

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Splitu**  
Poslovni broj spisa: **St-78/2019**  
Stečajni dužnik: **IMPULS-SPORT d.o.o. u stečaju,**  
**Ulica Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 21407934409**

Podnesak: Dostava

Stečajni upravitelj u privitku dostavlja procjembeni elaborat suvlasničkih dijelova u kući površine 322 m<sup>2</sup>, kčbr. 2167/1 ZGR i zgrada 284 m<sup>2</sup>, kčbr 2167/6 ZGR, zkul 5613, ZKO Split, OS Split i to 8. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (8.11. i 8.27. suvlasnički dio etaže) i 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (9.6. i 9.7. suvlasnički dio etaže).

Stečajni upravitelj predlaže da Sud odredi održavanje ročišta radi utvrđenja vrijednosti:

1. 8. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (8.11. i 8.27. suvlasnički dio etaže), u iznosu 70.477,63 HRK/9.353,99 EUR i
2. 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (9.6. i 9.7. suvlasnički dio etaže), u iznosu 23.013,11 HRK/3.054,36 EUR.

IMPULS-SPORT doo u stečaju Imotski  
Dražen Vidman, stečajni upravitelj



## **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. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-763/2018

Split, 21. listopada 2019.

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

**RJEŠENJE**

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

**Obrazloženje**

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

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

Imenovani je položio prisegu 21. listopada 2019.

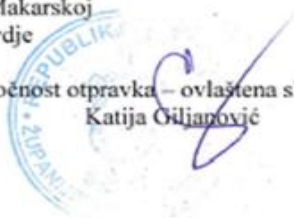
PREDSJEDNIK SUDA  
Bruno Klein, v.r.

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

DNA: 1. vještaku

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

Za točnost otpavka – ovlaštena službenica  
Katija Gilić



## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : IMPULS SPORT D.O.O. U STEČAJU, ULICA FRA. RAJMONDA RUDEŽA 1, 21260  
IMOTSKI, OIB: 21407934409

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU  
KRALJA TOMISLAVA 11, 21000 SPLIT, č.z. 2167/1 ZGR i 2167/6 ZGR (k.č.z. 10811 i  
10813), k.o. Split

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti zakupnine gore navedene nekretnine sukladno nalogu Naručitelja. 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 sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

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

#### DIREKTOR :

IVAN MIJANOVIĆ

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Splitu 07.10.2022.

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU  
Lokacija : KRALJA TOMISLAVA 11, 21000 SPLIT, č.z. 2167/1 ZGR i 2167/6 ZGR (k.č.z. 10811 i 10813),  
k.o. Split  
Dan kakvoće 07.10.2022.  
Dan vrednovanja 07.10.2022.  
Osnova procjene : Tržišna vrijednost zakupnine  
Metoda izračuna Prihodovna metoda  
Svrha procjene: Za potrebe Naručitelja  
Z.K. izvadak: E-izvadak od 07.10.2022.  
Općinski sud: Split, ZK odjel Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Split	5613	2167/1 ZGR	8, 9	Split	10811	4482	322
		2167/6 ZGR			10813		284

Opis nekretnine: **8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)**

**POSLOVNI PROSTOR** položen u prizemlju poslovne zgrade u Splitu, anagrafske oznake Kralja Tomislava 11 (ranije I. L. Lavčevića 13) površine 98,00 m2, sagrađene na čest. zgr. 2167/6 (ranije čest. zgr. 2167/1).

**9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)**

**POSLOVNI PROSTOR** položen u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Splitu, anagrafske oznake Kralja Tomislava 13 (ranije I. L. Lavčevića 15) površine 32,00 m2, sagrađene na čest. zgr. 2167/1.

Površina čest: 606 m2

ZK Uložak br.: 5.613

Vlasnik (8. suvlasnički dio): 8.6. Suvlasnički dio etaže: 60/480

REPUBLIKA HRVATSKA

8.7. Suvlasnički dio etaže: 10/480

KARAMAN DELIĆ KSANTA, KRALJA TOMISLAVA 13, SPLIT rođ. 22. 12. 1956.

