Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta	2-22-3-4272
IBK	|3668556|
Opis procjenjivane nekretnine	POSLOVNI PROSTORI I SPREMIŠTA NA ADRESI TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJEDNICE 3A, GK LOVRET, SPLIT
Svrha procjene	Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja
Procjenitelj	Erste nekretnine d.o.o.
Dan vrednovanja	09.06.2022.
Naručitelj	KAMIS-GRADNJA D.O.O., SESVETE, DOBRODOL VUGROVEČKA 9





PROCJEMBENI ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak **3**

Rješenje Erste nekretnina d.o.o. **4**

Popis propisa, stručne i znanstvene literature **6**

Opće i posebne pretpostavke **7**

Zadatak **8**

Procjenjivana nekretnina 8

Prikaz položaja nekretnine na karti 9

Rezultati očevida **10**

Fotodokumentacija 10

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 11

Provjera pravnog statusa 12

Pristupni put 12

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni prostori, zk.č. 4384/1 ZGR, k.o. Split, E 30, E 31, E 36, E 49, E 50, E 51 ..... **14**

Izračun površina prostora 15

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina 18

Obrazloženje za odabir metode **22**

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti **23**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom **26**

Izjava o nepristranosti i neovisnosti **40**

Prilozi **41**

Sažetak

BROJ PREDMETA	2-22-3-4272	**SURADNIK / IZRADIO**	Valoring obrt (31110)
IBK	|3668556|	**KONTROLA**	**Slobodan Bogdanović** voditelj područnog tima Split **Petar Isaković** voditelj službe procjena
DAN OČEVIDA	08.06.2022.		
DAN VREDNOVANJA	09.06.2022.		
DAN KAKVOĆE	08.06.2022.		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda		
VERZIJA	2-22-3-4272_20220613194750	**PROCJENITELJ**	**Erste nekretnine d.o.o.** ERSTE NEKRETNINE d.o.o. ZAGREB 001

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA	**GRAD/OPĆINA**	SPLIT
NASELJE	GK LOVRET	**ADRESA**	TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJEDNICE 3A
ŠIFRA LOKACIJE	170510		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI PROSTORI I SPREMIŠTA	**PRIPADCI**	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	2.580,00 m^2	**UKUPNA POVRŠINA**	610,34 m^2
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	SPLIT	**KATASTARSKA OPĆINA**	SPLIT
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	16362	**ČESTICA**	|4384/1 ZGR|
PODULOŽAK	30; 31; 36; 49; 50; 51	**IDENTIFIKACIJA**	K.Č. 4764/5, K.O. SPLIT
VLASNIK	CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE	**SUVLASNIČKI UDJEL**	1/1
PRAVNI STATUS	↗	**ZABILJEŽBE I TERETI**	Ima
PRISTUPNI PUT	Provjeriti		

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

10.600.000 kn **1.410.647 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva. Tečaj: 7,520038 (srednji tečaj HNB, 09.06.2022.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	KAMIS-GRADNJA D.O.O.	**ADRESA**	SESVETE, DOBRODOL VUGROVEČKA 9
DATUM NARUDŽBE	02.06.2022.	**DAN ISPORUKE**	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.
Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.
Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.

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

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja;
Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:
1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

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, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog 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 objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

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, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- 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, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju 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 utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

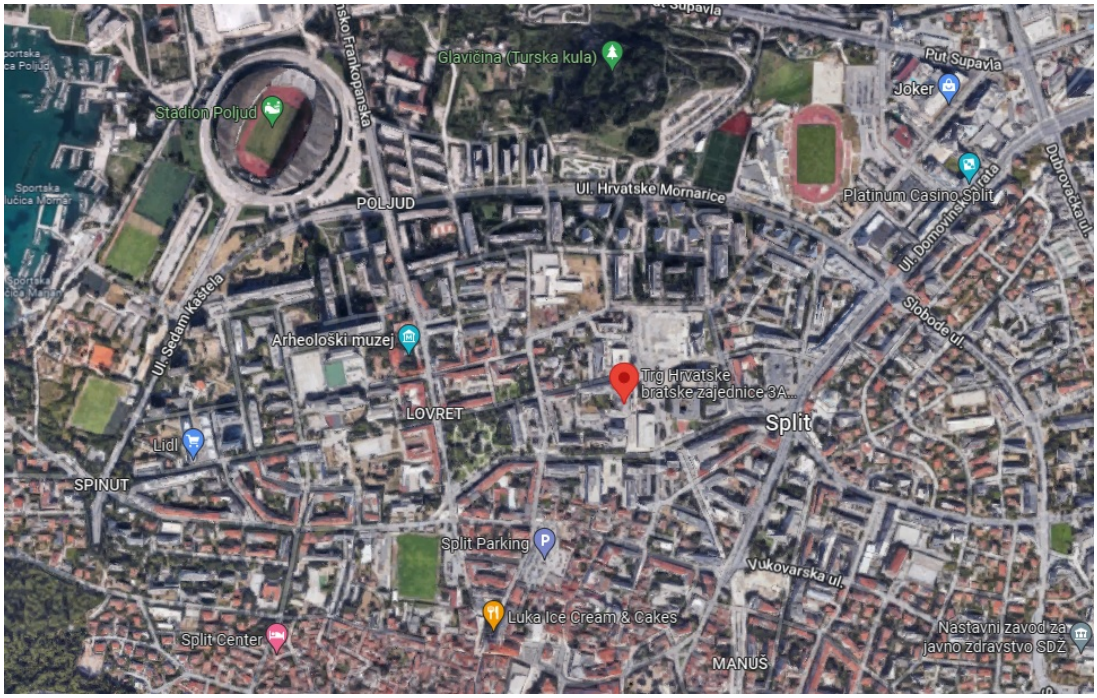
Opis:	POSLOVNI PROSTORI I SPREMIŠTA
Ulica i k.br.:	TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJEDNICE 3A
Grad/Općina:	SPLIT
Četvrt/Naselje:	GK LOVRET
Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	SPLIT
Z.k. uložak:	16362
Poduložak:	30; 31; 36; 49; 50; 51
K.č.br:	|4384/1 ZGR|
Identifikacija:	K.Č. 4764/5, K.O. SPLIT
Dan vrednovanja:	09.06.2022.
Dan kakvoće:	08.06.2022.

Prikaz položaja nekretnine na karti



DKP

Izvor: https://maps.google.com/, tip prikaza: karta



lokacija

Izvor: http://www.katastar.hr/dgu ili https://geoportal.dgu.hr

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 2-22-3-2130, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. [redacted]

Fotodokumentacija










Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi 6 poslovnih prostora uvezanih u jednu cjelinu.

Riječ je o novijoj stambeno-poslovnoj zgradi na Lovretu izgradenoj rekonstrukcijom i nadogradnjom nekadašnjeg radnickog doma brodogradilišta.

U zgradi je smješteno više osiguravajućih društava, odvjetničkih ureda, javnobilježničkih ureda, ordinacija i dr.

Predmetni poslovni prostor je dvoetažan, položen u podrumu (oko 1/4 ukupne površine) i na prizemlju (oko 3/4 ukupne površine).

Orijentiran je dvostrano: na dvorišnu stranu zgrade i na ulično pročelje.

Do 2011.g. u prostoru se nalazila poslovnica ESB. Nakon iseljenja banke (svibanj 2011.g.), izvršena je fizička podjela na sjeverni i južni dio, te su razdvojene instalacije.

Temeljem vanjskoga pregleda nekretnine, u južnome dijelu prostora danas se nalazi "Clan" gaming arena (ex. Jadranska banka), a u sjevernom "Merkur" osiguranje.

Predmet procjene su sljedeći poslovni prostori - etaže:

1) Spremište br. 30, u podrumu, površine 51,18 m2;

2) Spremište br. 31, u podrumu, površine 13,73 m2;

3) Poslovni prostor broj 6, na etaži podruma površine od 108,37 m2 i na etaži prizemlja površine od 163,17 m2;

4) Poslovni prostor br. 2, na prizemlju, površine 132,99 m2;

5) Poslovni prostor br. 3, na prizemlju, površine 138,99 m2;

6) Poslovni prostor br. 4, na prizemlju, površine 88,55 m2;

Parkiranje vozila moguće je na javnom gradskom parkingu pod naplatom.

Pretpostavka je kako je održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina zadovoljavajuće.
Objekt je dio stambeno – poslovne zgrade.
Podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Procjenjivana nekretnina (poslovni prostori i spremišta) se nalazi u širem centru Splita, predio Lovret. Lokacija je poznata kao administrativno središte grada.

U neposrednom okruženju su Hotel Globo, glazbena škola, dječji dispanezer, školska poliklinika, različite trgovine, ugostiteljski objekti, sud, županijski uredi, 1. policijska postaja, poslovnice banaka ...

Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu.
U neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji.

Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa.
Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje.

Druge odlučne činjenice

Ulazak u nekretnine nije bio omogućen. Pretpostavlja se da u odnosu na stanje iz elaborata oznake 1-13-3-0003 izrađenog od Erste nekretnine d.o.o. iz 2013.g. odnosno 2-22-3-2130 iz 2022. godine, nije bilo promjena.

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa

↗

Legalnost utvrđena temeljem pozitivne zabilježbe u zemljišnoknjižnom izvatku da je za građevinu sagrađenu na čest. zgr. 4384/1 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo od 4. veljače 2008. godine, KL: 361-05/08-01/0005.

Odstupanja:

Prema prethodnim procjenama prostori čine jednu cjelinu.

