



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošanska 11  
21000 Split  
tel/fax. 021 48 48 48  
mob: 098 447 000  
roko.mijanovic@st.t-com.hr

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

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POSLOVNOG PROSTORA**

**NARUČITELJ :**            **ALKOM D.O.O. U STEČAJU, ZRINSKO FRANKOPANSKA  
64, SPLIT**



**NEKRETNINA :**            **POSLOVNI PROSTOR-prizemlje  
Zrinsko Frankopanska 64, Split**

**Datum procjene :**        **12.11.2019.**

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**

sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo

# SADRŽAJ :

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

**1. ZADATAK**

Naručitelj : ALKOM D.O.O. U STEČAJU, ZRINSKO FRANKOPANSKA 64, SPLIT

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR-prizemlje  
Zrinsko Frankopanska 64, Split

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i zakonima.

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

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

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

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

**DIREKTOR :**

ROKO MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

-----

U Splitu 12.11.2019.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR-prizemlje  
Lokacija : Zrinsko Frankopanska 64, Split

Dan kakvoće 31.10.2019.  
Dan vrednovanja 12.11.2019.

Osnova procjene : Početna tržišna vrijednost za potrebe javnog nadmetanja pri Trgovačkom sudu u Splitu  
Metoda izračuna Prihodovna metoda

Z.K. izvadak: e-izvadak od 12.11.2019.g.  
Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Split	15725	6880/25	7	Split	1411/3		1.670

Opis nekretnine: 7. Suvlasnički dio: 10/5901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)  
dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi  
predstavlja poslovni prostor u prizemlju od 10,00 m2.

Površina čest: 1.670 m2

Vlasnik: zkul 15725 ALKOM D.O.O.

Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i Katastar.  
Građevna dozvola Klasa: UP/I-361-03/96-01/00049 od , Izmjena i dopuna  
građevne dozvole Klasa: UP/I-361-03/99-01/00070 od 19.04.2000.g. , Uporabna  
dozvola Klasa: UP/I-361-05/00-01/00014 od 07.09.2000.g.  
Uvjerenje za uporabu građevine Klasa: 361-05/08-01/0223 od 03.10.2008.g.,  
Potvrda izvedenog stanja Klasa: 361-03/10-01/0204 od 21.01.2011.g.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

Godina gradnje : 1996

Zadnja rekonstrukcija -

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole) -

Napomene :

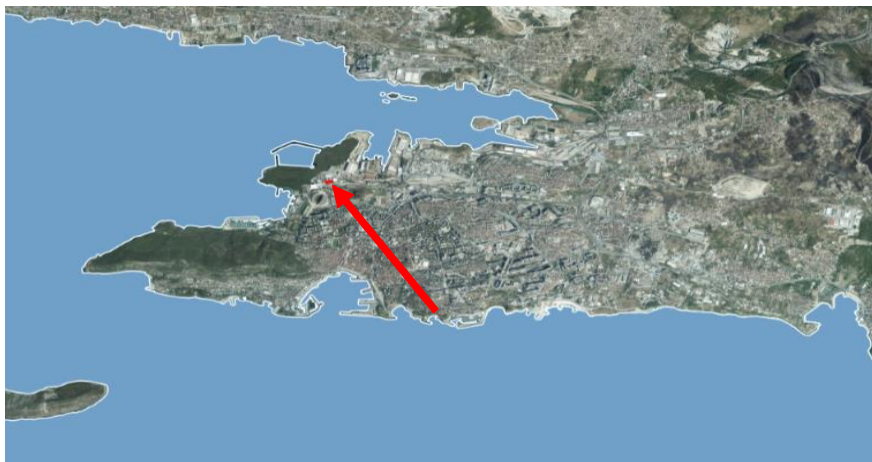
NKP : (m2) 10,00

Tržišna vrijednost : 13.493,39 € ili 100.255,90 Kn

DIREKTOR :  
Roko Mijanović

## C. LOKACIJA

### MAKRO



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

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

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

### MIKRO



Predmetni prostor u naravi predstavlja uredski prostor lociran u prizemlju sa sjeverne strane poslovne građevine. U neposrednoj blizini se nalaze poslovni sadržaji i javni parking. Poslovni prostor ne posjeduje sanitarni čvor.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za više od 4%, a od početka godine čak 2,66%.

Cijene nekretninama evidentno i dalje rastu, ali ponavljamo da se to ne odnosi na sve nekretnine i na sve lokacije. Kad bi analizirali primijetili bi je da taj rast prisutan u manjem broju županija dok u većem broju županija tržište stagnira.