8.8. Suvlasnički dio etaže: 10/480

KARAMAN KSENIJA, JUNIJA PALMOTIĆA 10, SPLIT rođ. 05. 2. 1951.

**8.11. Suvlasnički dio etaže: 5/640**

**IMPULS SPORT D.O.O**

8.12. Suvlasnički dio etaže: 24/480

KARAMAN KSENIJA, JMBG: 0502951385005

8.13. Suvlasnički dio etaže: 24/480

KARAMAN-DELIĆ KSANTA, JMBG: 2212956385002

8.15. Suvlasnički dio etaže: 25/2400

KARAMAN DELIĆ KSANTA POK EDUARDA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000

SPLIT

8.16. Suvlasnički dio etaže: 25/2400

KARAMAN KSENIJA POK EDUARDA, OIB: 46990701580, JUNIJA PALMOTIĆA 10, SPLIT

8.19. Suvlasnički dio etaže: 324/2400

GRAD SPLIT

8.21. Suvlasnički dio etaže: 576/35840

JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT

8.22. Suvlasnički dio etaže: 15/480

JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT

8.23. Suvlasnički dio etaže: 15/640

JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT

8.24. Suvlasnički dio etaže: 200/35840

JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT

8.25. Suvlasnički dio etaže: 32/35840

JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT

8.26. Suvlasnički dio etaže: 32/35840  
JAVORČIĆ TANJA, OIB: 85695472744, VRH VISOKE 8, 21000 SPLIT

**8.27. Suvlasnički dio etaže: 5/640**  
**IMPULS SPORT D.O.O.**

8.28. Suvlasnički dio etaže: 636/2400  
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

8.30. Suvlasnički dio etaže: 75/2400  
KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT

8.31. Suvlasnički dio etaže: 15/480  
KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT

8.32. Suvlasnički dio etaže: 30/480  
KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT

8.33. Suvlasnički dio etaže: 30/480  
KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT

8.34. Suvlasnički dio etaže: 15/480  
KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT

Vlasnik (9. suvlasnički dio):

9.2. Suvlasnički dio etaže: 100/2400  
GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6

9.4. Suvlasnički dio etaže: 60/480  
REPUBLIKA HRVATSKA

9.5. Suvlasnički dio etaže: 30/640  
GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6

**9.6. Suvlasnički dio etaže: 5/640**  
**IMPULS SPORT D.O.O.**

**9.7. Suvlasnički dio etaže: 5/640**  
**IMPULS SPORT D.O.O.**

9.8. Suvlasnički dio etaže: 103/480  
GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6

9.9. Suvlasnički dio etaže: 75/480  
GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6

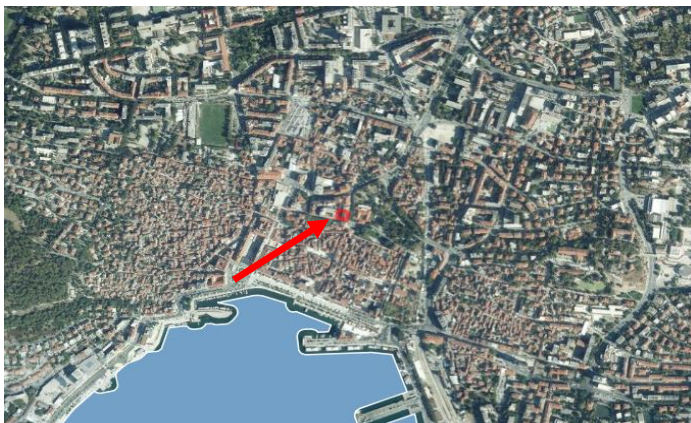
9.10. Suvlasnički dio etaže: 324/2400  
GRAD SPLIT