Pristupni put

Zgrada je knjižena kao zasebna čestica te uključuje samo zemljište ispod zgrade. Pristup je putem k.č. 4763/1, k.č. 4763/4 i k.č. 4763/5, k.o. Split koje su prema upisu u katastru dijelom u posjedu Grada Splita, a dijelom u posjedu tvrtke Jadrantekstil. Na česticama je u naravi javna pješačka površina.

situacija - pristup



Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni prostori, zk.č. 4384/1 ZGR, k.o. Split, E 30, E 31, E 36, E 49, E 50, E 51

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	AB monolitna
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska;ravno krovište;sa svim slojevima izolacije
Pročelje:	djelomično obložena kamenom, djelomično termo fasada
Pregrade:	gipskartonski, opeka
Obrada zidova:	bojani, keramičke pločice, žbukani
Podne obloge:	keramika, kamen, tepison
Obrada stropova	dijelom spušteni strop, dijelom ožbukan i obojan
Unutarnja stolarija:	drvena, ostakljena, staklena stijena
Vanjska stolarija:	aluminijska, s "izo" ostakljenjem
Izvedene instalacije:	električna energija, kanalizacija, telekom, vodovod
Grijanje:	struja

Godina izgradnje:	2003
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	podrum + prizemlje / Podrum+Prizmlje
Dizalo:	ne

Okoliš:	-
Orijentacija:	I, Z
Parkirno mjesto (kom):	0
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	dobro

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

NEKRETNINA zk.č.zgr. 4384/1 k.o. Split	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-30				
Spremište u podrumu	51.18	0.50	25.59	-
Ukupno:	**51.18**	---	**25.59**	---
UKUPNO:	**51.18**	---	**25.59**	---
POVRŠINA IZVADKA:		**51.18**		
Izvor površina: Zemljišnoknjižni izvadak				

NEKRETNINA zk.č.zgr. 4384/1 k.o. Split	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-31				
Spremište u podrumu	13.73	0.50	6.87	-
Ukupno:	**13.73**	---	**6.87**	---
UKUPNO:	**13.73**	---	**6.87**	---
POVRŠINA IZVADKA:		**13.73**		
Izvor površina: Zemljišnoknjižni izvadak				

NEKRETNINA zk.č.zgr. 4384/1 k.o. Split	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-36				
dio Spremište u podrumu	108.37	0.50	54.19	-
Ukupno:	**108.37**	---	**54.19**	---
dio Poslovni prostor u prizemlju	163.17	1.00	163.17	-
Ukupno:	**163.17**	---	**163.17**	---
UKUPNO:	**271.54**	---	**217.36**	---
POVRŠINA IZVADKA:		**271.54**		
Izvor površina: Zemljišnoknjižni izvadak				

NEKRETNINA zk.č.zgr. 4384/1 k.o. Split	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-49				
Poslovni prostor	132.99	1.00	132.99	-
Ukupno:	**132.99**	---	**132.99**	---
UKUPNO:	**132.99**	---	**132.99**	---
POVRŠINA IZVADKA:		**132.99**		
Izvor površina: Zemljišnoknjižni izvadak				

NEKRETNINA zk.č.zgr. 4384/1 k.o. Split	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-50				
Poslovni prostor	138.99	1.00	138.99	-
Ukupno:	**138.99**	---	**138.99**	---
UKUPNO:	**138.99**	---	**138.99**	---
POVRŠINA IZVADKA:		**138.99**		
Izvor površina: Zemljišnoknjižni izvadak				

NEKRETNINA zk.č.zgr. 4384/1 k.o. Split	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-51				
Poslovni prostor	88.55	1.00	88.55	-
Ukupno:	**88.55**	---	**88.55**	---
UKUPNO:	**88.55**	---	**88.55**	---
POVRŠINA IZVADKA:		**88.55**		
Izvor površina: Zemljišnoknjižni izvadak				

Poslovni prostori	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
Poslovni prostor E 30	51.18	-	25.59	-
Poslovni prostor E 31	13.73	-	6.87	-
Poslovni prostor E 36	271.54	-	217.36	-
Poslovni prostor E 49	132.99	-	132.99	-
Poslovni prostor E 50	138.99	-	138.99	-
Poslovni prostor E 51	88.55	-	88.55	-
Ukupno:	**696.98**	---	**610.34**	---
UKUPNO:	**696.98**	---	**610.34**	---

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Split, Split	16362	4384/1 ZGR	2'580
UKUPNO:			**2'580**

PRIPADAJUĆI DIO ZEMLJIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU				
zk.č.	Ukupna površina (m2)	Etažno vlasništvo	Udio	Pripadajuća površina (m2)
4384/1 ZGR	2'580	E-30	30/7484	10
		E-31	14/7484	5
		E-36	271/7484	93
		E-49	133/7484	46
		E-50	139/7484	48
		E-51	89/7484	31

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

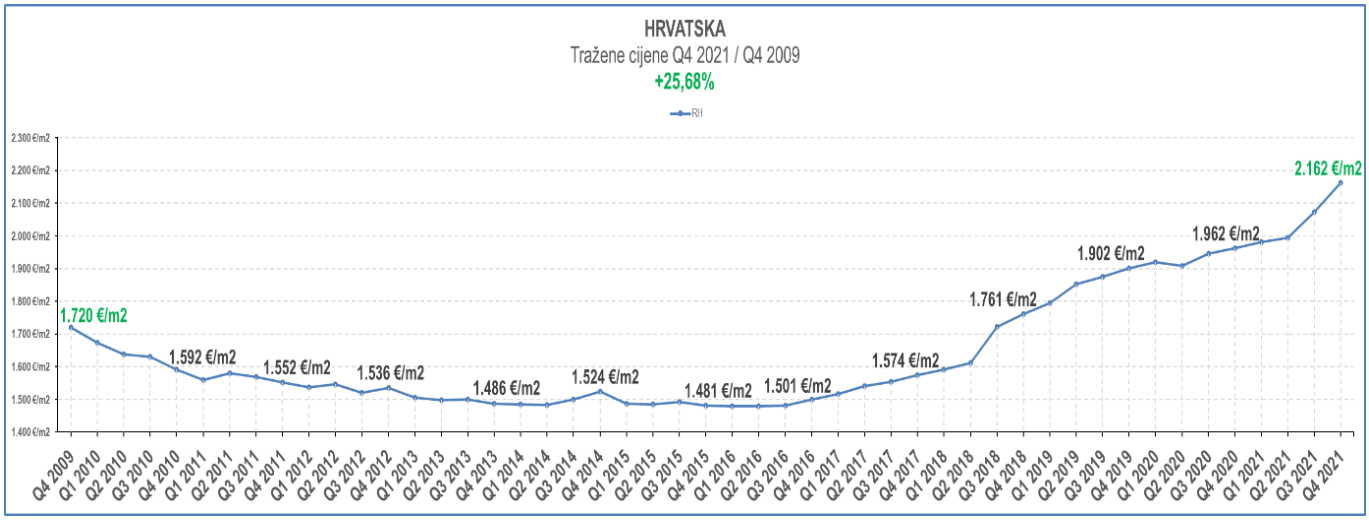
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja.

Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi pretprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID–19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

2. Građevinski sektor

Prema podatcima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.

Prema podatcima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 kuna u 2016., 14.347.071 kuna u 2017., 15.531.395 kuna u 2018., 17.926.989 kuna u 2019., 19.141.820 kuna u 2020. te 29.020.558 kuna u razdoblju od siječnja do studenog 2021., što predstavlja dvostruko veću vrijednost u 2021. godini u odnosu na 2016. godinu.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretao od 15.983.834 kuna u 2016., 17.828.480 kuna u 2017., 19.191.157 kuna u 2018., 23.040.516 kuna u 2019., 21.441.175 kuna u 2020. te 19.386.313 kuna u razdoblju od siječnja do rujna 2021. godine.

3. Tržište stambenih nekretina u 2021. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljenjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište

Prema podatcima DZS-a bruto domaći proizvod (tekuća cijene u mil. kuna) je u 2017. bio 372.355, u 2018. je bio 390.856, u 2019. je bio 412.228, u 2020. je bio 378.349, a prema privremenim podatcima u 2021. je bio 431.454.

Prema podatcima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlnih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlnih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9.5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7.4%.

Prema podatcima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72.0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4.8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82.4% u odnosu na 2020.

5.2 Struktura smještaja

Prema podatcima Ministarstva turizma u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.170.126 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1.319.266 postelja u Republici Hrvatskoj što je smanjenje od 11,3%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe kojih je 2020. bilo ukupno 609.293 što je 52,1% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 241.176 postelja što je 20,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli sa ukupno 154.553 postelja što je 13,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podatcima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2020., u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 625 hotela od kojih je 45 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,2%, 284 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,4%, 266 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,6% i 30 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,8%.

Od ukupno 95.451 smještajnih jedinica u 2020., stanje na 31.08.2020., 11.444 smještajnih jedinica je u hotelima koji su

kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 46.720 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 32.387 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 4.900 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	INDEKS 2020./19.	2019.	2020.
Hoteli i aparthoteli	129.028	154.553	119,8	9,8	13,2
Turistička naselja	28.824	25.073	87,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	10.965	9.813	89,5	0,8	0,8
Kampovi i kampirališta	239.481	241.176	100,7	18,2	20,6
Privatne sobe	833.787	609.293	73,1	63,2	52,1
Lječilišta	1.796	1.757	97,8	0,1	0,2
Odmarališta	1.872	1.633	87,2	0,1	0,1
Hosteli	17.207	14.870	86,4	1,3	1,3
Ostalo	55.358	111.199	200,9	4,2	9,5
Nekategorizirani objekti	948	759	80,1	0,1	0,1
UKUPNO	1.319.266	1.170.126	88,7	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)					
	2019.	2020.	2019. u %	2020. u %	INDEKS 2019./20.
Hoteli ukupno	127.653	95.451	100	100	74,8
*****	12.360	11.444	10	12	92,6
****	63.750	46.720	50	49	73,3
***	43.290	32.387	34	34	74,8
**	8.253	4.900	6	5	59,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2020. bilo ukupno 185 luka nautičkog turizma. Od toga je 35 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 54 luke nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 36 luka nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 31 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 15 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 167 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 79 sidrišta, 11 privezišta, 18 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 10 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidara i 13 odlagališta plovnih objekata.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

Broj vezova ukupno prema dužini plovila				
DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	2019.	2020.
UKUPNO	18.029	18.625	100,0	100,0
do 6 m	674	755	3,7	4,1
6 - 8 m	1.246	1.271	6,9	6,8
8 - 10 m	2.803	2.676	15,5	14,4
10 - 12 m	4.474	4.620	24,8	24,8
12 - 15 m	5.078	5.290	28,2	28,4
15 - 20 m	2.946	3.078	16,3	16,5
preko 20 m	808	935	4,5	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podatcima DSZ-a u 2020. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.593.435 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.625 vezova. Od ukupnog kapaciteta 755 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.271 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.676 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.620 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12.00 metara, 5.290 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 3.078 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 935 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podatcima DZS-a u 2017. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,433, u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312.

