699,00	230.000,00		
Poredbeni pokazatelj [€/m²]	2.682,13	2.686,28	2.933,67		

Položaj poredbene nekretnine

1K

1K

1K

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	179,04	179,04	179,04		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	142,51	160,87	170,86		
korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje): (B/A)	25,63%	11,29%	4,79%		
Međuvremenski izjednačena cijena [€/m²]	3.369,65	2.989,69	3.074,12		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina nekretnine	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost [€/m²]	3.369,65	2.989,69	3.074,12		

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Datum vrednovanja:	03.03.2024.	Ukupna prosječna cijena [€/m ²]:	3.144,49
--------------------	-------------	--	----------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	tržišna vrijednost nekretnine [€]
	305,00	3.144,49	959.069,45 €

Kontrola - statistička obrada							
Red. broj	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-σ (sigma)	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	3.369,65	225,16	7%	225,16	50.698,11	prihvatljivo	prihvatljivo
2	2.989,69	-154,80	-5%	154,80	23.961,83	prihvatljivo	prihvatljivo
3	3.074,12	-70,37	-2%	70,37	4.951,42	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 3.144,49
Standardna devijacija 162,90
Dvostruka standardna devijacija 325,80
Prosječno apsolutno odstupanje 150,11

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine, čl.22. (1). („*Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.*“)

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Pravilnik:

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći

Interkvalitativno izjednačenje

Članak 19.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

U ovom procjemenom elaboratu pri vrednovanju korištene su transakcije poredbenih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prema čl. 4 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±30%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]
3.144,49	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	3.144,49
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	305,00	3.144,49		959.069,45 €	
POSLOVNI PROSTOR oznake: br. 4, br. 5, br. 6, br. 7, br. 8, br. 9, br. 10, br. 11, br. 15, br. 16			tržišna vrijednost nekretnine [kn]		7.226.108,77 kn
			zaokruženo [€]		959.000,00 €

REKAPITULACIJA prema upisu u zemljišnoknjižni uložak:

nekretnina	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33):	379.074,56 kn	50.311,84 €	50.300,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34):	379.074,56 kn	50.311,84 €	50.300,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35):	781.841,28 kn	103.768,17 €	103.800,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36):	497.535,36 kn	66.034,29 €	66.000,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37):	497.535,36 kn	66.034,29 €	66.000,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38):	758.149,12 kn	100.623,68 €	100.600,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39):	450.151,04 kn	59.745,31 €	59.700,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40):	450.151,04 kn	59.745,31 €	59.700,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44):	1.468.913,91 kn	194.958,38 €	195.000,00 €
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45):	1.563.682,55 kn	207.536,34 €	208.000,00 €
sveukupno:	7.226.108,78 kn	959.069,45 €	959.400,00 €

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te službenom dokumentu koje je na službenim mrežnim stranicama objavilo Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023. godine, naziva „**Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH**“.

ZAKLJUČAK

Sukladno **Pravilniku**, čl. 68, st. 1, točka 12.:

(„zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja.“)

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom ožujkom 2024. godine, iznosi:

7.226.108,78 kn

959.400,00 €

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**, te Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH.

1 € = 7,53450 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Kod kupnje nekretnine u Republici Hrvatskoj kupac je dužan platiti ili porez na promet nekretnina po stopi od **3,00 %** ili porez na dodanu vrijednost po stopi od **25,00 %**.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa Državnog zavoda za statistiku).

Zagreb, travanj 2024.

za **ALLEGRIAN d.o.o.**
Broj: 4 Su – 750/2022 - Županijski sud

izradio :



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud
Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud

direktor:

ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 750/2022, od 05.07.2022. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da **procjenitelj** osobno, te potpisnik ovog elaborata (**pravna osoba**) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:

ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Izjava, sukladno **Zakonu** o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), čl. 9, st. 2

(„(2) Procjenitelj je dužan poslove za koje je ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj potpisuje izjavu o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjembenog elaborata.“)

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list
- Prilog 3 – Dostavljena tehnička dokumentacija (separati)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKUJNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 19.02.2024. 12:12