9.11. Suvlasnički dio etaže: 636/2400  
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Teret:	IMA, sukladno upisu u ZK		
<b>Legalitet:</b>	Za potrebe izrade predmetnog elaborata Procjenitelju nije dostavljen dokaz legalnosti, uvidom u ZK izvadak nije upisana negativna zabilješka koja bi sporila legalitete. Pregledom javno dostupnog sustava ispu mgipu vidljivo je da je nekretnina izgrađena prije 15.02.1968. godine. Legalna nekretnina		
	Zgrada ima direktan pristup na JPP		
	Energocertifikat - nije predan		
Godina gradnje :	1950		
Onečišćenja	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje		
Buka	Nisu uočeni vanjski izvori buke		
Napomene :	<b>Pregledom objekta uočeno je da je krovni sistem istog izveden od azbest cementnih ploča. Potrebna rekonstrukcija/sanacija krova.</b>		
NKP : (m2)	130,00		
<b>Tržišna vrijednost zakupa :</b>	<b>599.809,65</b>	<b>€/m2</b>	ili 4.510.568,60 kn/mj
	DIREKTOR :		
	Ivan Mijanović dipl.ing.građ.		

## C. LOKACIJA

### MAKRO



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

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

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

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

### MIKRO



Nekretnina se nalazu unutar stambeno poslovnog objekta anagrafske oznake Kralja Tomislava 11 u centru Grada Splita. Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju. Parkiranje je moguće na javnom parking u blizini objekta. Pristup do prostora omogućen je s javne površine. Orijentacija prostora je jug. Nekretnine se nalaze na izrazito atraktivnim lokacijama.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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

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

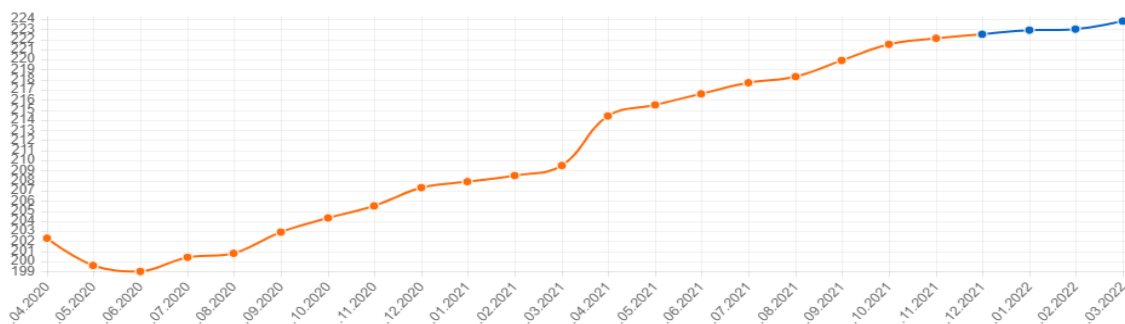
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini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

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

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

### 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.



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

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 07.10.2022. 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	priključena
Toplovod	nije priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

#### ZGRADA

Temelji	Kamen
Hidroizolacija poda	Izvedena
Termoizolacija poda	Izvedena
Nosiva konstr.	kamen
Ispuna	beton
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	Ravna AB ploča + slojevi izolacije
Limarija	nije ugrađena
Pročelje	kamen

#### POSLOVNI PROSTORI

Vanjska stolarija (prozori)	ALU + STAKLO
Vanjska stolarija (vrata)	Staklo
Lift	ne
Pregradni zidovi	Knauf
Obrada zidova	Boja, keramika
Obrada podova	Keramika
Unutarnja stolarija	ALU
Prostorije	Poslovni prostor, garderoba, spremište, wc
Grijanje	el.energija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da

Ostalo

Stanje:

**Nekretnina je stara 72 godine, dobro održavana, nisu primjećena odstupanja koja bi utjecala na funkcionalnost nekretnine.**

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

**Netto korisna površina (NKP)** - Neto korisna površina dobivena je množenjem površina iz ZK uložka s koeficijentom korisne površine sukladno Zakonu i Pravilniku.