Prema podatcima DZS-a u 2017. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 201,896 plovila, u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, a u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2018. porastao za 1,3% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2019.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2018. smanjio za 3,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,6% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019. Do smanjenja je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

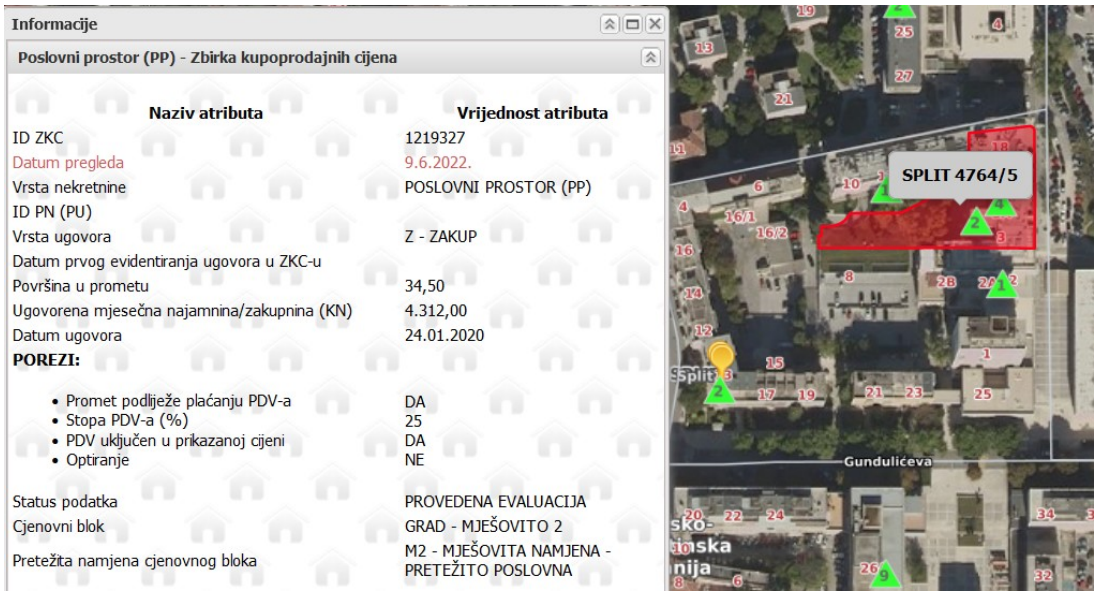
PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA- 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovne namjene svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr

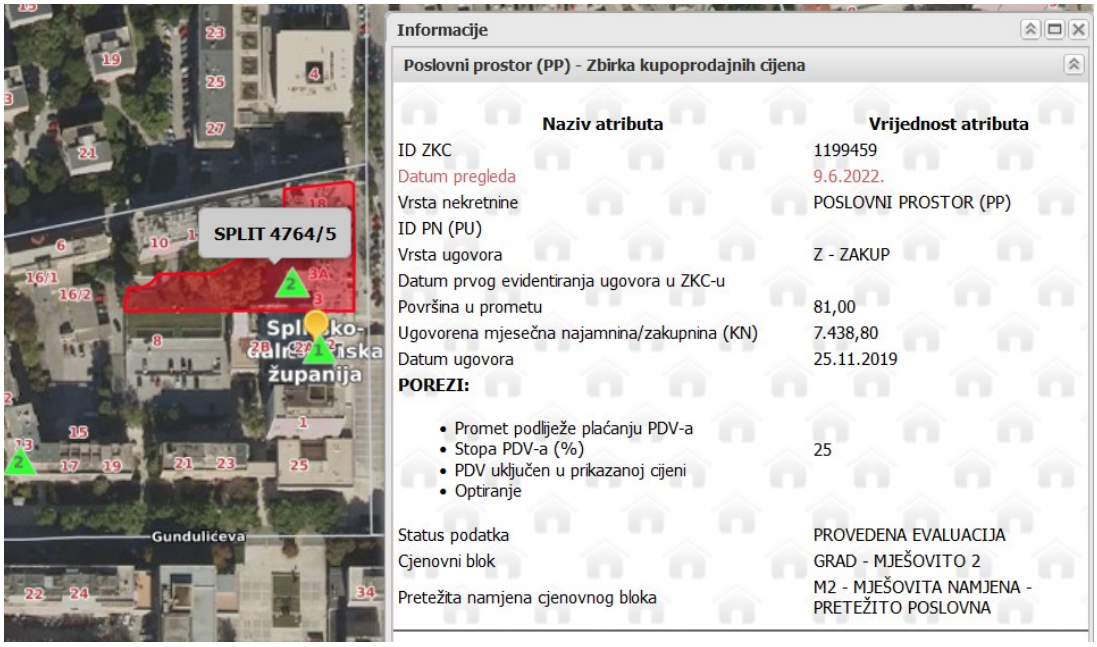


Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1219327
Datum pregleda	9.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	34,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.312,00
Datum ugovora	24.01.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

uzorak 1

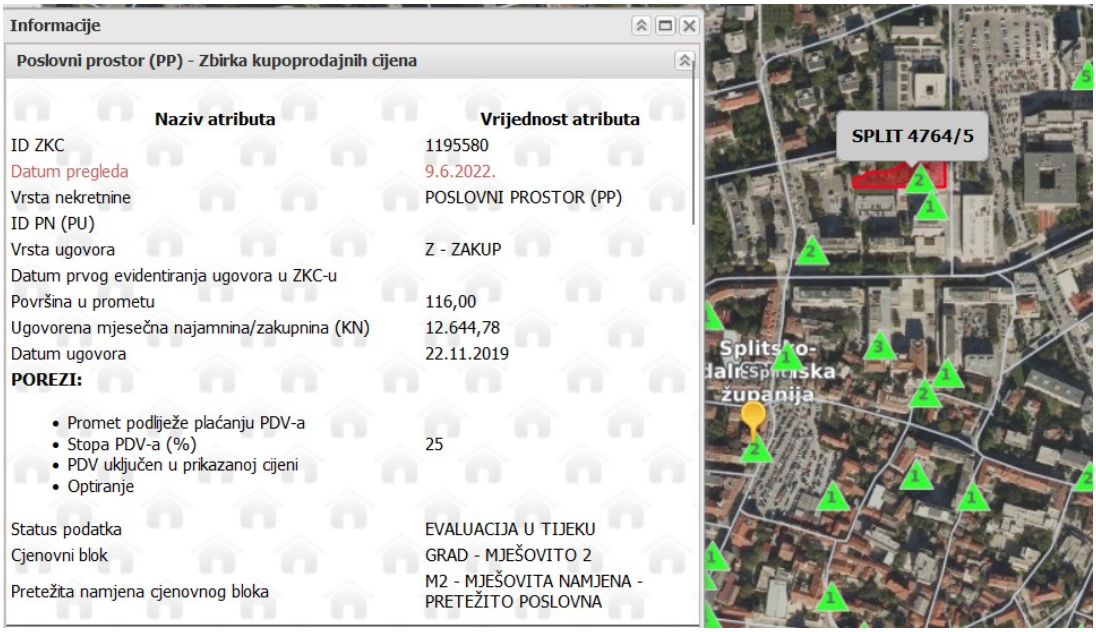


Informacije

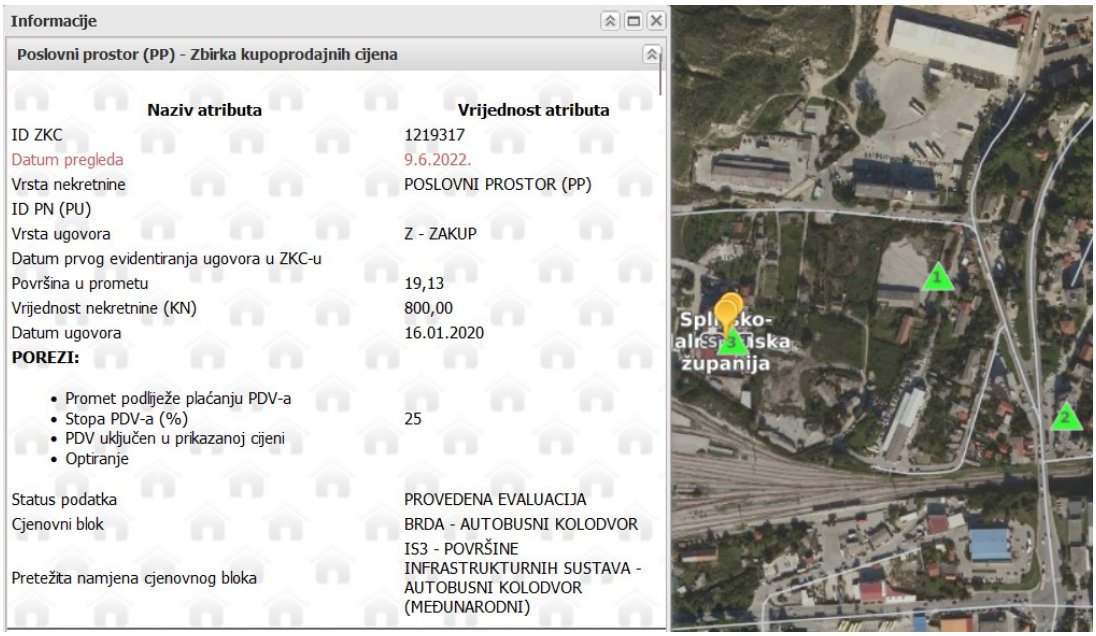
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1199459
Datum pregleda	9.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	81,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.438,80
Datum ugovora	25.11.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAD - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