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17989/2023
Aktivne plombe: Z-20063/2023 (E-33), Z-20063/2023 (E-36), Z-20063/2023 (E-37), Z-20063/2023 (E-38), Z-20063/2023 (E-40), Z-20063/2023 (E-44), Z-20063/2023 (E-45)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45 (OSTALO KAO NEPO TREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			južno	sjeverno	
1.	4083/3	KUĆA, DVOR	2149	1037	
		KUĆA	1112		
		DVOR		2149	
		UKUPNO:			

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZABILJEŽBA	
1.1	Pred. 14. listopada 2011. Z-10847/11 Zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na čest. zem. 4083/3, priloženo Uvjetanje za upotrebu građevine, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša. Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Pododsjek za graditeljstvo, Klasa:361-05/10-01/0053, Split, 07. veljače 2011. godine.	

B

Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
33.	Su vlasnički dio: 16/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 4, površine 16,00 m ² , na l. katu.	PODULOŽAK BR. 1042
	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB	
33.2	ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnom prostoru br. 4., na l. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondrina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.	ZABILJEŽBA OVRHE

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: 329835, SPLIT
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 15498

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
33.3	Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 162857 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 4, površine 16,00 m ² , na l. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnosti njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
33.4	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021, nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).	na 33 (1.1)
33.5	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023, nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).	
34.	Suvlasnički dio: 16/2857 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 5, površine 16,00 m ² , na l. katu.	PODULOŽAK BR. 1043
	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB	
34.2	ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnom prostoru br. 5, na l. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondrina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.	ZABILJEŽBA OVRHE
34.3	Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 162857 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 5, površine 16,00 m ² , na l. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnosti njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
34.4	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021, nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).	na 34 (1.1)
34.5	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023, nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).	
35.	Suvlasnički dio: 33/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 6, površine 33,00 m ² , na l. katu.	PODULOŽAK BR. 1044
	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB	

Katastarska općina: 329835, SPLIT
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložak: 15498
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMLJERIMA
POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica	
Rbr.	Sadržaj upisa
35.2	ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnom prostoru br. 6, na 1. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.
35.3	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 32/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 6, površine 33,00 m ² , na 1. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.
35.4	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021. nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).
35.5	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023. nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).
36. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)	
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 7, površine 21,00 m ² , na 1. katu.	
NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB	
36.2	ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnom prostoru br. 7, na 1. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.
36.3	Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 32/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 7, površine 21,00 m ² , na 1. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.
36.4	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021. nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).
36.5	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023. nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).

Katastarska općina: 329835, SPLIT
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložak: 15498
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMLJERIMA
POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica	
Rbr.	Sadržaj upisa
37. Suvlasnički dio: 21/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37)	
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 8, površine 21,00 m ² , na 1. katu.	
NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB	
37.2	ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnom prostoru br. 8, na 1. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.
37.3	Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 21/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 8, površine 21,00 m ² , na 1. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.
37.4	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021. nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).
37.5	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023. nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).
38. Suvlasnički dio: 32/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)	
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 9, površine 32,00 m ² , na 1. katu.	
NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB	
38.2	ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnom prostoru br. 9, na 1. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.
38.3	Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 32/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 9, površine 32,00 m ² , na 1. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.
38.5	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021. nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).

Katastarska općina: 329835, SPLIT
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 15498
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMLJERIMA
POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
38.6	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023. nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).	PODULOŽAK BR. 1048
39. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39)		
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 10, površine 19,00 m2, na I. katu.		
NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB		
39.2 ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnim prostoru br. 10, na I. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.		
39.3 Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018		
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 19/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 10, površine 19,00 m2, na I. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
39.5 Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021		na 39 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021. nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).		
39.6 Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023		
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023. nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).		
40. Suvlasnički dio: 19/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)		
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 11, površine 19,00 m2, na I. katu.		
NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB		
40.2 ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnim prostoru br. 11, na I. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.		
40.3 Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018		
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 19/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 11, površine 19,00 m2, na I. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Katastarska općina: 329835, SPLIT
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 15498
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMLJERIMA
POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
40.5	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021. nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).	na 40 (1.1)
40.6	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023	
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023. nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).		
44. Suvlasnički dio: 62/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44)		
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 15, površine 62,00 m2, na I. katu.		
NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB		
44.2 ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovrha na poslovnim prostoru br. 15, na I. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB 71221608291, Zagreb, Vondčina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.		
44.4 ZABILJEŽBA, Pred. 8. studenog 2017. Z-39251/17 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu poslovnih broj OVR-2761/17 od 2. studenog 2017. godine zabilježuje se ovrha glede 62/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom označenim br. 15, na I. katu, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d. d. Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10 (OIB: 92963223473), iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
44.5 Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-2393/2018		
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 62/2657 dijela povezanog s poslovnim prostorom, br. 15, površine 62,00 m2, na I. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
44.7 Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021		na 44 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021. nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).		
44.8 Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023		
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023. nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).		
45. Suvlasnički dio: 66/2657 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)		
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora označen br. 16, površine 66,00 m2, na I. katu.		
NICOMI D.O.O., SPLIT, JOSIPA JOVIĆA 51		