#### I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRADEVINAMA

Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene

	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 4,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

#### Poslovni prostor

	P (m2)		koef		NKP
Poslovni prostor 1 (E-8)	98,00	x	1	=	98,00 m2
Poslovni prostor 2 (E-9)	32,00	x	1	=	32,00 m2

**UKUPNO:** 130,00 = **130,00 m2**

Bruto korisna površina (BKP) = = 156,00 m2

Netto korisna površina (NKP) = = 130,00 m2

Volumen objekta (BV) = 546,00 m3

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

**Bruto korisna površina (BKP) = 156,00 m2**

**Netto korisna površina (NKP) = 130,00 m2**

**Volumen objekta (BV) 546,00 m3**

#### **4. METODA PROCJENE**

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

Zadani zadatak je procjena iznosa zakupa poslovnog prostora a obzirom na njezine specifičnosti, te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija zakupa poslovnih prostora dovoljne sličnosti sa karakterističnom predmetnom nekretninom, za usporedbu, u ovoj procjeni je korištena poredbena metoda procjene vrijednosti iznosa zakupa poslovnog prostora.

##### **POREDBENA METODA**

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene iznos zakupa poslovnog prostora, uslužne namjene (trgovina), koristili smo poredbenu metodu za zakup poslovnih prostora na lokaciji.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri cijene zakupa (transakcije) poredbenih poslovnih prostora.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

## 5. USPOREDNE NEKRETNINE


### Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene koristili smo podatke prikupljene iz sustava e nekretnina i ugovorima, a koji podaci se odnose na ugovore o zakupu poslovnih prostora kao i podatke odnosno ugovore o najmu poslovnih prostora na istom i sličnim lokacijama prikazane u prilogu.

#### Nekretnina 1

Poslovni prostor u Splitu, Obrov 4, površine 41,62 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 24.01.2020., iznos od 2.000,43 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1219324
Datum pregleda		7.10.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		41,62
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		14.863,16
Datum ugovora		24.01.2020
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GRAD - POVJESNA JEZGRA SPLITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



#### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Obrov 2, površine 40,00 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 28.10.2021., iznos od 1.796,84 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1534511
Datum pregleda		7.10.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.11.2021
Površina u prometu		40,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		13.512,27
Datum ugovora		28.10.2021
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		GRAD - POVJESNA JEZGRA SPLITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Zadarska 4, površine 16,01 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 07.01.2020., iznos od 800,28 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).


Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1208462
Datum pregleda		7.10.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		16,01
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		5.954,05
Datum ugovora		07.01.2020
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GRAD - POVJESNA JEZGRA SPLITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Prikaz procjenjivane i usporednih nekretnina



# DZS indeksi cijena nekretnina

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

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

NKP= 130,00 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Split	Split	Split	Split
Lokacija	Grad	Grad	Grad	Grad
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	e-nekrtenine	e-nekrtenine	e-nekrtenine
Vrsta podatka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije/objave	4Q2022	1Q2020	4Q2021	1Q2020
Površina (m2)	130,00	41,62	40,00	16,01
Cijena (€)	-	1.976,48	1.796,84	800,28
Cijena po m2	-	47,49	44,92	49,99

<b>Protok vremena</b>	3Q2022	1Q2020	4Q2021	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretn.	147,28	125,39	138,18	125,39
Vremensko usklađenje	-	17,5%	6,6%	17,5%
Korigirana vrijednost po m2	-	55,78	47,88	58,71

<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	izvrсна	izvrсна	izvrсна
(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

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

<b>Veličina</b>	130,00	41,62	40,00	16,01
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%