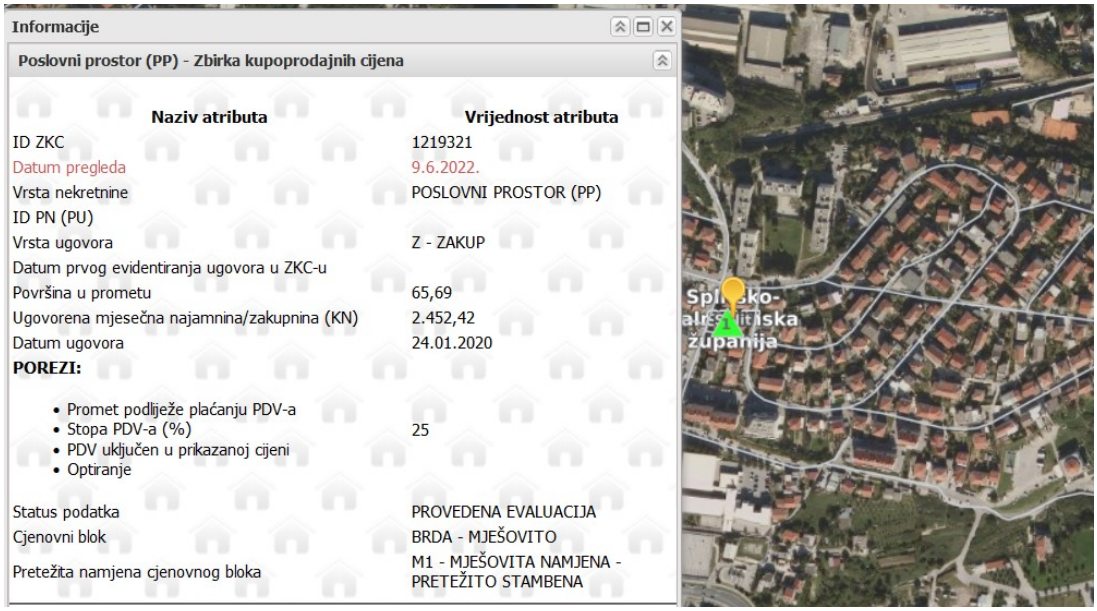
uzorak 1



uzorak 1



uzorak 2

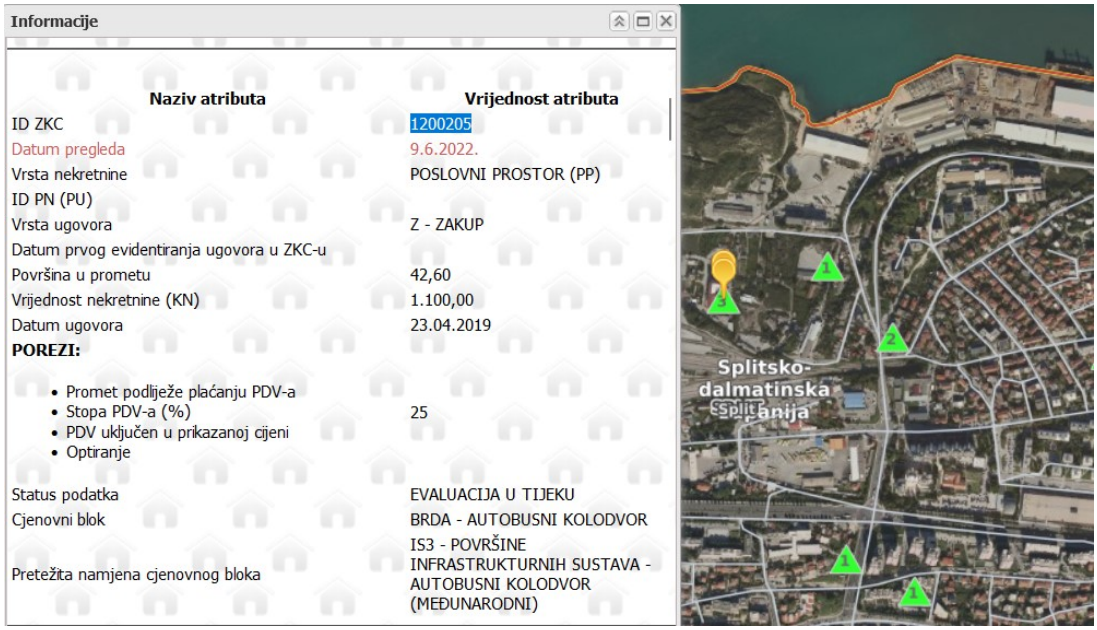


Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1219321
Datum pregleda	9.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	65,69
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.452,42
Datum ugovora	24.01.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BRDA - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

uzorak 2



Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200205
Datum pregleda	9.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	42,60
Vrijednost nekretnine (KN)	1.100,00
Datum ugovora	23.04.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BRDA - AUTOBUSNI KOLODVOR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	IS3 - POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - AUTOBUSNI KOLODVOR (MEĐUNARODNI)

uzorak 2

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA E - 30

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
9.6.2022	Grad Mješovito	Split	zk.č.zgr. 4384/1, k.o. Split	51,18	Podrum	Spremište	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.1.2020	Brda Mješovito	Split	5,03	65,59	Sut.	-	prosječno
2	23.4.2019	Brda kolodvor	Split	3,47	42,60	3. kat	-	prosječno
3	16.1.2020	Brda kolodvor	Split	5,62	19,13	3.kat	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	5,03	Split	107,784	Split	107,78	1,000	5,03
2	3,47	Split	107,784			1,000	3,47
3	5,62	Split	107,784			1,000	5,62

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	5,03	Jadran	24.1.2020	125,39	142,51	1,137	5,72
2	3,47		23.4.2019	119,24		1,195	4,15
3	5,62		16.1.2020	125,39		1,137	6,39

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,72	1,15 - bolje	0,95 - lošije	1,05 - bolje	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,26	7,22
2	4,15	1,15 - bolje	0,90 - lošije	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,14	4,73
3	6,39	1,15 - bolje	0,90 - lošije	1,10 - bolje	0,85 - lošije	1,00 - isto	0,97	6,18

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	7,22	19%	1,17	Zadovoljava				
2	4,73	-22%	1,31	Zadovoljava				
3	6,18	2%	0,14	Zadovoljava				
	6,04	**prosjek**	**1,77**	**pravilo 2-sigma**				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	6,04 €/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Poslovni prostor spremište podrum	6,04	51,18	309,18	3.710,16
Ukupno prihod od najma		**51,18**	**309,18**	**3.710,16**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	6,00	5,00%	0,50	592,38	15,97%	3.117,78

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
17.4.2022	2003	19	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	70	27,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	56,7	7,50%	13,11

Vrijednost zgrade	**40.882**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**40.882**	**€**
poredbeni pokazatelj:	799	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
799	0	0	-50	0	0	749	38.323
Troškovi dovođenja prosotra u stanje prema upisu u zemljišne knjige.							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor spremište E-30	749	51,18	38.323	289.691
Ukupno			**38.323**	**289.691**
Zaokruženo				**289.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,559207	kn/€		

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA E - 31

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
9.6.2022	Grad Mješovito	Split	zk.č.zgr. 4384/1, k.o. Split	13,73	Podrum	Spremište	---

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.1.2020	Brda Mješovito	Split	5,03	65,59	Sut.	-	prosječno
2	23.4.2019	Brda kolodvor	Split	3,47	42,60	3. kat	-	prosječno
3	16.1.2020	Brda kolodvor	Split	5,62	19,13	3.kat	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	5,03	Split	107,784	Split	107,78	1,000	5,03
2	3,47	Split	107,784			1,000	3,47
3	5,62	Split	107,784			1,000	5,62

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	5,03	jadran	24.1.2020	125,39	142,51	1,137	5,72
2	3,47		23.4.2019	119,24		1,195	4,15
3	5,62		16.1.2020	125,39		1,137	6,39

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,72	1,15 - bolje	0,95 - lošije	1,05 - bolje	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,32	7,54
2	4,15	1,15 - bolje	0,90 - lošije	1,10 - bolje	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,31	5,44
3	6,39	1,15 - bolje	0,90 - lošije	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,14	7,27

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	7,54	12%	0,79	Zadovoljava				
2	5,44	-19%	1,31	Zadovoljava				
3	7,27	8%	0,52	Zadovoljava				
	6,75	prosjek	**1,62**	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	6,75 €/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Spremište - podrum	6,75	13,73	92,68	1.112,16
Ukupno prihod od najma		**13,73**	**92,68**	**1.112,16**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	6,00	5,00%	0,50	167,10	15,02%	945,06

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
9.6.2022	2003	19	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	70	27,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	56,7	7,50%	13,11

Vrijednost zgrade	**12.392**	€
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**12.392**	€
poredbeni pokazatelj:	903	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
903	0	0	-50	0	0	853	11.706
Troškovi dovođenja prosotra u stanje prema upisu u zemljišne knjige.							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor spremište E-36	853	13,73	11.706	88.026
Ukupno			**11.706**	**88.026**
Zaokruženo				**88.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,520038	kn/€		

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA E - 36 podrum

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
9.6.2022	Grad Mješovito	Split	zk.č.zgr. 4384/1, k.o. Split	108,37	Podrum	Spremište	---

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.1.2020	Brda Mješovito	Split	5,03	65,59	Sut.	-	prosječno
2	23.4.2019	Brda kolodvor	Split	3,47	42,60	3. kat	-	prosječno
3	16.1.2020	Brda kolodvor	Split	5,62	19,13	3.kat	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	5,03	Split	107,784	Split	107,78	1,000	5,03
2	3,47	Split	107,784			1,000	3,47
3	5,62	Split	107,784			1,000	5,62