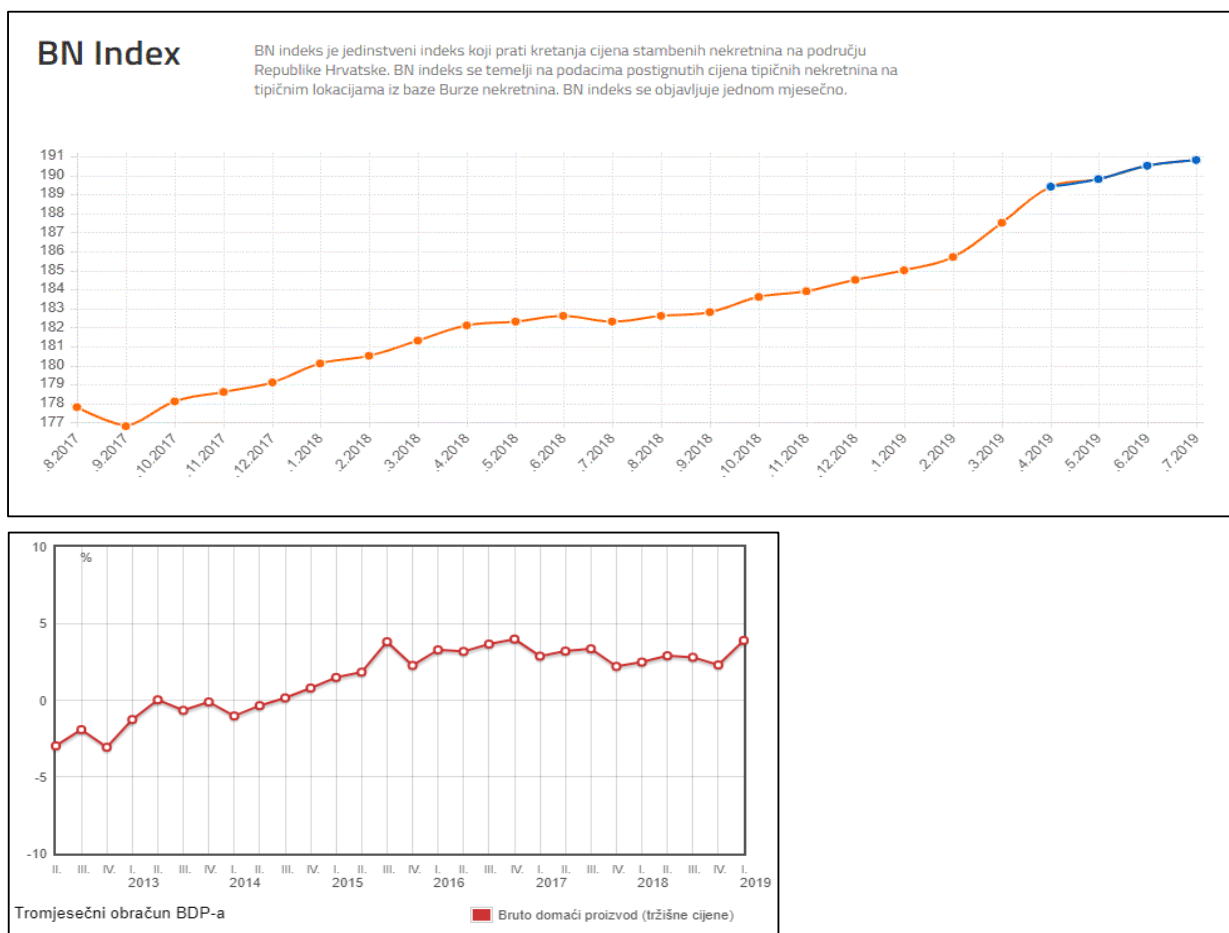
Još uvijek je velika razlika između tražene cijene i one cijene koja se realizira na tržištu.

Smatramo da su trenutne tražene cijene na svom vrhu, a u realizaciji još ima prostora za manji rast.

U tom smislu predviđamo da će i BN indeks rasti u naredna 3 mjeseca, ali ne intenzitetom s početka godine.

Dugoročno gledano doći će do stabilizacije cijena i približavanja traženih i realiziranih vrijednosti.