<b>Namjena</b>	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

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

<b>Starost</b>	1950	-	-	-
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

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

<b>Ukupno korekcija</b>	-	-30%	-30%	-30%
Korigirana vrijednost po m2	37,89	39,05	33,52	41,10

STATISTIČKA OBRAC

Ukupno korigirana cijena	37,89	39,05	33,52	41,10
Odstupanje od prosjeka		1,2	-4,4	3,2
Kvadrat odstupanja	30,8	1,3	19,1	10,3
Standardna devijacija - $\sigma$	3,2			
Dvosturuka devijacija - $2\sigma$	6,4			

FK matrica					
Faktor korišćenja zgrade (FK)			<b>A – Lokacija/tržište</b>	<b>B – zgrada općenito</b>	<b>C – stanje zgrade</b>
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korišćenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korišćenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korišćenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korišćenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/na postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korišćenje samo kratko- ročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

Ukupna površina	poslovni prostori	130,00	m <sup>2</sup>
Prosječni prihod od najma po m <sup>2</sup> mjesečno		37,89	€

namjena opis	kol m <sup>2</sup>	najamnina €/m <sup>2</sup> mj	zauzetost %	prosjek €/m <sup>2</sup> mj	EBP €
poslovni prostor	130,00	37,89	97%	36,75	57.330

### 5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2	1	1	odabrano FK = 2

starost građevine G	72 god	OVK	100 god
relativna starost G/OVK	72 %	postotak OVK	52 %
		OOVK	52 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	poslovni prostor	4-5 - 6%	6 % *
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj	0 %
		kvaliteta građevine	0 %
		rizik naplate	0 %
		gospodarska situacija	0 %
		razvojni potencijal	0 %
		odabrano	6,0 %

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =		57.330 €
Troškovi (% EBP)	12,5%	-7.166
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =		50.164 €
Stopa kapitalizacije-IY (%)	Trajanje uporabe - OOVK	6,0 52
Multiplikator		1,06
Faktor kapitalizacije - M		15,86
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)		0,00%
Umanjenje vrijednosti		0 €
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)</b>		<b>795.665,87 €</b>

bez PDV-a

### ZAKLJUČAK

Površina nekretnina	130,00	m <sup>2</sup>	Površina nekretnina E-8	98,00	m <sup>2</sup>
Vrijednost po m <sup>2</sup>	6.120,51 €	€/m <sup>2</sup>	Vrijednost po m <sup>2</sup>	6.120,51 €	€/m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost	795.665,87 €	€	Tržišna vrijednost	599.809,65 €	€
			Površina nekretnina E-9	32,00	m <sup>2</sup>
			Vrijednost po m <sup>2</sup>	6.120,51 €	€/m <sup>2</sup>
			Tržišna vrijednost	195.856,21 €	€

## F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU  
na adresi: KRALJA TOMISLAVA 11, 21000 SPLIT, č.z. 2167/1 ZGR i 2167/6 ZGR (k.č.z. 10811 i 10813), k.o. Split  
naručitelja: IMPULS SPORT D.O.O. U STEČAJU, ULICA FRA. RAJMONDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI, OIB: 21407934409

Mišljenja smo da je na dan 07.10.2022.

### - Tržišna vrijednost poslovnog prostora E-8 (TV) :

<b>599.809,65</b>	<b>€</b>	ili	<b>4.510.568,60</b>	<b>Kn</b>	Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,52 Kn
-------------------	----------	-----	---------------------	-----------	--------------------------------------

### - Vrijednost suvlasničkog dijela 8.11 i 8.27 (10/640):

<b>9.372,03</b>	<b>€</b>	ili	<b>70.477,63</b>	<b>Kn</b>	Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,52 Kn
-----------------	----------	-----	------------------	-----------	--------------------------------------

### - Tržišna vrijednost poslovnog prostora E-9 (TV) :

<b>195.856,21</b>	<b>€</b>	ili	<b>1.472.838,73</b>	<b>Kn</b>	Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,52 Kn
-------------------	----------	-----	---------------------	-----------	--------------------------------------

### - Vrijednost suvlasničkog dijela 9.6 i 9.7. (5/640):

<b>3.060,25</b>	<b>€</b>	ili	<b>23.013,11</b>	<b>Kn</b>	Srednji tečaj HNB-a 1 € = 7,52 Kn
-----------------	----------	-----	------------------	-----------	--------------------------------------



OVLAŠTENI PROCJENITELJ

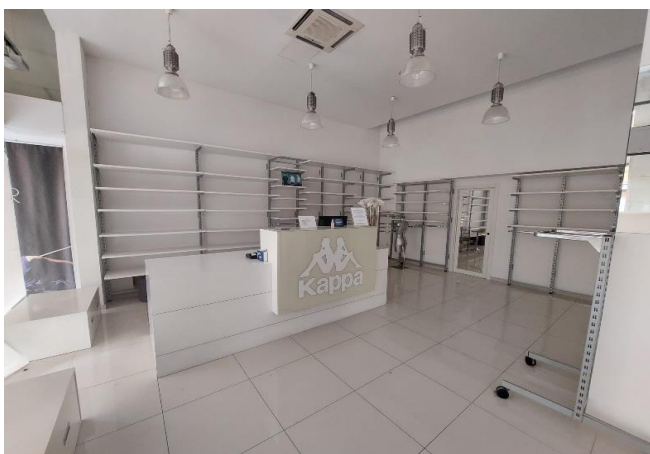
**IVAN MIJANOVIĆ, dipl.ing.grad.**

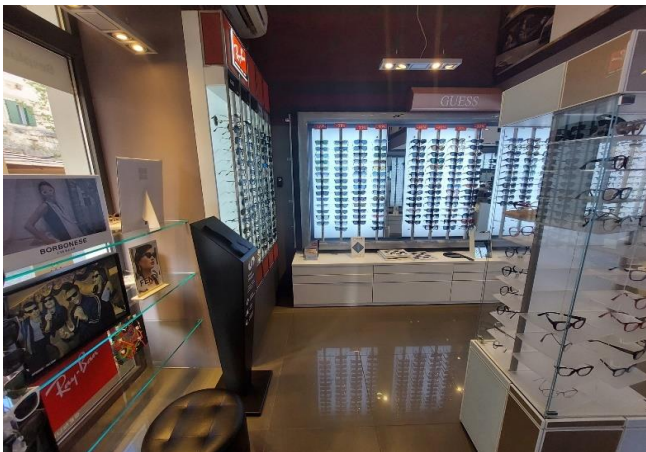
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Splitu, 07.10.2022.

## **G. PRILOZI**

# **PRILOZI**







# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 07.10.2022. 13:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 5613

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2170/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-15113/2015, Z-36925/2021 (E-8), Z-36925/2021 (E-9), Z-2878/2022 (E-8), Z-22473/2022 (E-8), Z-28424/2022 (E-8), Z-28424/2022 (E-9), Z-32504/2022 (E-8), Z-32504/2022 (E-9), Z-33794/2022 (E-8), Z-33794/2022 (E-9)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

### A

#### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2167/1 ZGR	KUĆA			322	
2.	2167/6 ZGR	ZGRADA			284	
		UKUPNO:			606	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO Predano: 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, zabilježuje se da čest. zgr. 2167/1 i 2167/6, zona A (potpuna zaštita povijesnih struktura), ima svojstvo kulturnog dobra.	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) POSLOVNI PROSTOR položen u prizemlju poslovne zgrade u Splitu, anagrafske oznake Kralja Tomislava 11 (ranije I. L. Lavčevića 13) površine 98,00 m2, sagrađene na čest. zgr. 2167/6 (ranije čest. zgr. 2167/1).	
8.6.	Suvlasnički dio etaže: 60/480 REPUBLIKA HRVATSKA	
8.7.	Suvlasnički dio etaže: 10/480 KARAMAN DELIĆ KSANTA, KRALJA TOMISLAVA 13, SPLIT	rođ. 22. 12. 1956.
8.8.	Suvlasnički dio etaže: 10/480 KARAMAN KSENIJA, JUNIJA PALMOTIĆA 10, SPLIT	rođ. 05. 2. 1951.
8.11.	Suvlasnički dio etaže: 5/640 IMPULS SPORT D.O.O.	MBS 060131586

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 5613

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.11.2	Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-2170/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ Z-2170/19 04.07.2022, pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja upisa KAPPA HRVATSKA d.o.o. „u stečaju“, Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 95243098448, glede poslovnog prostora u prizemlju površine 98,00 m2.	na 11 (8.11.1)
8.12.	Suvlasnički dio etaže: 24/480 KARAMAN KSENIJA, JMBG: 0502951385005	
8.13.	Suvlasnički dio etaže: 24/480 KARAMAN-DELIĆ KSANTA, JMBG: 2212956385002	
8.15.	Suvlasnički dio etaže: 25/2400 KARAMAN DELIĆ KSANTA POK EDUARDA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT	
8.16.	Suvlasnički dio etaže: 25/2400 KARAMAN KSENIJA POK EDUARDA, OIB: 46990701580, JUNIJA PALMOTIĆA 10, SPLIT	
8.19.	Suvlasnički dio etaže: 324/2400 GRAD SPLIT	
8.21.	Suvlasnički dio etaže: 576/35840 JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT	
8.22.	Suvlasnički dio etaže: 15/480 JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT	
8.23.	Suvlasnički dio etaže: 15/640 JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT	
8.24.	Suvlasnički dio etaže: 200/35840 JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT	
8.25.	Suvlasnički dio etaže: 32/35840 JAVORČIĆ SRĐAN, OIB: 72716970185, TEUTINA 13, 21000 SPLIT	
8.26.	Suvlasnički dio etaže: 32/35840 JAVORČIĆ TANJA, OIB: 85695472744, VRH VISOKE 8, 21000 SPLIT	
8.27.	Suvlasnički dio etaže: 5/640 IMPULS SPORT D.O.O.	
8.27.2	Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-2170/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ Z-2170/19 04.07.2022, pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja upisa KAPPA HRVATSKA d.o.o. „u stečaju“, Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 95243098448, glede poslovnog prostora u prizemlju površine 98,00 m2.	na 27 (8.27.1)
8.28.	Suvlasnički dio etaže: 636/2400 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
8.30.	Suvlasnički dio etaže: 75/2400 KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 5613

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.31. Suvlasnički dio etaže: 15/480	KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT	
8.32. Suvlasnički dio etaže: 30/480	KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT	
8.33. Suvlasnički dio etaže: 30/480	KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT	
8.34. Suvlasnički dio etaže: 15/480	KARAMAN DELIĆ KSANTA, OIB: 77204715973, KRALJA TOMISLAVA 13, 21000 SPLIT	
9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)	POSLOVNI PROSTOR položen u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Splitu, anagrafske oznake Kralja Tomislava 13 (ranije I. L. Lavčevića 15) površine 32,00 m2, sagrađene na čest. zgr. 2167/1.	
9.2. Suvlasnički dio etaže: 100/2400	GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6	
9.4. Suvlasnički dio etaže: 60/480	REPUBLIKA HRVATSKA	
9.5. Suvlasnički dio etaže: 30/640	GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6	
9.6. Suvlasnički dio etaže: 5/640	IMPULS SPORT D.O.O.	
9.6.2	Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-2170/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ Z-2170/19 04.07.2022, pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja upisa KAPPA HRVATSKA d.o.o. „u stečaju“, Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 95243098448, glede poslovnog prostora u prizemlju površine 32,00 m2.	na 6 (9.6.1)
9.7. Suvlasnički dio etaže: 5/640	IMPULS SPORT D.O.O.	
9.7.2	Zaprimljeno 21.01.2019.g. pod brojem Z-2170/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ Z-2170/19 04.07.2022, pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja upisa KAPPA HRVATSKA d.o.o. „u stečaju“, Fra Rajmonda Rudeža 1, Imotski, OIB: 95243098448, glede poslovnog prostora u prizemlju površine 32,00 m2.	na 7 (9.7.1)
9.8. Suvlasnički dio etaže: 103/480	GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6	
9.9. Suvlasnički dio etaže: 75/480	GHETALDUS-OČNA OPTIKA SPLIT D.D., OIB: 12547034108, SPLIT, HRVOJEVA 6	
9.10. Suvlasnički dio etaže: 324/2400	GRAD SPLIT	
9.11. Suvlasnički dio etaže: 636/2400	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Nekretnine opisane u listu A uknjižuju se kao: <b>OPĆENARODNA IMOVINA</b>	za 16/40
2.1	pod upravom: <b>NARODNI ODBOR GRADA SPLITA</b>	
3.1	Nekretnine opisane u listu A uknjižuju se kao: <b>DRUŠTVENO VLASNIŠTVO</b>	za 24/40

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	<b>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST</b>		
	Predano: 29 prosinca 1885. Br. 9616 Na temelju zapisnika izvida br. 2, obavljenih za osnivanje zemljišnika za poreznu općinu Split, uknjižuje se na teret čest. zgr. 2167/1 slijedeće služnosti:		
1.2	vlasnik čest.zgr. 2166 ima pravo služiti se vjekovito opstojećeg gnjoišta ispod strehača u dvorištu čest.zgr. 2167/1 sa strane sjevera, ujedno sa vlasnikom čest. zgr. 2167/1.		
1.3	u slučaju gradnje na prostoru čest.zgr. 2167/1 opstojećeg sa zapadne strane čest.zgr. 2166 morati će se ostaviti jedan slobodni prostor širine od šest noga između čest.zgr. 2166 i nove gradnje.		
<b>2.</b>			
2.1	<b>UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA</b>		
	Predano: 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, a na teret čest. zgr. 2167/1 i 2167/6, uknjižuje se pravo prvokupa, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		
<b>4. Na suvlasnički dio: 8</b>			
4.1	<b>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</b>	20.000,00 EUR	
	Zaprimljeno: 23. veljače 2015. Z-2025/15 Na teret poslovnog prostora položen u prizemlju poslovne zgrade u Splitu, anagrafske oznake Kralja Tomislava 11, (ranije I.L. Lavčevića 13), površine 98,00 m2, sagrađene na čest. zgr. 2167/6 (ranije čest. zgr. 2167/1), vlasništva Impuls-Sport d.o.o., za 10/640 dijela, a na temelju Ugovora o zalogu nekretnine od 21. veljače 2015. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvadesettisućaeura, uz ugovorene kamate, naknade i troškove, u korist: <b>KAPPA HRVATSKA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 95243098448, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI</b>		
<b>5. Na suvlasnički dio: 9</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 5613

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno: 23. veljače 2015. Z-2025/15 Na teret poslovnog prostora položen u prizemlju poslovne zgrade u Splitu, anagrafske oznake Kralja Tomislava 13, (ranije I.L. Lavčevića 15), površine 32,00 m2, sagrađene na čest. zgr. 2167/1 vlasništva Impuls-Sport d.o.o., za 10/640 dijela, a na temelju Ugovora o zalogu nekretnine od 21. veljače 2015. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvadesettisućaeura, uz ugovorene kamate, naknade i troškove, u korist: <b>KAPPA HRVATSKA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 95243098448, UL. FRA. RAJMUNDA RUDEŽA 1, 21260 IMOTSKI</b>	20.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.10.2022.

## 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, 20/17)
- \* Zakon o građ siječanj 2020
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* 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 jadinica lokalne
- \* samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o 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