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	5,03	Jadran	24.1.2020	125,39	142,51	1,137	5,72
2	3,47		23.4.2019	119,24		1,195	4,15
3	5,62		16.1.2020	125,39		1,137	6,39

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,72	1,15 - bolje	0,95 - lošije	1,05 - bolje	0,95 - lošije	1,00 - isto	1,09	6,23
2	4,15	1,15 - bolje	0,90 - lošije	1,10 - bolje	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,02	4,25
3	6,39	1,15 - bolje	0,90 - lošije	1,10 - bolje	0,85 - lošije	1,00 - isto	0,97	6,18

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	6,23	12%	0,68	Zadovoljava				
2	4,25	-23%	1,30	Zadovoljava				
3	6,18	11%	0,63	Zadovoljava				
	5,56	**prosjek**	**1,59**	**pravilo 2-sigma**				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	5,56 €/m^2

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
9.6.2022	Grad Mješovito	Split	zk.č. zgr. 4384/1, k.o. Split	163,17	Prizemlje	Poslovni prostor	---

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.1.2020	Grad Mješovito	Split	16,82	34,50	Priz	-	prosječno
2	25.11.2019	Grad Mješovito	Split	12,35	81,00	1. kat	-	prosječno
3	22.11.2019	Grad Mješovito	Split	14,66	116,00	Priz.	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	16,82	Split	107,784	Split	107,78	1,000	16,82
2	12,35	Split	107,784			1,000	12,35
3	14,66	Split	107,784			1,000	14,66

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	16,82	Jadran	24.1.2020	125,39	142,51	1,137	19,11
2	12,35		25.11.2019	120,35		1,184	14,62
3	14,66		22.11.2019	120,35		1,184	17,35

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	19,11	1,05 - bolje	1,00 - isto	1,05 - bolje	0,90 - lošije	1,00 - isto	0,99	18,97
2	14,62	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	1,05	15,28
3	17,35	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,05 - bolje	0,95 - lošije	1,00 - isto	0,90	15,58

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	18,97	14%	2,36	Zadovoljava				
2	15,28	-8%	1,33	Zadovoljava				
3	15,58	-6%	1,03	Zadovoljava				
	16,61	prosjek	**2,90**	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	16,61 €/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Poslovni prostor - prizemlje	16,61	163,17	2.709,83	32.517,96
Spremište - podrum	5,56	108,37	602,05	7.224,60
Ukupno prihod od najma		**271,54**	**3.311,88**	**39.742,56**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	6,00	5,00%	0,50	4.546,99	11,44%	35.195,57

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
9.6.2022	2003	19	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	70	27,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	56,7	7,00%	13,98

Vrijednost zgrade	**491.946**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**491.946**	**€**
poredbeni pokazatelj:	1.812	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.812	0	0	-50	0	0	1.762	478.369
Troškovi dovođenja prosotra u stanje prema upisu u zemljišne knjige.							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor E-36	1.762	271,54	478.369	3.597.356
Ukupno			**478.369**	**3.597.356**
Zaokruženo				**3.590.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,520038	kn/€		

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA E - 49

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
9.6.2022	Grad Mješovito	Split	zk.č. Zgr. 4384/1, k.o. Split	132,99	Prizemlje	Poslovni prostor	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.1.2020	Grad Mješovito	Split	16,82	34,50	Priz	-	prosječno
2	25.11.2019	Grad Mješovito	Split	12,35	81,00	1. kat	-	prosječno
3	22.11.2019	Grad Mješovito	Split	14,66	116,00	Priz.	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	16,82	Split	107,784	Split	107,78	1,000	16,82
2	12,35	Split	107,784			1,000	12,35
3	14,66	Split	107,784			1,000	14,66

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	16,82	Jadran	24.1.2020	125,39	142,51	1,137	19,11
2	12,35		25.11.2019	120,35		1,184	14,62
3	14,66		22.11.2019	120,35		1,184	17,35

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	19,11	1,05 - bolje	1,00 - isto	1,05 - bolje	0,85 - lošije	1,00 - isto	0,94	17,91
2	14,62	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	1,05	15,28
3	17,35	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,05 - bolje	0,95 - lošije	1,00 - isto	0,90	15,58

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	17,91	10%	1,66	Zadovoljava				
2	15,28	-6%	0,98	Zadovoljava				
3	15,58	-4%	0,68	Zadovoljava				
	16,26	prosjek	**2,04**	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	16,26 €/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Poslovni prostor - prizemlje	16,26	132,99	2.161,91	25.942,92
Ukupno prihod od najma		**132,99**	**2.161,91**	**25.942,92**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	6,00	5,00%	0,50	2.680,44	10,33%	23.262,48

IZRAČUN MULTIPLIKATORA						
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije		Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
9.6.2022	2003	19	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu		70	27,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	56,7	7,00%	13,98

Vrijednost zgrade	**325.151**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**325.151**	**€**
poredbeni pokazatelj:	2.445	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
2.445	0	0	-50	0	0	2.395	318.502
Troškovi dovođenja prosotra u stanje prema upisu u zemljišne knjige.							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor E-49	2.395	132,99	318.502	2.395.147
Ukupno			**318.502**	**2.395.147**
Zaokruženo				**2.390.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,520038	kn/€		

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA E - 50

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
9.6.2022	Grad Mješovito	Split	zk.č.zgr. 4384/1, k.o. Split	138,99	Prizemlje	Poslovni prostor	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.1.2020	Grad Mješovito	Split	16,82	34,50	Priz	-	prosječno
2	25.11.2019	Grad Mješovito	Split	12,35	81,00	1. kat	-	prosječno
3	22.11.2019	Grad Mješovito	Split	14,66	116,00	Priz	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	16,82	Split	107,784	Split	107,78	1,000	16,82
2	12,35	Split	107,784			1,000	12,35
3	14,66	Split	107,784			1,000	14,66

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	16,82	Jadran	24.1.2020	125,39	142,51	1,137	19,11
2	12,35		25.11.2019	120,35		1,184	14,62
3	14,66		22.11.2019	120,35		1,184	17,35

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	19,11	1,05 - bolje	1,00 - isto	1,05 - bolje	0,85 - lošije	1,00 - isto	0,94	17,91
2	14,62	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	0,95 - lošije	1,00 - isto	1,05	15,28
3	17,35	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,05 - bolje	0,95 - lošije	1,00 - isto	0,90	15,58

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	17,91	10%	1,66	Zadovoljava				
2	15,28	-6%	0,98	Zadovoljava				
3	15,58	-4%	0,68	Zadovoljava				
	16,26	prosjek	**2,04**	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	16,26 €/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Poslovni prostor - prizemlje	16,26	138,99	2.259,45	27.113,40
Ukupno prihod od najma		**138,99**	**2.259,45**	**27.113,40**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	6,00	5,00%	0,50	2.801,37	10,33%	24.312,03

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
9.6.2022	2003	19	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	70	27,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	56,7	7,00%	13,98

Vrijednost zgrade	**339.822**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**339.822**	**€**
poredbeni pokazatelj:	2.445	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
2.445	0	0	-50	0	0	2.395	332.872
Troškovi dovođenja prosotra u stanje prema upisu u zemljišne knjige.							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor E-50	2.395	138,99	332.872	2.503.211
Ukupno			**332.872**	**2.503.211**
Zaokruženo				**2.500.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,520038	kn/€		

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA E - 51

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
9.6.2022	Grad Mješovito	Split	zk.č. zgr. 4384/1, k.o. Split	88,55	Prizemlje	Poslovni prostor	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	24.1.2020	Grad Mješovito	Split	16,82	34,50	Priz	-	prosječno
2	25.11.2019	Grad Mješovito	Split	12,35	81,00	1. kat	-	prosječno
3	22.11.2019	Grad Mješovito	Split	14,66	116,00	Priz.	-	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	16,82	Split	107,784	Split	107,78	1,000	16,82
2	12,35	Split	107,784			1,000	12,35
3	14,66	Split	107,784			1,000	14,66

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	16,82	Jadran	24.1.2020	125,39	142,51	1,137	19,11
2	12,35		25.11.2019	120,35		1,184	14,62
3	14,66		22.11.2019	120,35		1,184	17,35

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	19,11	1,05 - bolje	1,00 - isto	1,05 - bolje	0,85 - lošije	1,00 - isto	0,94	17,91
2	14,62	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10	16,08
3	17,35	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,05 - bolje	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,09	18,86

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	17,91	2%	0,30	Zadovoljava				
2	16,08	-9%	1,54	Zadovoljava				
3	18,86	7%	1,24	Zadovoljava				
	17,62	prosjek	**2,00**	pravilo 2-sigma				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	17,62 €/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Poslovni prostor - prizemlje	17,62	88,55	1.560,03	18.720,36
Ukupno prihod od najma		**88,55**	**1.560,03**	**18.720,36**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	6,00	5,00%	0,50	1.886,00	10,07%	16.834,36

IZRAČUN MULTIPLIKATORA						
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije		Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
9.6.2022	2003	19	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu		70	27,14%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	81,00%	56,7	7,00%	13,98

Vrijednost zgrade	**235.302**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**235.302**	**€**
poredbeni pokazatelj:	2.657	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
2.657	0	0	-50	0	0	2.607	230.875
Troškovi dovođenja prosotra u stanje prema upisu u zemljišne knjige.							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor E-51	2.607	88,55	230.875	1.736.188
Ukupno			**230.875**	**1.736.188**
Zaokruženo				**1.730.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,520038	kn/€		

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
PP E-30	38.323	288.189
PP E-31	11.706	88.026
PP E-36	478.369	3.597.356
PP E-49	318.502	2.395.147
PP E-50	332.872	2.503.211
PP E-51	230.875	1.736.188
Ukupno	**1.410.647**	**10.608.118**
Zaokruženo		**10.600.000**
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,520038 kn/€		

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju 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 procjene ovog procjembenog elaborata.