Katastarska općina: 329835, SPLIT
POSEBNI IZVADAK
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Verificirani ZK uočaj
Broj ZK uložka: 15498
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
45.2	ZABILJEŽBA, Pred. 20. prosinca 2016. god. Z-33849/16 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu od 14. prosinca 2016. godine, br. OVR-960/14, zabilježuje se ovna na posvnom prostoru br. 16, na I. katu, vlasništva ovršenika Nicomi d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, u cjelosti, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Partner banka d.d., OIB: 71221608291, Zagreb, Vondrina 2, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a koja zabilježba ima red prvenstva upisa od 18.02.2014. godine, pod br. Z-1630/14.	ZABILJEŽBA OVRHE
45.4	ZABILJEŽBA, Pred. 8. studenog 2017. Z-39251/17 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog suda u Splitu poslovi broj OVR-2761/17 od 2. studenog 2017. godine, zabilježuje se ovna glede 662657 dijela povezanog s posvnom prostorom označenim br. 16, na I. katu, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d. d. Zagreb, Trig bana Josipa Jelačića 10 (OIB: 92963223473), iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
45.5	Zaprimljeno 19.01.2018.g. pod brojem Z-23932/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SPLITU POD BR. OVR-2483/17 17.01.2018. OVRHA na 662657 dijela povezanog s posvnom prostorom, br. 16, površine 66,00 m ² , na I. katu, u vlasništvu ovršenika Nicomi d.o.o. OIB: 19669262073, Split, Josipa Jovića 51, za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Zagrebačke banke d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Trig bana Josipa Jelačića 10, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
45.7	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-10783/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ 7 ST-226/2020-20 18.03.2021, nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d. o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o.).	na 45 (1.1)
45.8	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-17989/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POD BR. 7 ST-226/2020-47 14.04.2023, nastavlja se prodaja nekretnina u stečajnom postupku nad dužnikom PRODUŽNI KABEL d.o.o., OIB: 19669262073, Split, Ulica Josipa Jovića 51, (ranije Nicomi d.o.o. Split).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 33 (16/2657)			
1.1	UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 14. veljače 2006.g. Z-2029/06 Na teret 16/2657 dijela čest zem. 4083/3, koji je suvlasnički dio povezan s cijelom posvnom prostorom označenog br.4, površine 16,00 m ² , na I. katu, a temeljem Ugovora o založnom pravu "U Splitu, 24. siječnja 2006.g.", uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od stotidesetpetisuća eura, u kunskoj protivvrijednosti, uz kamate i nuzgedice, u korist: 1.2 zabilježuje se postojanje "sporednih uložaka" 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048 i 1049 i "glavnog uložka" 1053 1.3 Zaprimljeno 26.11.2019.g. pod brojem Z-39503/2019 UKNUŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRUJENOSU PRAVA I TRAZBINA 27.09.2019, pod poslovnim brojem Z-2029/06, s imena Zagrebačke banke d.d.pod st. 1.1), u korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH-6340 BAAR, ŠVICARSKA	135.000,00 EUR SPOREDNI ULŽAK	
1. Na suvlasnički dio: 33 (16/2657)			na 1.1