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



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

**1. DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali 31.10.2019. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

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

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

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

**ZGRADA**

Temelji	AB
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Nije izvedena
Nosiva konstr.	ab
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	ab
Krovna k. + pokrov	ravna ab ploča+izolacija
Limarija	ugrađena
Pročelje	žbuka+kamen

**POSLOVNI PROSTOR**

Vanjska stolarija (prozori)	AL profili
Vanjska stolarija (vrata)	AL profili
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka, knauf
Obrada zidova	žbuka, boja
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	nema
Grijanje	el.energija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da

Ostalo

**Stanje:** **Nekretnina je stara 23 godine, stanje uredno.**

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### POSLOVNI PROSTOR

##### Netto korisna površina (NKP)

$$\begin{aligned} \text{Poslovni prostor u prizemlju} &= \frac{10,00}{10,00} \text{ m}^2 \\ &= 10,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = \text{NKP} \times 1,2 = 12,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 10,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = \text{BKP} \times 3,2 \text{ m} = 38,40 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

$$\text{Bruto korisna površina (BKP)} = 12,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Netto korisna površina (NKP)} = 10,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Volumen objekta (BV)} = 38,40 \text{ m}^3$$

### 4. METODA PROCJENE

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

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najмова te nekretnina oglašanih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Neto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za  $TV = NOP/EY$ . Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

Kako je sukladno stanju zgrade te uvjeta iz Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina preostali održivi vijek korištenja zgrade iznad 50 g, te je jednostavni diskontni faktor  $p = 1/q^n$  vrlo mali broj ( $\approx 0$ ) vrijednos zemljišta se može zanemariti.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke dobivene od tvrtki, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora u neposrednoj blizini ili na sličnim lokacijama kao poslovni prostor koji je predmet procjene.

#### Nekretnina 1

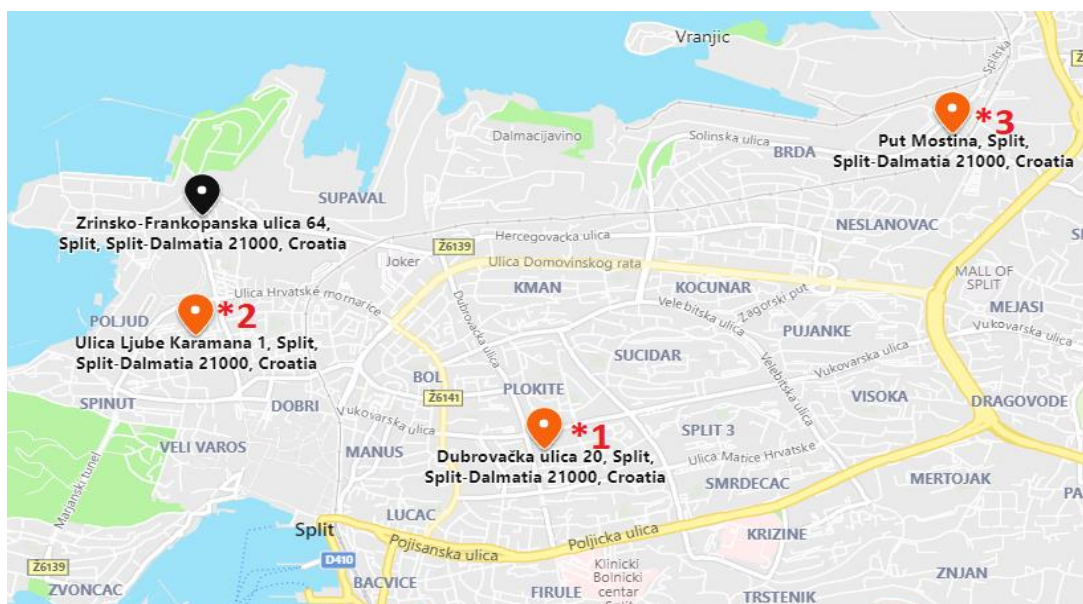
Poslovni prostor u Splitu, anagrafske oznake Dubrovačka 20, površine 14,42 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 08.12.2015. g., za iznos od 7,40 €/m<sup>2</sup>. Najam ugovoren na neodređeno vrijeme. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, anagrafske oznake Karamanova 1., površine 103,13 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 08.12.2015.g. za iznos od 6,73 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, anagrafske oznake Put Mostina bb, površine 80,00 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 31.12.2011.g. ugovoren na 10 godina za iznos od 7,06 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

## 5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

NKP= 10,00 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Poljud	Gripe	Spinut	Mostine
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
Datum transakcije/objave	4Q2019	4Q2015	4Q2015	4Q2011
Površina (m <sup>2</sup> )	10,00	14,42	103,13	80,00
Cijena (€)	-	106,71	694,06	564,80
Cijena po m <sup>2</sup>	-	7,40	6,73	7,06

<b>Protok vremena</b>	4Q2019	4Q2015	4Q2015	4Q2011
DZS indeksi cijena nekretn.	119,24	100,51	100,51	111,82
Vremensko usklađenje	-	18,6%	18,6%	6,6%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	8,78	7,98	7,53

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	bolja	bolja	lošija
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	10%

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	10,00	14,42	103,13	80,00
(-20% do +20%)	0%	0%	5%	5%

<b>Namjena</b>	uredski prostor	ugostiteljstvo	ugostiteljstvo	radiona
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Stanje zgrade</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Pozicija</b>	Pr	Pr	Pr	Pr
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Starost</b>	1996	1980	1972	1972
(-20% do +20%)	-	5%	5%	5%

<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-5%	0%	20%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	8,45	8,34	7,98	9,03

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE



U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
na adresi: Zrinsko Frankopanska 64, Split  
naručitelja: ALKOM D.O.O. U STEČAJU, ZRINSKO FRANKOPANSKA 64, SPLIT  
Mišljenja smo da je na dan 12.11.2019.

- Tržišna vrijednost (TV) bez PDV-a :

13.493,39 €

bez PDV-a

ili

100.255,90 Kn

bez PDV-a

Srednji tečaj HNB-a

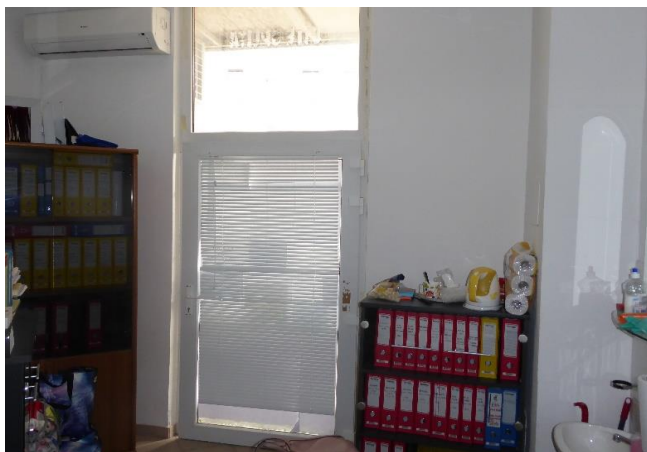
1 € = 7,43 Kn



## **G. PRILOZI**

## **PRILOG 1**

## FOTOGRAFIJE



## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 12.11.2019. 01:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15725

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22362/2016  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 6880/25	ZGRADA			1670	
		UKUPNO:			1670	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>7. Suvlasnički dio: 10/5901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b> <b>dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju od 10,00 m2.</b> <b>ALKOM D.O.O., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58</b>		
2.1	Zaprimljeno 13.11.2012. broj Z-11133/12  Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda od 12. studenog 2012. godine br. OVR-5408/12, zabilježuje se ovrha na 10/5901 dijela povezanih s poslovnim prostorom u prizemlju, površine 10 m2, vlasništva Alkom d.o.o., za cijelo (OIB:39142960054), utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja CREDO BANKE d.d.d u stečaju, iz Splita, Zrinjsko-Frankopanska 58 (OIB:94141384086), iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
1.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8921/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od desetmiljunaosamstodesettisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	10.810.000,00 KN	
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 1.1.		
1.3	GLAVNI ULOŽAK, vidi SPOREDNE ULOŠKE Z.U. 13519 etaža-3, Z.U. 16024 etaža-41, 42, Z.U. 6937 K.O. Split.		

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)			
2.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8921/11	4.240.000,00 KN	
	Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od četirimilijunadjestočetrestisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>		
2.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 2.1.		
2.3	GLAVNI ULOŽAK, vidi SPOREDNE ULOŠKE Z.U. 13519 etaža-3, Z.U. 16024 etaža-41, 42, Z.U. 6937 K.O. Split.		
3. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)			
3.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8921/11	2.000.000,00 KN	
	Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17.08.2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijuna kuna, uvećano za ugovorene kamate i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>		
3.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 3.1.		
3.3	GLAVNI ULOŽAK, vidi SPOREDNE ULOŠKE Z.U. 13519 etaža-3, Z.U. 16024 etaža-41, 42, Z.U. 6937 K.O. Split.		
4. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)			
4.1	Pred.18. kolovoza 2011. Z-8922/11	3.000.000,00 KN	
	Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima, u Splitu, 04. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od trimilijunakuna, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>		
4.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st.4.1.		
4.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNE ULOŠKE, vidi Z.U.13519, Z.U.16024 i Z.U.6937, K.O.Split.		
5. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)			
5.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8923/11	4.100.000,00 KN	
	Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od četirimilijunastotisućakuna, uvećano za kamate, naknade i troškove, prema uvjetima iz ugovora, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>		
5.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 5.1.		
5.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULIŽAK vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
6. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)			

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8923/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od milijunčetristotisućakuna, uvećano za kamate, naknade i troškove, prema uvjetima iz ugovora, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	1.400.000,00 KN	
6.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 6.1.		
6.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDEI ULOŠKE, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>7. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
7.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8923/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od milijunšestotisućakuna, uvećano za kamate, naknade i troškove, prema uvjetima iz ugovora, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	1.600.000,00 KN	
7.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 7.1.		
7.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNE ULOŠKE, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>8. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
8.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8923/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od četirimilijunakuna, što je na dan zaključenja Ugovora iznosilo 542.116,34 EUR (petstočetdesetdvjetisućestotšesnaest i 34/100 eura), uvećano za kamate, naknade i troškove, prema uvjetima iz Ugovora, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	4.000.000,00 KN	
8.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 8.1.		
8.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>9. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
9.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8924/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od šestmilijunatristotisuća kuna, što na dan zaključenja ugovora iznosi 874.867,92 EUR (osamstosedamdesetčetritisućeosamsto-  šezdesetsedam i 92/100 eura), uvećano za ugovorene kamate i nuzgređice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	6.300.000,00 KN	

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zabilježu se ovršivost tražbine upisane pod st. 9.1.		
9.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split		
<b>10. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
10.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8924/11	5.000.000,00 KN	
	<p>Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od</p> <p>petmilijunakuna, što na dan zaključenja Ugovora iznosi 685.961,68 EUR (šestoosamdesetpettisućadevestošezdesetjedaneur i šezdesetosam centi), uvećano za ugovorene kamate i nuzgređice, u korist:</p> <p><b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b></p>		
10.2	Zabilježu se ovršivost tražbine upisane pod st. 10.1.		
10.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split		
<b>11. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
11.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8924/11	2.620.000,00 KN	
	<p>Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od</p> <p>dvamilijunašestodvadesettisuća kuna, što na dan zaključenja ugovora iznosi 353.342,36 EUR (tristopedesettristisućetrstočetdesetdva eura i tridesetšest centi), uvećano za ugovorene kamate i nuzgređice, u korist:</p> <p><b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b></p>		
11.2	Zabilježu se ovršivost tražbine upisane pod st. 11.1.		
11.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>12. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
12.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8924/11	453.695,78 KN	
	<p>Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od</p> <p>četristopedesettristisućesestodevedesetpet kuna i sedamdesetosam</p> <p>lipa, uvećano za ugovorene kamate i nuzgređice, u korist:</p> <p><b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b></p>		
12.2	Zabilježu se ovršivost tražbine upisane pod st. 12.1.		
12.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split		
<b>13. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8924/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 4. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od osamstosedamdesetčetiristisućestotridesetdvije kune i osamdesetšest lipa, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	874.132,86 KN	
13.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 13.1.		
13.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>14. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
14.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8925/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijunaosamstopedesettisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	2.850.000,00 KN	
14.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 14.1.		
14.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>15. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
15.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8925/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od jedanmilijunčetiristotisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	1.400.000,00 KN	
15.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 15.1.		
15.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>16. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
16.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8925/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od trimilijunastotisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	3.100.000,00 KN	
16.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 16.1.		
16.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>17. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8925/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od petmilijunasedamstodesettisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	5.710.000,00 KN	
17.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 17.1.		
17.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>18. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
18.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8925/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u prizemlju, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvamilijuna kuna, uvećano za ugovorene kamate i nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	2.000.000,00 KN	
18.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 18.1.		
18.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNI ULOŽAK, vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split		
<b>19. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
19.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8926/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju od 10 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijunapetstotisuća kuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	3.500.000,00 KN	
19.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 19.1.		
19.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>20. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
20.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8926/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju od 10 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od devetmilijuna kuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	9.000.000,00 KN	
20.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 20.1.		
20.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>21. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
21.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8926/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju od 10 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvamilijuna kuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	2.000.000,00 KN	
21.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 21.1.		
21.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		
<b>22. Na suvlasnički dio: 7 (10/5901)</b>			
22.1	Pred. 18. kolovoza 2011. Z-8926/11  Na teret 10/5901 dijela, povezanog sa poslovnim prostorom u prizemlju od 10 m2, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima od 17. kolovoza 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvamilijuna kuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	2.000.000,00 KN	
22.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod st. 22.1.		
22.3	GLAVNI ULOŽAK, za SPOREDNE ULOŠKE vidi Z.U. 13519, Z.U. 16024 i Z.U. 6937 K.O. Split.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2019.

## **PRILOG 3**

## ZAKONI

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina 105/15