Dražen Octenjak
predsjednik uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 003

Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- katastarski plan
- Izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list

katastarski plan

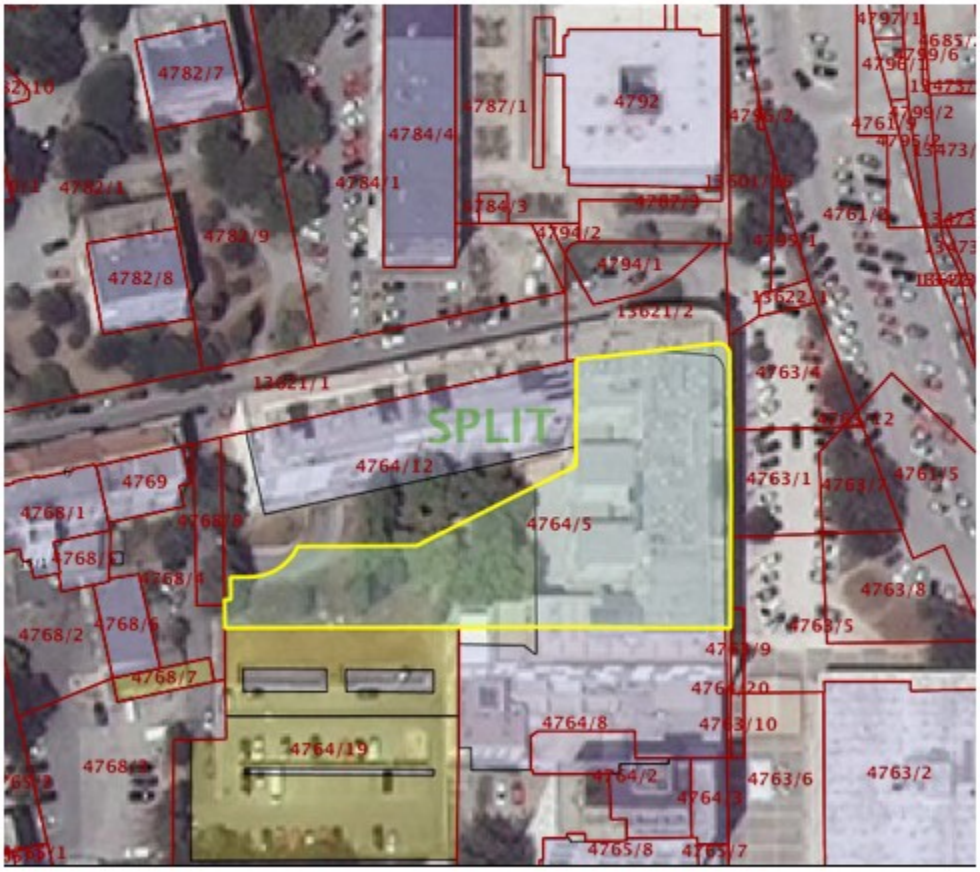
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SPLIT, 329835
k.č. br.: 4764/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 09.06.2022

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 01.06.2022. 23:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 16362

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6730/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 30, 31, 36, 49, 50, 51 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**4384/1 ZGR**	**ZGRADA, NEPLODNO**			**2580**	
		ZGRADA			1500	
		NEPLODNO			1080	
		UKUPNO:			**2580**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZABILJEŽBA	
1.1	Pred. 14. studenog 2011. Z-12005/11 Zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest. zgr. 4384/1 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo od 4. veljače 2008. godine, KL: 361-05/08-01/0005.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
30. Suvlasnički dio: 30/7484 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)		
dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 30, površine 51,18 m2, u podrumu.		PODULOŽAK BR. 730
CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE		
30.3	ZABILJEŽBA, Pred. 24. siječnja 2019. Z-2609/19 Na temelju Ovršnog prijedloga zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 20. rujna 2018. godine pod poslovnim brojem OVR-2182/18, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka, između ovrhovoditelja Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, protiv ovršenika Conditor d.o.o. Dobrodol, glede 30/7484 dijela povezanih s cjelinom spremišta br. 30.	
30.4	Zaprimljeno 22.07.2021.g. pod brojem Z-29051/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1544/2021-6 16.07.2021, mjere zabrane raspolaganja imovinom koja će trajati do donošenja odluke suda o prijedlogu za otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Conditor d.o.o. Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
30.6	Zaprimljeno 25.01.2022.g. pod brojem Z-2527/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ 4 ST-1544/2021-13 19.01.2022, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom CONDITOR d.o.o., OIB: 34257512503, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
31. Suvlasnički dio: 14/7484 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)		
dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta br. 31, površine 13,73 m2, u podrumu. **CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE**		PODULOŽAK BR. 731
31.3	ZABILJEŽBA, Pred. 24. siječnja 2019. Z-2609/19 Na temelju Ovršnog prijedloga zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 20. rujna 2018. godine pod poslovnim brojem OVR-2182/18, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka, između ovrhovoditelja Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, protiv ovršenika Conditor d.o.o. Dobrodol, glede 14/7484 dijela povezanih s cjelinom spremišta br. 31.	
31.4	Zaprimljeno 22.07.2021.g. pod brojem Z-29051/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1544/2021-6 16.07.2021, mjere zabrane raspolaganja imovinom koja će trajati do donošenja odluke suda o prijedlogu za otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Conditor d.o.o. Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
31.6	Zaprimljeno 25.01.2022.g. pod brojem Z-2527/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ 4 ST-1544/2021-13 19.01.2022, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom CONDITOR d.o.o., OIB: 34257512503, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
36. Suvlasnički dio: 271/7484 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)		
dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, na etaži podruma, u površini od 108,37 m2, a na etaži prizemlja u površini od 163,17 m2, sveukupne stvarne površine 271,54 m2. **CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE**		PODULOŽAK BR. 736
36.3	ZABILJEŽBA, Pred. 24. siječnja 2019. Z-2609/19 Na temelju Ovršnog prijedloga zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 20. rujna 2018. godine pod poslovnim brojem OVR-2182/18, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka, između ovrhovoditelja Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, protiv ovršenika Conditor d.o.o. Dobrodol, glede 271/7484 dijela povezanih s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora, označenog br. 6.	
36.4	Zaprimljeno 22.07.2021.g. pod brojem Z-29051/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1544/2021-6 16.07.2021, mjere zabrane raspolaganja imovinom koja će trajati do donošenja odluke suda o prijedlogu za otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Conditor d.o.o. Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
36.6	Zaprimljeno 25.01.2022.g. pod brojem Z-2527/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ 4 ST-1544/2021-13 19.01.2022, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom CONDITOR d.o.o., OIB: 34257512503, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
49. Suvlasnički dio: 133/7484 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)		
dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 2, površine 132,99 m2, u prizemlju. **CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE**		PODULOŽAK BR. 747