Prilog 2 – Posjedovni list

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
36	21/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
37	21/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
7	22/2657	ŠEČER ŽAK, (VLASNIK)	1/1	53710375488
17	22/2657	CREDO BANKA D.D. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
41	22/2657	CREDO BANKA D.D. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
43	22/2657	KOVAČIĆ MARGERITA, SPLIT, KOVAČIĆA 9 (VLASNIK)	1/2	34402292602
		KOVAČIĆ MARIN, SPLIT, KOVAČIĆA 9 (VLASNIK)	1/2	38222795022
25	25/2657	KOVAČIĆ MARIN, (VLASNIK)	1/6	
		TOPMAR D.O.O. SPLIT, VUKOVARSKA 84, (VLASNIK)	5/6	
30	25/2657	MUŠAC VOJKOVIĆ SILVIJA, LOVAČKI PUT 13A, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73770337995
49	25/2657	EBUR D.O.O., ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45162556880
50	25/2657	EBUR D.O.O., ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45162556880
47	27/2657	SAMD D.O.O. ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80368912359
52	28/2657	GLOBITK EXPRESS AGENCY D.O.O. ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04565850447
53	29/2657	TRANSPORTITI MALEŠ D.O.O., MOSECKA 52, SPLIT 21000 (VLASNIK)	1/1	41094690590
54	29/2657	ZELJKO HRVOJE, ULICA JOSIPA JOVIĆA 27, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	28409922720
55	30/2657	GLOBITK EXPRESS AGENCY D.O.O., ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04565850447
26	31/2657	TOPMAR D.O.O. SPLIT, VUKOVARSKA 84, (VLASNIK)	1/1	
13	32/2657	HRGA GRADNJA D.O.O., KAŠTEL STARI, RADUN BR. 35 (VLASNIK)	1/1	
38	32/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
42	32/2657	CREDO BANKA D.D. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
35	33/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
24	34/2657	JAKOVIĆ TONČI, SPLIT, PUT SV. LOVRE 55B (VLASNIK)	1/1	60471890477
2	36/2657	ŠIROKOPOJASNE MREŽE D.O.O., SPLIT, JOSIPA JOVIĆA 51 (VLASNIK)	1/1	36767824375
29	36/2657	MUŠAC VOJKOVIĆ SILVIJA, LOVAČKI PUT 13A, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73770337995

2

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanjena dan 21.02.2024. 10:59

PRUŽEN POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)
Posjedovni list: 16394
nekretnine na kojoj je uspostavljeno enažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
18	8/2657	BIOŠIĆ JURICA, ULICA JOSIPA JOVIĆA 47, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72827571628
9	16/2657	PERIĆ GORAN, SPLIT, SARAJEVSKA 42 (VLASNIK)	1/1	46542728797
10	16/2657	PAVIĆ SANJA, VUKOVARSKA 166, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	54268466637
32	16/2657	ŠUTA IVAN, SPLIT, BRNIK 22 (VLASNIK)	1/1	
33	16/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
34	16/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
23	18/2657	ŠEČER ŽELJKA, (VLASNIK)	1/1	
14	19/2657	HRGA GRADNJA D.O.O., KAŠTEL STARI, RADUN BR. 35 (VLASNIK)	1/1	
15	19/2657	OŠTRIĆ MIRJANA UD. ZVONIMIRA ROĐ. DADIĆ, SPLIT, DINKA SIMUNOVIĆA 19 (VLASNIK)	1/1	05486192260
39	19/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
40	19/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
8	21/2657	DETONEK D.O.O., HORVAČANSKA CESTA 23, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84246899345
12	21/2657	GALOVIĆ KATICA KČI MATE, ROĐ. 17. 04. 1961. G., (VLASNIK)	1/1	
27	21/2657	KOVAČIĆ MARGERITA, SPLIT, KOVAČIĆA 9 (VLASNIK)	1/2	34402292602
		KOVAČIĆ MARIN, SPLIT, KOVAČIĆA 9 (VLASNIK)	1/2	38222795022
28	21/2657	JAMSTVO D.O.O., TIJARDOVIĆEVA 24, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80136090428
31	21/2657	GRAD SPLIT, SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17 (VLASNIK)	1/1	78755598868

1

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
19	37/2657	TOMIĆ RENATO, VRLJIČKA 39, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68175682338
22	37/2657	MARASOVIĆ ZLATKO, (VLASNIK)	1/1	
21	39/2657	MRKONIĆ JOSIP, JADRANSKA 24, 21315 DUGI RAT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	35981220086
46	40/2657	SAKD D.O.O. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
20	45/2657	PATAČA EDGARD, LIPA 4D, 51000 RUJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	21/45	69476358113
48	46/2657	ŽURO ANDELKO, DICMO, PRISOJE 183 A (VLASNIK)	1/1	02282874124
5	53/2657	BANOVIĆ DUBRAVKA, OMIŠ, DUČE, GLAVICA 8 (VLASNIK)	1/1	04418519768
16	55/2657	ALERIĆ BORIS, GETALDIĆEVA 6, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84439265386
44	62/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
56	63/2657	JELOVIĆ ANTE, ULICA HERŠEŠKA 17A, 48000 KOPRIVNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	6393399966
45	66/2657	SCHMIDT MARIJANA, PRIMOŠTENSKA ULICA 6, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20161289997
1	70/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, JOSIPA JOVIĆA 51 (VLASNIK)	1/1	
6	72/2657	TOMMY 1992 D.O.O., ULICA DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22075632154
11	72/2657	BANDIĆ MARITIME D.O.O., SMILJANIĆEVA 2, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50137002362
4	73/2657	ARGOS D.O.O., SPLIT/VUKOVAJSKA 28 (VLASNIK)	1/1	
57	93/2657	JAKOVIĆ TONČI, SPLIT, PUT SV. LOVRE 55B (VLASNIK)	1/1	69471890477
58	99/2657	GLOBAL EXPRESS AGENCY D.O.O., ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04565850447
3	100/2657	TOMMY 1992 D.O.O., ULICA DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22075632154
59	400/2657	PULJIĆ IVAN, KMANSKI PRILAZ II 1, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36489831306
51	210/2657	GLOBAL EXPRESS AGENCY D.O.O., ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04565850447

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

Ukupna površina katastarskih čestica

Podaci o katastarskim česticama

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
19	37/2657	TOMIĆ RENATO, VRLJIČKA 39, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68175682338
22	37/2657	MARASOVIĆ ZLATKO, (VLASNIK)	1/1	
21	39/2657	MRKONIĆ JOSIP, JADRANSKA 24, 21315 DUGI RAT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	35981220086
46	40/2657	SAKD D.O.O. SPLIT, (VLASNIK)	1/1	
20	45/2657	PATAČA EDGARD, LIPA 4D, 51000 RUJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	21/45	69476358113
48	46/2657	ŽURO ANDELKO, DICMO, PRISOJE 183 A (VLASNIK)	1/1	02282874124
5	53/2657	BANOVIĆ DUBRAVKA, OMIŠ, DUČE, GLAVICA 8 (VLASNIK)	1/1	04418519768
16	55/2657	ALERIĆ BORIS, GETALDIĆEVA 6, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84439265386
44	62/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, TEŽAČKI PUT BB (VLASNIK)	1/1	
56	63/2657	JELOVIĆ ANTE, ULICA HERŠEŠKA 17A, 48000 KOPRIVNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	6393399966
45	66/2657	SCHMIDT MARIJANA, PRIMOŠTENSKA ULICA 6, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20161289997
1	70/2657	NICOMI D.O.O., SPLIT, JOSIPA JOVIĆA 51 (VLASNIK)	1/1	
6	72/2657	TOMMY 1992 D.O.O., ULICA DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22075632154
11	72/2657	BANDIĆ MARITIME D.O.O., SMILJANIĆEVA 2, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50137002362
4	73/2657	ARGOS D.O.O., SPLIT/VUKOVAJSKA 28 (VLASNIK)	1/1	
57	93/2657	JAKOVIĆ TONČI, SPLIT, PUT SV. LOVRE 55B (VLASNIK)	1/1	69471890477
58	99/2657	GLOBAL EXPRESS AGENCY D.O.O., ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04565850447
3	100/2657	TOMMY 1992 D.O.O., ULICA DOMOVINSKOG RATA 93, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22075632154
59	400/2657	PULJIĆ IVAN, KMANSKI PRILAZ II 1, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36489831306
51	210/2657	GLOBAL EXPRESS AGENCY D.O.O., ULICA JOSIPA JOVIĆA 51, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04565850447

Prilog 3 – Dostavljena tehnička dokumentacija (separati)