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
49.3	ZABILJEŽBA, Pred. 24. siječnja 2019. Z-2609/19 Na temelju Ovršnog prijedloga zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 20. rujna 2018. godine pod poslovnim brojem OVR-2182/18, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka, između ovrhovoditelja Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, protiv ovršenika Conditor d.o.o. Dobrodol, glede 133/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora br. 2.	
49.4	Zaprimljeno 22.07.2021.g. pod brojem Z-29051/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1544/2021-6 16.07.2021, mjere zabrane raspolaganja imovinom koja će trajati do donošenja odluke suda o prijedlogu za otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Conditor d.o.o. Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
49.6	Zaprimljeno 25.01.2022.g. pod brojem Z-2527/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ 4 ST-1544/2021-13 19.01.2022, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom CONDITOR d.o.o., OIB: 34257512503, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
50. Suvlasnički dio: 139/7484 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50)		
dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 3, površine 138,99 m2, u prizemlju. **CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE**		PODULOŽAK BR. 748
50.3	ZABILJEŽBA, Pred. 24. siječnja 2019. Z-2609/19 Na temelju Ovršnog prijedloga zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 20. rujna 2018. godine pod poslovnim brojem OVR-2182/18, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka, između ovrhovoditelja Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, protiv ovršenika Conditor d.o.o. Dobrodol, glede 139/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora br. 3.	
50.4	Zaprimljeno 22.07.2021.g. pod brojem Z-29051/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1544/2021-6 16.07.2021, mjere zabrane raspolaganja imovinom koja će trajati do donošenja odluke suda o prijedlogu za otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Conditor d.o.o. Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
50.6	Zaprimljeno 25.01.2022.g. pod brojem Z-2527/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ 4 ST-1544/2021-13 19.01.2022, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom CONDITOR d.o.o., OIB: 34257512503, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	
51. Suvlasnički dio: 89/7484 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-51)		
dijela č. zgr. 4384/1, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom poslovnog prostora br. 4, površine 88,55 m2, u prizemlju. **CONDITOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34257512503, VUGROVEČKA CESTA 9, DOBRODOL 10360 SESVETE**		PODULOŽAK BR. 749
51.3	ZABILJEŽBA, Pred. 24. siječnja 2019. Z-2609/19 Na temelju Ovršnog prijedloga zaprimljenog kod Općinskog suda u Splitu dana 20. rujna 2018. godine pod poslovnim brojem OVR-2182/18, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka, između ovrhovoditelja Erste&Steiermärkische bank d.d. Rijeka, protiv ovršenika Conditor d.o.o. Dobrodol, glede 89/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora br. 4.	
51.4	Zaprimljeno 22.07.2021.g. pod brojem Z-29051/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1544/2021-6 16.07.2021, mjere zabrane raspolaganja imovinom koja će trajati do donošenja odluke suda o prijedlogu za otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Conditor d.o.o. Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
51.6	Zaprimljeno 25.01.2022.g. pod brojem Z-2527/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ 4 ST-1544/2021-13 19.01.2022, otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom CONDITOR d.o.o., OIB: 34257512503, Dobrodol, Vugrovečka cesta 9.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 30 (30/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 14. studenog 2011. Z-12005/11 Na teret 30/7484 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta broj 30, u podrumu, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 358/11-1 sklopljenog dana 10. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijuna eura u kunskoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A**	3.000.000,00 EUR	vezano uz B 30 (30.2)
2. Na suvlasnički dio: 30 (30/7484)			
2.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 9. studenog 2012. Z-10994/12 Na teret 30/7484 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta broj 30, u podrumu, a na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. srpnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zakupa, u korist: **JADRANSKA BANKA D.D., OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIĆA 4**		vezano uz B 30 (30.2)
2.2	Zabilježuje se da se pravo pod st. 2.1 uknjižuje na rok od 10 (deset) godina koji teče od 26. srpnja 2012. godine.		
1. Na suvlasnički dio: 31 (14/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 14. studenog 2011. Z-12005/11 Na teret 14/7484 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta broj 31, u podrumu, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 358/11-1 sklopljenog dana 10. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijuna eura u kunskoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A**	3.000.000,00 EUR	vezano uz B 31 (31.2)
2. Na suvlasnički dio: 31 (14/7484)			
2.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 9. studenog 2012. Z-10994/12 Na teret 14/7484 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta broj 31, u podrumu, a na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. srpnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zakupa, u korist: **JADRANSKA BANKA D.D., OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIĆA 4**		vezano uz B 31 (31.2)
2.2	Zabilježuje se da se pravo pod st. 2.1 uknjižuje na rok od 10 (deset) godina koji teče od 26. srpnja 2012. godine.		
1. Na suvlasnički dio: 36 (271/7484)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 14. studenog 2011. Z-12005/11 Na teret 271/7484 dijela, povezanog s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog broj 6, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 358/11-1 sklopljenog dana 10. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijuna eura, u kunskoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A**	3.000.000,00 EUR	vezano uz B 36 (36.2)
2. Na suvlasnički dio: 36 (271/7484)			
2.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 17. svibnja 2013. Z-5614/13 Na teret 271/7484 dijela povezanih s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, a na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora "U Zagrebu, 07. svibnja 2013. godine", uknjižuje se pravo zakupa na rok od 5 (pet) godina, počev od 8. svibnja 2013. godine, u korist: **MERKUR OSIGURANJE D.D., OIB: 08937835435, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 31, 10000 ZAGREB**		vezano uz B 36 (36.2)
1. Na suvlasnički dio: 49 (133/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 14. studenog 2011. Z-12005/11 Na teret 133/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 2, u prizemlju, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 358/11-1 sklopljenog dana 10. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijuna eura u kunskoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A**	3.000.000,00 EUR	vezano uz B 49 (49.2)
1. Na suvlasnički dio: 49 (133/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 9. studenog 2012. Z-10994/12 Na teret 133/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 2, u prizemlju, a na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. srpnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zakupa, u korist: **JADRANSKA BANKA D.D., OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIĆA 4**		vezano uz B 49 (49.2)
1.2	Zabilježuje se da se pravo pod st. 1.1 (poslovni broj Z-10994/12) uknjižuje na rok od 10 (deset) godina koji teče od 26. srpnja 2012. godine.		
2. Na suvlasnički dio: 49 (133/7484)			
2.1	PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 29. rujna 2014. Z-9642/14 Na teret 133/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 2, u prizemlju, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-5226/14 od 23. rujna 2014. godine, predbilježuje se prisilno založno pravo u iznosu od petstopedesetdevettisućastopedesetkuna i četrdesetiosam lipa, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.540,00 kn, sve u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	559.150,48 KN	vezano uz B 49 (49.2)
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
1. Na suvlasnički dio: 50 (139/7484)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 14. studenog 2011. Z-12005/11 Na teret 139/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 3, u prizemlju, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 358/11-1 sklopljenog dana 10. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijuna eura u kunskoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A**	3.000.000,00 EUR	vezano uz B 50 (50.2)
1. Na suvlasnički dio: 50 (139/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 9. studenog 2012. Z-10994/12 Na teret 139/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 3, u prizemlju, a na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 26. srpnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zakupa, u korist: **JADRANSKA BANKA D.D., OIB: 02899494784, ŠIBENIK, ANTE STARČEVIĆA 4**		vezano uz B 50 (50.2)
1.2	Zabilježuje se da se pravo pod st. 1.1 (poslovni broj Z-10994/12) uknjižuje na rok od 10 (deset) godina koji teče od 26. srpnja 2012. godine.		
2. Na suvlasnički dio: 50 (139/7484)			
2.1	PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 29. rujna 2014. Z-9642/14 Na teret 139/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 3, u prizemlju, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-5226/14 od 23. rujna 2014. godine, predbilježuje se prisilno založno pravo u iznosu od petstopedesetdevettisućastopedesetkuna i četrdesetiosam lipa, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.540,00 kn, sve u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	559.150,48 KN	vezano uz B 50 (50.2)
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
1. Na suvlasnički dio: 51 (89/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 14. studenog 2011. Z-12005/11 Na teret 89/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 4, u prizemlju, a na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 358/11-1 sklopljenog dana 10. studenog 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od trimilijuna eura, u kunskoj protuvrijednosti, uz pripadajuće kamate i nuzgredice, u korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A**	3.000.000,00 EUR	vezano uz B 51 (51.2)
1. Na suvlasnički dio: 51 (89/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 17. svibnja 2013. Z-5614/13 Na teret 89/7484 dijela povezanih s cjelinom poslovnog prostora br. 4, a na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora "U Zagrebu, 7. svibnja 2013.godine", uknjižuje se pravo zakupa na rok od 5 (pet) godina, počev od 8. svibnja 2013. godine, u korist: **MERKUR OSIGURANJE D.D., OIB: 08937835435, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 31, 10000 ZAGREB**		vezano uz B 51 (51.2)
2. Na suvlasnički dio: 51 (89/7484)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 29. rujna 2014. Z-9642/14 Na teret 89/7484 dijela, povezanih s cjelinom poslovnog prostora broj 4, u prizemlju, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-5226/14 od 23. rujna 2014. godine, predbilježuje se prisilno založno pravo u iznosu od petstopedesetdevettisućastopedesetkuna i četrdesetosam lipa, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.540,00 kn, sve u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	559.150,48 KN	vezano uz B 51 (51.2)
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
1. Na suvlasnički dio: 30 (30/7484)			
1.1	PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 29. rujna 2014. Z-9642/14 Na teret 30/7484 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom spremišta broj 30, u podrumu, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-5226/14 od 23. rujna 2014. godine, predbilježuje se prisilno založno pravo u iznosu od petstopedesetdevettisućastopedesetkuna i četrdesetosam lipa, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.540,00 kn, sve u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	559.150,48 KN	
1.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 1.1.		
1. Na suvlasnički dio: 31 (14/7484)			
1.1	PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 29. rujna 2014. Z-9642/14 Na teret 14/7484 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cijelinom spremišta broj 31, u podrumu, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-5226/14 od 23. rujna 2014. godine, predbilježuje se prisilno založno pravo u iznosu od petstopedesetdevettisućastopedesetkuna i četrdesetiosam lipa, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.540,00 kn, sve u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	559.150,48 KN	
1.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 1.1.		
1. Na suvlasnički dio: 36 (271/7484)			
1.1	PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 29. rujna 2014. Z-9642/14 Na teret 271/7484 dijela povezanih s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog brojem 6, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu br. OVR-5226/14 od 23. rujna 2014. godine, predbilježuje se prisilno založno pravo u iznosu od petstopedesetdevettisućastopedesetkuna i četrdesetosam lipa, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.540,00 kn, sve u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB**	559.150,48 KN	
1.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod st. 1.1.		
1. Na suvlasnički dio: 36 (271/7484)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 13. veljače 2018. Z-5518/18 Na teret 271/7484 dijela povezanih s cjelinom dvoetažnog poslovnog prostora označenog br. 6, a na temelju Ugovora o zakupu od 5. veljače 2018. godine, uknjižuje se pravo zakupa na rok od 1. srpnja 2018. godine do 30. lipnja 2022. godine, u korist: **MERKUR OSIGURANJE D.D., OIB: 08937835435, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 31, 10000 ZAGREB**		
1. Na suvlasnički dio: 51 (89/7484)			
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA Pred. 13. veljače 2018. Z-5518/18 Na teret 89/7484 dijela, povezanih s cjelinom poslovnog prostora označenog br. 4, a na temelju Ugovora o zakupu od 5. veljače 2018. godine, uknjižuje se pravo zakupa na rok od 1. srpnja 2018. godine do 30. lipnja 2022. godine, u korist: **MERKUR OSIGURANJE D.D., OIB: 08937835435, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 31, 10000 ZAGREB**		
2. Na suvlasnički dio: 30 (30/7484)			
2.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 18. veljače 2021. Z-6145/21 Na teret spremišta br. 30, površine 51,18 m2 u podrumu, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju poslovni broj Ovr-655/21 od 15. veljače 2021. godine, pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tristočetrdesetsedamtisućaosamstodeset kuna i tridesetsedam lipa, sa zakonskim zateznim kamatama na način utvrđen Rješenjem, te radi troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 (pettisuća kuna) sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od dana donošenja rješenja do isplate, uknjižuje se u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	347.810,37 KN	
2.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod poslovnim br. Z-6145/21.		
3. Na suvlasnički dio: 49 (133/7484)			
3.1	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Pred. 18. veljače 2021. Z-6145/21 Na teret poslovnog prostora br. 2, površine 132,99m2 u prizemlju, a na temelju Rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, poslovni broj Ovr -655/21 od 15. veljače 2021. godine, pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od tristočetrdesetsedamtisućaosamstodeset kuna i tridesetsedam lipa sa zakonskim zateznim kamatama na način utvrđen Rješenjem, te radi troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 (pettisuća kuna) sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od dana donošenja rješenja do isplate, uknjižuje se u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	347.810,37 KN	
3.2	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE upisane pod poslovnim br. Z-6145/21.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.06.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Stanje na dan: 09.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 13380

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
4/7484	LISIČAR MILAN, ĐAKOVAČKA 3, SPLIT (VLASNIK)	19007870930
4/7484	LISIČAR MILAN, ĐAKOVAČKA 3, SPLIT (VLASNIK)	19007870930
16/7484	BOTICA IVO, TRG H.BRATSKE ZAJEDNICE 3/B, SPLIT (VLASNIK)	19250846272
19/7484	ĆUBIĆ MARKO, KARAMANOVA 4, SPLIT (VLASNIK)	98781051653
57/7484	DUNATOV-VLAŠIĆ ANKA, ZAGREBAČKA 17, SPLIT (VLASNIK)	08375540500
16/7484	DUNATOV-VLAŠIĆ ANKA, ZAGREBAČKA 17, SPLIT (VLASNIK)	08375540500
47/7484	DUNATOV-VLAŠIĆ ANKA, ZAGREBAČKA 17, SPLIT (VLASNIK)	08375540500
43/14968	ŠELO MARA, SARAJEVSKA 30/A, SPLIT (VLASNIK)	10063910873
50/7484	KRAGUJEVIĆ DRAŽEN, SVAČIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	79609981204
64/7484	KEZIĆ TATJANA, VRH LUČAC 38, SPLIT (VLASNIK)	35226462032
67/7484	EL-BET D.O.O.SOLIN, BRAĆE RADIĆ 18, SOLIN (VLASNIK)	
16/7484	BRADARIĆ-ŠLUJO ANTEO, MARASOVIĆEVA 59, SPLIT (VLASNIK)	24092469132
120/7484	BRADARIĆ-ŠLUJO ANTEO, MARASOVIĆEVA 59, SPLIT (VLASNIK)	24092469132
137/7484	USTANOVA ZA ZDRAVTSTVENU NJEGU I REHABILITACIJU U KUĆI"SANO", TRG HRV.BRATSKE ZAJEDNICE 3/A, SPLIT (VLASNIK)	
127/7484	MARIJAN TONĆI, TRG HRVAT.BRAT.ZAJED. 3, SPLIT (VLASNIK)	06855882763
31/7484	MATOKOVIĆ BEREZINA, Z.FRANKOPANSKA 16, SPLIT (VLASNIK)	
41/7484	"GRAĐENICA"D.O.O., BOSANČIĆI BB, DUGOPOLJE (VLASNIK)	
89/7484	EURODOM D.O.O., PUT SUPAVLA 19, SPLIT (ETAŽNO VLASNIŠTVO)	29178882271
42/7484	ČAPALIJA ANTE, DRVENIK VELIKI (VLASNIK)	81522580269
33/7484	DERETA MIRJANA, PUJANKE 36, SPLIT (VLASNIK)	34142214565
51/7484	OŠTRO MLADEN, STEPINČEVA 14, SPLIT (VLASNIK)	35360452978
134/7484	MARK 2 D.O.O, SPLIT, TRG HRVATK.BRAT.ZAJED. 3 (VLASNIK)	
5/7484	KULOVIĆ EKREM, TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJE 3/A, SPLIT (VLASNIK)	40963450062
13/7484	EURODOM D.O.O., PUT SUPAVLA 19, SPLIT (ETAŽNO VLASNIŠTVO)	29178882271
47/7484	LELAS MARIJA, FOŠAL 11, OMIŠ (VLASNIK)	
47/14968	BARIĆ PUNDA VESNA, HRVATSKE MORNARICE, SPLIT (VLASNIK)	75636961247
72/7484	MOLNAR ALEKSANDAR, DUBROVAČKA 43, SPLIT (VLASNIK)	94830155169

25/7484	SANADER NEVIO, GRABOVA 30, SPLIT (VLASNIK)	34508510339
26/7484	VALIDŽIĆ PERA, TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3/A, SPLIT (VLASNIK)	88446326970
68/7484	ZUBANOVIĆ REGINA, IVANA GUNDULIĆA 52, SPLIT (VLASNIK)	96908153249
46/14968	CVITANIĆ DRAŽEN, S.RADIĆA 9, SUPETAR (VLASNIK)	30617304166
48/7484	"INFOKOM"D.O.O.SPLIT, PRILAZ VLADIMIRA NAZORA 15, SPLIT (VLASNIK)	
2/7484	JURJEVIĆ MARKO, RIBNIK 116, GOSPIĆ (VLASNIK)	93482956254
41/7484	ŠEVO ZDENKA, HRVAT.MORNARICE 24, SPLIT (VLASNIK)	92771847806
43/14968	ŠELO BOSO, SARAJEVSKA 30/A, SPLIT (VLASNIK)	37806943229
360/7484	ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA (VLASNIK)	
52/7484	LOVRIĆ ANTE, A.B.ŠIMIĆA 14, SPLIT (ETAŽNO VLASNIŠTVO)	92899071795
71/7484	PAVLOV MLADEN, TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3/A, SPLIT (VLASNIK)	18273820104
26/7484	DENEGRI JAGODA Ž.NENADA, TRG HRVAT.BRAT.ZAJED. 3/A, SPLIT (VLASNIK)	11981896430
26/7484	DENEGRI NENAD, TRG HRVAT.BRAT.ZAJED. 3/A, SPLIT (VLASNIK)	43616463434
52/7484	VELA IVO, BOŠKOVIĆA 18, PODGORA (VLASNIK)	93994632154
86/7484	PERONJA KRUNO, RIJEČKA 3, SPLIT (VLASNIK)	49884193608
33/7484	BARA SLAVKA, PLAT 23, PRIMOŠTEN (VLASNIK)	54306002650
27/7484	VALIDŽIĆ MARKO, TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3/A, SPLIT (VLASNIK)	10975705914
32/7484	TEKO D.O.O. SPLIT, SPLIT, DOVERSKA 10 (VLASNIK)	
99/7484	RADOVIĆ DAMIR, TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJE 3/B, SPLIT (VLASNIK)	18443686072
38/7484	DOBAR KROV-AURIGA D.O.O., TRG HRV.BRAT.ZAJEDNICE 3/A, SPLIT (VLASNIK)	72531456079
90/7484	"JADROAGENT" D.D., TRG IVANA KOBLERA 2, RIJEKA (VLASNIK)	
46/14968	CVITANIĆ ANTE, GAJEVA 11, SPLIT (VLASNIK)	00201858474
60/7484	KURTOVIĆ MARIJA, TRG HRVAT.BRAT.ZAJED. 3/A, SPLIT (ETAŽNO VLASNIŠTVO)	69416595191
47/14968	PUNDA ANTE, HRVATSKE MORNARICE 16, SPLIT (VLASNIK)	03985407884
33/7484	DERETA MILENA, PUJANKE 36, SPLIT (VLASNIK)	36077354844
38/7484	ZANKI SUB D.O.O., A.STARČEVIĆA 9, TROGIR (VLASNIK)	
5/7484	RAGUZ FRANJO, TRG HRV.BRATSKE ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	
19/7484	ŠOLAJA IGOR, GUNDULIĆEVA 10, SPLIT (VLASNIK)	73627334604
88/7484	FURČIĆ TONI, LIČKA 6/B, SPLIT (VLASNIK)	63300570988
3/7484	TARMA D.O.O., TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	17056084424
40/7484	TARMA D.O.O., TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	17056084424
4/7484	IVANDIĆ ANITA, TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	09630505571
156/7484	MARK 2 D.O.O, TRG HRV.BRATSKE ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	16827857930
4/7484	POLIĆ NIKICA, TRG HRV.BRATSKE ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	38831168346
83/7484	POLIĆ NIKICA, TRG HRV.BRATSKE ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	38831168346
67/7484	KORLAET DRAGUTIN, NAZOROV PRILAZ 1/A, SPLIT (VLASNIK)	69056956641
13/1871	KORLAET DRAGUTIN, NAZOROV PRILAZ 1/A, SPLIT (VLASNIK)	69056956641
13/3742	KORLAET DRAGUTIN, NAZOROV PRILAZ 1/A, SPLIT (VLASNIK)	69056956641
63/7484	UGRIN MILAN, I.PAŠTRIĆA POLJIČANINA 29, PODSTRANA (VLASNIK)	04853390471

2/7484	TARMA D.O.O., TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	17056084424
68/7484	TARMA D.O.O., TRG HRVAT.BRAT.ZAJEDNICE 3, SPLIT (VLASNIK)	17056084424
45/7484	ČELAN ZVONIMIR, SUĆIDAR 5, SPLIT (VLASNIK)	17168504755
4/7484	KEZIĆ NENO, VRH LUČAC 38, SPLIT (VLASNIK)	00020394483
586/7484	EURODOM D.O.O., PUT SUPAVLA 19, SPLIT (VLASNIK)	29178882271
68/7484	BILBIJA PREDRAG, OSJEČKA 24/D, SPLIT (VLASNIK)	39043988789
8/7484	ŠARIĆ MIROSLAV, PUT SV.LOVRE 7, SPLIT (VLASNIK)	47293733543
8/7484	ŠARIĆ ZORICA, PUT RASTIĆA 19, OKRUG GORNJI (VLASNIK)	70250181946
50/7484	BILOJELIĆ ANTE, TRG HRV.BRAT.ZAJ. 3, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	85937046717
3106/7484	BRODOSPLIT INŽENJERING D.O.O., SPLIT, PUT SUPAVLA 19 (VLASNIK)	
28/7484	KRČUM DARKO, POD KOSOM 39, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	50229697213
130/7484	KLEVELAND DAG JOHAN, ATRONDHEIM, FALUMER WEG 2 (VLASNIK)	03214482959

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4764/5	**TRG HRV.BRAT.ZAJ.3,3 A**	**2580**	**37**		
			ZGRADA	1500			
			NEPLODNO	1080			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2580**			

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

Kontakt

Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr