

TREZOR INVEST d.o.o.
za usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571
MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d,
10000 Zagreb
t 01/4686300
f 01/4622173
info@trezorinvest.hr
www.trezorinvest.hr

PROCJENE

t 01/4686315
f 01/4622172
procjene@trezorinvest.hr

POSREDOVANJE

t 01/6055350
f 01/4622173
prodaja@trezorinvest.hr

KONZALTING

t 01/4686309
f 01/4622172
konzalting@trezorinvest.hr

PROJEKTIRANJE

t 01/4686305
f 01/4622172
projektiranje@trezorinvest.hr

KLIJENT EOS Matrix d.o.o.
Horvatova 82
10010 ZAGREB

GoB 21 ZIVALJIC BOZEN

IZVRŠITELJ TREZOR INVEST d.o.o.
Ulica grada Vukovara 269d
10000 Zagreb

NEKRETNINA

tip

Poslovni prostor - nedefinirane namjene

address

Slavićeva 15 SPLIT



PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
BR. PATH-31**

**OVLAŠTENI SUDSKI
VJEŠTAK**

**Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska
vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i
procjenu nekretnina**

DAN VREDNOVANJA

14.07.2017.

1. UVOD	2
1.1. Zadatak procjembenog elaborata	2
1.1.1. Uputa	2
1.1.2. Popis propisa i literature:	3
2. NEKRETNINA	4
2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine	4
2.2. Identifikacija i površine	5
2.3. Pravni status	7
2.4. Opis lokacije i okoliša	8
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine	9
2.6. Utrživost i najbolja uporaba	13
3. PROCJENA	14
3.1. Metodologija procjene	14
3.1.1. Poredbena metoda	14
3.1.2. Prihodovna metoda	14
3.1.3. Troškovna metoda	14
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene	15
3.3. Izračun	16
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Prihodovnom metodom	16
4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	23
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	24
5.1. Općenito	24
5.2. Tražene /realizirane cijene	24
6. ZAKLJUČAK	25
7. DOKUMENTACIJA	26
7.1. Vlasnički list	26
7.2. Posjedovni list	26
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina	26
7.4. Ostalo	26

1. UVOD

1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Poslovni prostor - nedefinirane namjene.

Procjenu obavljamo temeljem obilaska nekretnine 14.07.2017. te dostupne dokumentacije.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od koji je iznosio 1 € = 7,41 kuna.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

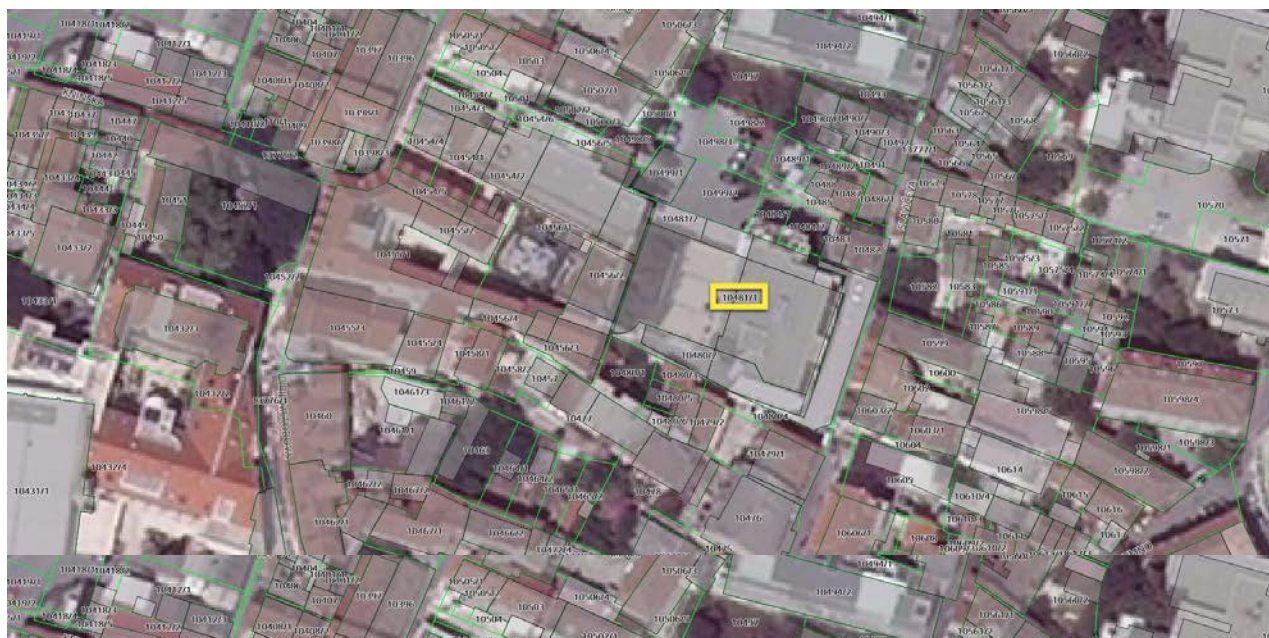
1.1.2. Popis propisa i literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vjestacima (NN 88/08)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 8.izdanje, 2016. (TEGoVA)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

2. NEKRETNINA

2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine

Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor - nedefinirane namjene
Ulica i k.br.:	Slavićeva 15
Grad/Naselje:	SPLIT//
Županija:	SPLITSKO-DALMATINSKA
Vlasnik nekretnine:	BOŽEN-CO D.O.O., OIB: 30689118861, SPLIT, PUT SUPAVLA 39
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U SPLITU - Split
Z.k. općina:	Split
Z.k. uložak:	16090
Poduložak:	28, 29, 31, 32, 58
Z.k.č.br.:	ZEM 9113/1
Posjedovni list br.:	14038
PUK/Odjel:	SPLIT - Split
Kat. općina:	Split
K.č.br.:	10481/1



2.2. Identifikacija i površine

Za izračun površina primjenjena je norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/14).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI PROSTORI	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA POVRŠINA (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
poslovni prostor 2.02, etaža 58				
prostorija 6	19.26	1.00	19.26	2.90
prostorija 7	26.23	1.00	26.23	
prostorija 8	36.01	1.00	36.01	
sanitarni čvor	3.06	1.00	3.06	
sanitarni čvor	3.06	1.00	3.06	
komunikacije	5.60	1.00	5.60	
spremište	21.22	1.00	21.22	
hodnik (manipulativna površina)	101.00	1.00	101.00	
UKUPNO PRIZEMLJE:	215.44		215.44	
PODRUM, RAZINA -1				
poslovni prostor 1.01, etaža 28	57.33	1.00	57.33	2.80
poslovni prostor 1.03, etaža 29	39.07	1.00	39.07	
poslovni prostor 1.08, etaža 31	21.38	1.00	21.38	
poslovni prostor 1.09, etaža 32	36.50	1.00	36.50	
UKUPNO PODRUM, RAZINA -1:	154.28		154.28	
PODRUM, RAZINA -2				
poslovni prostor 2.02., etaža 58				
spremište	15.83	1.00	15.83	3.90
prostorija 1	110.17	1.00	110.17	
spremište	7.85	1.00	7.85	
spremište	7.85	1.00	7.85	
skladište	18.27	1.00	18.27	
skladište	59.64	1.00	59.64	
prostorija 2	277.81	1.00	277.81	3,30-3,90
prostorija 2	278.55	1.50	417.83	6.30

podstanica klime	21.22	1.00	21.22	
predprostor	7.41	1.00	7.41	
spremište	4.30	1.00	4.30	
sanitarni čvor	3.01	1.00	3.01	
sanitarni čvor	10.82	1.00	10.82	
sanitarni čvor	15.05	1.00	15.05	
strojarnica dizala	7.07	1.00	7.07	
komunikacije	27.61	1.00	27.61	
komunikacije 1	6.98	1.00	6.98	
prostorija 3	37.17	1.00	37.17	
prostorija 4	37.43	1.00	37.43	
prostorija 5	18.29	1.00	18.29	
sanitarije 1	3.11	1.00	3.11	
sanitarije 2	3.11	1.00	3.11	
sanitarije 3	3.11	1.00	3.11	
sanitarije 4	3.11	1.00	3.11	
sanitarije 5	3.11	1.00	3.11	
vatrodojava	1.35	1.00	1.35	3.30
UKUPNO PODRUM, RAZINA -2:	989.23		1,128.51	
UKUPNO KORISNA POVRŠINA:			1,498.23	
UKUPNO PODNA POVRŠINA:			1,358.95	
NKP IZ ZK IZVATKA:			1,498.23	

Vrijednosti površina preuzete su iz elaborata o etažiranju i na njih su primjenjeni adekvatni koeficijenti propisani Pravilnikom. Moguća je razlika u odnosu na NKP priloženog zk izvotka

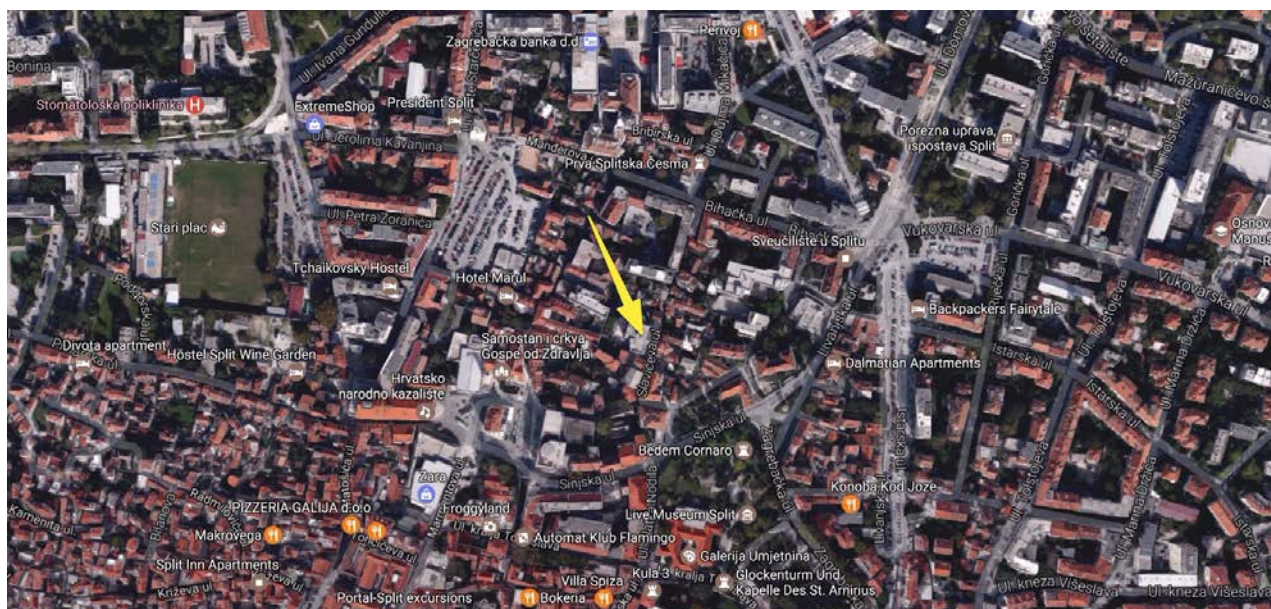
2.3. Pravni status

Pravni status:

U izvadku iz zemljišnih knjiga upisana je pozitivna zabilješka o priloženom Uvjeranju za uporabu građevine od 20. svibnja 2008. godine Klasa: 361-05/08-01/0131. Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-01/6-12-9, od 13. studenog 2012. godine, zabilježeno je da čestica ZEM 9113/1, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.

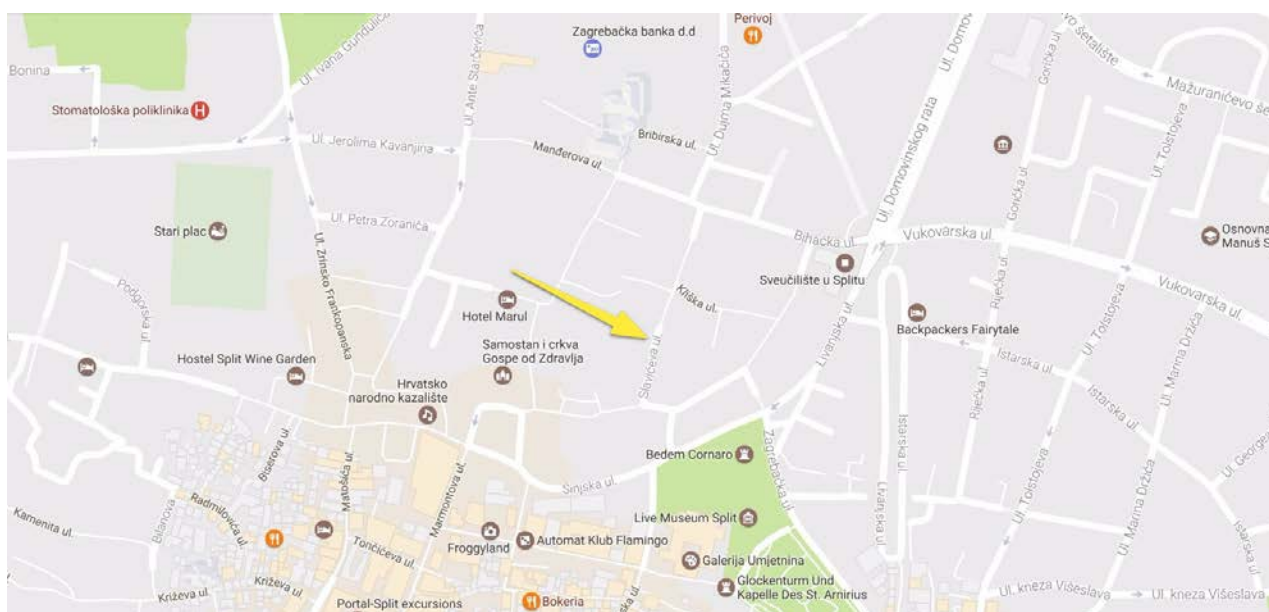
Korištenje:

djelomično u uporabi, nedovršeno



2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina nalazi se u središtu grada Splita, naselje Dobri. Smještena je sjeverno od gradske povijesne jezgre, u okruženju višestambenih zgrada, poslovnih zgrada, javnih ustanova i zgrada mješovite uporabe različitih tipova i godišta izgradnje. U blizini su smješteni Hrvatsko narodno kazalište, zgrada Sveučilišta u Splitu, samostan, crkva, muzej i više hotela a oko 300 m zapadno nalazi se Stari plac. Gradska pješačka zona udaljena je 200 m jugoistočno (Marmontova). Lokacija je u potpunosti izgrađena, pristup nekretnini je ulicama manjih gabarita. Uz zgradu je manji broj parkirnih mjesta, a u okruženju od 200 m nalaze se tri veće javne parkirne površine kao i stanice autobusnog gradskog prijevoza.



2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu čini pet poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi u Slavićevoj ulici. U naravi su to četiri poslovna prostora u podrumu zgrade na etaži -1 koji su koncipirani kao lokali sa nusprostorijom wc-a vezani na središnji komunikacijski prostor do kojeg iz prizemlja vode lučno stubište i osobno dizalo. Prilaz dizalu i stubištu je hodnikom koji vodi na istočno pročelje zgrade, na ulicu. Dva prostora koriste najmoprimci kao smještaj za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i redovito se održavaju, dok se dva prostora ne koriste. Peti poslovni prostor je dvoetažni, smješten u dijelu prizemlja zgrade i u podrumu zgrade na razini -2. Prostor se nalazi u zapadnom prizemnom dijelu zgrade, ima dva ulaza iz pokrajnjih ulica te ga čine tri prostorije sa pripadajućim sanitarnim čvorovima i spremištem. Također prostoru pripada hodnik ispred lokala sa oba ulazna prostora i stubištima koja neposredno vode u podrum na razinu -2. U podrumskoj razini -2 predmetni poslovni prostor zauzima cijelu etažu zgrade a pristup mu je osim navedenim stubištima moguć i lučnim stubište i dizalom od razine -1. Prizemni dio prostora je uređen, trenutno se ne koristi. Dio prostora na razini -2 je samo manjim dijelom dovršen (dio uz lučno stubište i dizalo) dok je najvećim dijelom u roh-bau fazi izvedbe. Ne koristi se i ne održava.



TEHNIČKI PODACI

Godina izgradnje:	2007.
Godina adaptacije:	
Tip objekta:	samostojeći
Orijentacija:	sjever
Kat/ Katnost:	podrum, prizemlje/pod, priz, 1, 2, 3, 4, 5
Vertikalna komunikacija:	osobno dizalo, stubište
Temelji:	armirano betonski propisne izvedbe
Nosiva konstrukcija:	ab - monolitna
Stropna konstrukcija:	ab ploča
Krovište:	ab
Pokrov:	sintetička membrana
Fasada:	obložena kamenim pločama
Pregradni zidovi:	gipsani
Obrada zidova:	bojani; keramika-sanitarni čvorovi
Obrada podova:	kamen-hodnik, stubište i dio prostorije 2 u podrumu na razini - 2, manipulativni prostor u prizemlju; keramika-poslovni prostori 1.01, 1.03, 1.08 u podrumu na razini -1, sanitarni čvorovi; linoleum-poslovni prostor 1.09 u podrumu na razini - 1; laminat-prostorije 6, 7 i 8 u prizemlju; betonska glazura-prostorije 1, 3, 4, 5, spremišta, skladišta, podstanica klime, komunikacije i strojarnica dizala u podrumu na razini -2, spremište u prizemlju
Obrada stropova:	spušteni gips-kartonskim pločama, gletani i obojani-prizemlje i podrum u razini -1, dio prostorije 2 u podrumu na razini -2 uz dizalo i stubište; na razini konstrukcije-podrum razina -2 osim dijela prostorije 2
Unutarnja stolarija:	drvena, ob. furnirana i bojena, aluminijska
Vanjska stolarija:	aluminijska
Izvedene instalacije:	električne energije, javne kanalizacije, vodovoda, telefona
Grijanje:	nije izvedeno
Hlađenje:	fasadni klima uređaj
Sigurnosna oprema:	vatrodojava, unutarnja hidrantska mreža
Opće stanje:	
Energetski certifikat:	podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu dostupni
Posebne napomene:	U poslovnim prostorima koji su predmet procjene nije izvedeno grijanje. Fasadni klima uređaji koji su ugrađeni u poslovnom prostoru 1.01 su ugrađeni od strane najmpoprma i vlasništvo su istog.





2.6. Utrživost i najbolja uporaba

Nekretnina bi brzo pronašla kupca kad bi se nalazila u prizemlju, međutim položaj u podrumu koji uvjetuje korištenje uglavnom kao skladište bitno smanjuje atraktivnost pa tako i mogućnost prodaje.

Rang lokacije: dobar

Rang nekretnine: loš

Rang utrživosti: vrlo loš

3. PROCJENA

3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjemenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Poslovni prostor - nedefinirane namjene procjena se obavlja Prihodovnom metodom.

3.3. Izračun

3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Prihodovnom metodom

POREDBENA METODA Zakup

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m ²)	Tip zgrade	Dan vrednovanja	Vrsta prostora	Cjenovni blok	Područje		
0	Split	Slavićeva 15	215.44	stam posl	14.07.2017.	lokal		Split		

Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u procjeni

Izv. podataka	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m ²)	Tip zgrade	Nadnevnik sklapanja ugovora	Vrsta prostora	Cjenovni blok	Područje		Iznos zakupa (€/m ²)
//	Split	Poljička 1a	22.17	stam posl	15.01.2015	lokal				12.12
//	Split	Poljička 16	49.69	stam posl	12.11.2015	lokal				14.00
//	Split	Poljička 26	87.01	stam posl	02.09.2014	lokal				17.00

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun

	Indeks* na dan prodaje	Indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Index** pored.	Index** proc.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m ²)	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m ²)
1	101.00	102.25	1.0124	12.27	1.00	1.00	1.0000	12.27
2	100.51		1.0173	14.24	1.00		1.0000	14.24
3	102.69		0.9957	16.93	1.00		1.0000	16.93
	Opći dojam	Tip/atraktivnost zgrade	Mikrolokacija	Stanje zgrade/prostora	Površina/namjena	Položaj u zgradi	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
0	prosječna	prosječna	dobra	dobra	loša	dobra	(€/m ²)	% (apsolutno)
1	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	10.80	-9%
2	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	12.53	5%
3	izvrsna	izvrsna	izvrsna	izvrsna	izvrsna	dobra	12.36	4%
						Prosjek:	11.90	

Standardno odstupanje (±):

0.96

8.03%

Pravilo dva-sigma (±):

1.91

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti zakupa procjenjivane nekretnine:

2,562.85

€/kn HNB

7.41

Tržišna vrijednost Zakupa:

2,562.85 €

18,990 kn

11.90 €/m²

88.15 kn/m²

Izvori podataka

Transakcije iz dnevnika		
II	Zagreb	Trezor-invest d.o.o. - transakcije iz dnevnika

PRIHODOVNA METODA

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Grad	Ulica i kbr.	Površina (m ²)	Dan vrednovanja	Kat/ Katnost	Dizalo	Vrsta nekretnine
Split	Slavićeva 15	215.44	14.07.2017.	priz/5	Da	lokal

Tržišna vrijednost zakupa

Tržišna vrijednost zakupa (€/m ²)	Zakup mjesečno (€)	Zakup godišnje (€)	
11.90	2,563.74	30,764.83	

Čisti prihod - izračun

Upravljanje i marketing (%)	Održavanje (€/m ²)	Ostali operativni troškovi (%)	Rizik naplate, popunjenost (%)	Ukupni god. troškovi (€)	Čisti god. prihod(€)
3.00%	0.50	3.00%	20.00%	9,291.50	21,473.34
922.94	1,292.64	922.94	6,152.97		

FK Matrica

	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	2.0	2.0	1.0

Stopa kapitalizacije - odabir

	poslovni prostori (4,5 - 6,0%)	6.0%	
Prilagođavanje stope	položaj	0.0%	prosječan
	kvaliteta građevine	0.0%	prosječna
	gospodarska situacija	2.0%	loša
	razvojni potencijal	1.0%	ne postoji
Odabrana stopa kapitalizacije		9.0%	

Multiplikator - izračun

Godina procjene		2017	
Godina izgradnje		2007	
Starost zgrade G		10	
OVK		80	
Relativna starost Rs=G/OVK		12.50%	
Faktor korištenja FK		2.0	
OOVK	71%	57	
Stopa kapitalizacije		9.0%	
Multiplikator		11.03	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine: 236,806.82

Procijenjeni troškovi uređenja/adaptacije: 0.00

1,099 €

8,146 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

236,806.82 €

1,755,000 kn

€/kn HNB

7.41

PRIHODOVNA METODA

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Grad	Ulica i kbr.	Površina (m ²)	Dan vrednovanja	Kat/ Katnost	Dizalo	Vrsta nekretnine
Split	Slavićeva 15	154.28	14.07.2017.	-1/5	Da	lokal

Tržišna vrijednost zakupa

Tržišna vrijednost zakupa (€/m ²)	Zakup mjesečno (€)	Zakup godišnje (€)	
8.33	1,285.15	15,421.83	

Čisti prihod - izračun

Upravljanje i marketing (%)	Održavanje (€/m ²)	Ostali operativni troškovi (%)	Rizik naplate, popunjenost (%)	Ukupni god. troškovi (€)	Čisti god. prihod(€)
3.00%	0.40	3.00%	20.00%	4,750.22	10,671.61
462.65	740.54	462.65	3,084.37		

FK Matrica

	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	2.0	2.0	1.0

Stopa kapitalizacije - odabir

	poslovni prostori (4,5 - 6,0%)	6.0%	
Prilagođavanje stope	položaj	1.0%	loš
	kvaliteta građevine	0.0%	prosječna
	gospodarska situacija	2.0%	loša
	razvojni potencijal	1.0%	ne postoji
Odabrana stopa kapitalizacije		10.0%	

Multiplikator - izračun

Godina procjene		2017	
Godina izgradnje		2007	
Starost zgrade G		10	
OVK		80	
Relativna starost $R_s = G/OVK$		12.50%	
Faktor korištenja FK		2.0	
OOVK	71%	57	
Stopa kapitalizacije		10.0%	
Multiplikator		9.96	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine: 106,240.62

Procijenjeni troškovi uređenja/adaptacije: 0.00

689 €
5,101 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

106,240.62 €
787,000 kn

€/kn HNB
7.41

PRIHODOVNA METODA

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Grad	Ulica i kbr.	Površina (m ²)	Dan vrednovanja	Kat/ Katnost	Dizalo	Vrsta nekretnine
Split	Slavićeva 15	1,128.51	14.07.2017.	-2/5	Da	lokal

Tržišna vrijednost zakupa

Tržišna vrijednost zakupa (€/m ²)	Zakup mjesečno (€)	Zakup godišnje (€)	
4.20	4,739.74	56,876.90	

Čisti prihod - izračun

Upravljanje i marketing (%)	Održavanje (€/m ²)	Ostali operativni troškovi (%)	Rizik naplate, popunjenost (%)	Ukupni god. troškovi (€)	Čisti god. prihod(€)
3.00%	0.30	3.00%	25.00%	21,694.48	35,182.43
1,706.31	4,062.64	1,706.31	14,219.23		

FK Matrica

	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	2.0	2.0	1.0

Stopa kapitalizacije - odabir

	poslovni prostori (4,5 - 6,0%)	6.0%	
Prilagođavanje stope	položaj	1.0%	loš
	kvaliteta građevine	0.0%	prosječna
	gospodarska situacija	2.0%	loša
	razvojni potencijal	1.0%	ne postoji
Odabrana stopa kapitalizacije		10.0%	

Multiplikator - izračun

Godina procjene		2017	
Godina izgradnje		2007	
Starost zgrade G		10	
OVK		80	
Relativna starost Rs=G/OVK		12.50%	
Faktor korištenja FK		2.0	
OOVK	71%	57	
Stopa kapitalizacije		10.0%	
Multiplikator		9.96	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine: 350,256.73

Procijenjeni troškovi uređenja/adaptacije: 100 112,851.00

210 €
1,559 kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	237,405.73 €	€/kn HNB
	1,759,000 kn	7.41

4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.1. Općenito

Od kraja 2008. godine s početkom krize u Hrvatskoj evidentan je kontinuirani pad cijena nekretnina. Pri tome različito su padale cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Generalno su cijene značajnije smanjene za nekretnine izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije.

Nekretnine na obali posebno u prvom redu do mora i kvalitetni lokali u pješačkoj zoni većih gradova zadržali su cijenu, a u nekim slučajevima ona se i povećala. Razlog je tomu ograničen prostor koji unatoč smanjenoj potražnji generira visoke cijene. Traže se i stanovi u tramvajskoj zoni u Zagrebu iako su kupci osjetljiviji na kvalitetu izgradnje i raspored prostorija u stanu.

Ozbiljan pad dogodio se na tržištu zemljišta za gradnju posebno onih pogodnih za izgradnju trgovačkih centara jer je došlo do zasićenosti tržišta tako da rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i bitno jeftinije kupuju i uzimaju u zakup prostore.

Proizvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnju novih objekata. Promet istima je mali, a cijene bitno ispod troškova gradnje

Hoteli na obali uslijed kratke turističke sezone prodaju se isključivo ako je cijena značajno niža od troškova gradnje, a pozicija jedinstvena, dok se hoteli ili hosteli u velikim gradovima posebno u Zagrebu i Splitu intenzivno grade ili renoviraju.

5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Posljedica je to prije svega neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenicom da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

Bitno je naglasiti da postoje područja u kojima tržište ne postoji odnosno neovisno o ponuđenoj cijene neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca.

6. ZAKLJUČAK

Broj procjene:	PATH-31	Dan vrednovanja:	14.07.2017.	
		Dan kakvoće:	14.07.2017.	
Mjesto izrade:	ZAGREB	Datum izrade:	14.07.2017.	
GoB name:	ZIVALJIC BOZEN		GoB ID:	21
Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor - nedefinirane namjene			
Ulica i k.br.:	Slavićeva 15			
Grad/Naselje/Područje:	SPLIT//			
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U SPLITU - Split			
Z.k. općina:	Split			
Z.k. uložak:	16090			
Vlasnik:	BOŽEN-CO D.O.O., OIB: 30689118861, SPLIT, PUT SUPAVLA 39			
Iznos procjene (€):	580.453,17			
Iznos procjene (kn):	4.301.000,00	Tečaj €/HNB (kn) :	7,41	
TREZOR-INVEST d.o.o.:	Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina			
	Tomislav Barić zamjenik direktora			

7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list
- 7.2. Posjedovni list
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 7.4. Ostalo



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 07.07.2017. 11:11

NESLUŽBENA KOPIJA

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16090

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-1307/2016 (E-28), Z-1307/2016 (E-29), Z-1307/2016 (E-31), Z-1307/2016 (E-58), Z-26652/2016, Z-27675/2016, Z-19910/2017 (E-28), Z-19910/2017 (E-29), Z-19910/2017 (E-31), Z-19910/2017 (E-32), Z-19910/2017 (E-58)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 28, 29, 31, 32, 58 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZEM 9113/1	ZGRADA, ZGRADA, DVOR			905	
		ZGRADA			856	
		ZGRADA			45	
		DVOR			4	
		UKUPNO:			905	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Pred. 2. travnja 2012. Z-3354/12	
1.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na čest. zem. 9113/1 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine, Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo, Klasa: 361-05/08-01/0131 "Split, 20. svibnja 2008. godine".	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 25. siječnja 2013. Z-962/13	
2.1	Na temelju Rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj:532-04-01-01/6-12-9, od 13. studenog 2012. godine, zabilježuje se da čest. zem. 9113/1, zona B (djelomična zaštita povijesnih struktura) ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	28. Suvlasnički dio: 87/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)	
	1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 57,33 m2, označen br. 1.01, u podrumu I. BOŽEN-CO D.O.O., OIB: 30689118861, SPLIT, PUT SUPAVLA 39	
2.1	Pred. 31. siječnja 2013. Z-1082/13	ZABILJEŽBA
	Na temelju Rješenja o ovrsi ovog suda br. OVR-6289/12 od 29. siječnja 2013. godine, zabilježuje se ovrra na 87/4022 dijela povezanih s poslovnim prostorom br. 1.01, u podrumu I, vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. (OIB:30689118861), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo-Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. (OIB:87064273078), iz iznosa dobivenog prodajom.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

07.07.2017. 14:16:47

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16090

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMLJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
29. Suvlasnički dio: 59/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)		
1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 39,07 m2, označen br. 1.03, u podrumu I. BOŽEN-CO D.O.O., OIB: 30689118861, SPLIT, PUT SUPAVLA 39		
2.1	Pred. 31. siječnja 2013. Z-1082/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda br. OVR-6289/12 od 29. siječnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na 59/4022 dijela povezanih s poslovnim prostorom br. 1.03, u podrumu I, vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. (OIB:30689118861), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo-Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. (OIB:87064273078), iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
31. Suvlasnički dio: 32/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)		
1. dijela, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,38 m2, označen br. 1.08, u podrumu I. BOŽEN-CO D.O.O., OIB: 30689118861, SPLIT, PUT SUPAVLA 39		
2.1	Pred. 31. siječnja 2013. Z-1082/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda br. OVR-6289/12 od 29. siječnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na 32/4022 dijela povezanih s poslovnim prostorom br. 1.08, u podrumu I, vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. (OIB:30689118861), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo-Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. (OIB:87064273078), iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
32. Suvlasnički dio: 55/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)		
1. dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 36,50 m2, označen br. 1.09, u podrumu I. BOŽEN-CO D.O.O., OIB: 30689118861, SPLIT, PUT SUPAVLA 39		
2.1	Pred. 31. siječnja 2013. Z-1082/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda br. OVR-6289/12 od 29. siječnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na 55/4022 dijela povezanih s poslovnim prostorom br. 1.09, u podrumu I, vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. (OIB:30689118861), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo-Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. (OIB:87064273078), iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
58. Suvlasnički dio: 914/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58)		
1. dijela koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja dvoetažni poslovni prostor označen 2.02 koji se nalazi na etaži podrum 2 i sastoji se od: pet prostorija, spremišta, predprostora, dva skadišta, osam sanitarnih čvorova, podstanice klime, tri sprema, strojarne, komunikacije i vatrodajave, površine 990,23m2 (ukupne korisne površine 1129,51m2) i na etaži prizemlja i sastoji se od: tri prostorije, spremišta, dva sanitarna čvora, komunikacije i manipulative površine ukupne korisne površine 214,44m2, te sveukupne podne površine 1204,67m2 (korisne površine 1343,95m2) BOŽEN-CO D.O.O., OIB: 30689118861, SPLIT, PUT SUPAVLA 39		
2.1	Pred. 31. siječnja 2013. Z-1082/13 Na temelju Rješenja o ovrši ovog suda br. OVR-6289/12 od 29. siječnja 2013. godine, zabilježuje se ovrha na 914/4022 dijela povezanih s dvoetažnim poslovnim prostorom br. 2.02, vlasništva BOŽEN-CO d.o.o. (OIB:30689118861), za cijelo, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Hypo-Leasing Kroatien društvo za financiranje d.o.o. (OIB:87064273078), iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16090

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMLJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pred. 17. srpnja 2013. Z-7955/13 Na temelju rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa:UP/I-612-08/08-06/0275, Urbroj: 532-04-01-04/11-13-17, u Zagrebu, 15. svibnja 2013. godine, a na teret čest. zem. 9113/1, uknjižuje se pravo prvokupa, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA		
1. Na suvlasnički dio: 28 (87/4022)			
1.1	Pred.15.studenog 2007 Z-14463/07 Na teret poslovnog prostora br.1.01, a na temelju Aneksa IIsporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05.studenog 2007.g., Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.05.2005. g., koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-6935/05, Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26.10.2005, koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-13317/05 i čl.374i Ovršnog zakona, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tridesetdvamilijunadevetstošeststisućastošezdesetdevetkuna, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 12.676.158,30 KN (slovima: dvanaestmilijunašestosedamdesetstisućasto pedesetosam i 30/100 kuna), sve u protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te sa eventualnim zateznim kamatama i svim troškovima, u korist: HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O PODRUŽNICA SPLIT	32.906.169,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 29 (59/4022)			
1.1	Pred.15.studenog 2007 Z-14463/07 Na teret poslovnog prostora br.1.03, a na temelju Aneksa IIsporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05.studenog 2007.g., Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.05.2005. g., koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-6935/05, Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26.10.2005, koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-13317/05 i čl.374i Ovršnog zakona, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tridesetdvamilijunadevetstošeststisućastošezdesetdevetkuna, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 12.676.158,30 KN (slovima: dvanaestmilijunašestosedamdesetstisućasto pedesetosam i 30/100 kuna), sve u protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te sa eventualnim zateznim kamatama i svim troškovima, u korist: HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O PODRUŽNICA SPLIT	32.906.169,00 KN	
1. Na suvlasnički dio: 31 (32/4022)			
1.1	Pred.15.studenog 2007 Z-14463/07 Na teret poslovnog prostora br.1.08, a na temelju Aneksa IIsporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05.studenog 2007.g., Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.05.2005. g., koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-6935/05, Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26.10.2005, koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-13317/05 i čl.374i Ovršnog zakona, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tridesetdvamilijunadevetstošeststisućastošezdesetdevetkuna, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 12.676.158,30 KN (slovima: dvanaestmilijunašestosedamdesetstisućasto pedesetosam i 30/100 kuna), sve u protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te sa eventualnim zateznim kamatama i svim troškovima, u korist:	32.906.169,00 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 16090

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OLMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O PODRUŽNICA SPLIT			
1. Na suvlasnički dio: 32 (55/4022)			
1.1	Pred.15.studenog 2007 Z-14463/07	32.906.169,00 KN	
<p>Na teret poslovnog prostora br.1.09, a na temelju Aneksa IIsporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05.studenog 2007.g., Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.05.2005. g., koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-6935/05, Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26.10.2005, koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-13317/05 i čl.374i Ovršnog zakona, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tridesetdvamilijunadevetstošeststisućastošezdesetdevetkuna, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 12.676.158,30 KN (slovima: dvanaestmilijunašestosedamdesetšeststisućasto pedesetosam i 30/100 kuna), sve u protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te sa eventualnim zateznim kamatama i svim troškovima, u korist:</p> <p>HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O PODRUŽNICA SPLIT</p>			
1. Na suvlasnički dio: 58 (914/4022)			
1.1	Pred.15.studenog 2007 Z-14463/07	32.906.169,00 KN	
<p>Na teret dvoetažnog poslovnog prostora br.2.02, a na temelju Aneksa IIsporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05.studenog 2007.g., Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.05.2005.g., koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-6935/05, Aneksa sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26.10.2005, koji se nalazi u zbirci isprava Ovog suda pod br Z-13317/05 i čl.374i Ovršnog zakona, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od tridesetdvamilijunadevetstošeststisućastošezdesetdevetkuna, uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 12.676.158,30 KN (slovima: dvanaestmilijunašestosedamdesetšeststisućasto pedesetosam i 30/100 kuna), sve u protuvrijednosti eura po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, te sa eventualnim zateznim kamatama i svim troškovima, u korist:</p> <p>HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O., PODRUŽNICA SPLIT</p>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.07.2017. 11:11

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SPLIT (Mbr. 329835)

Posjedovni list: 14038

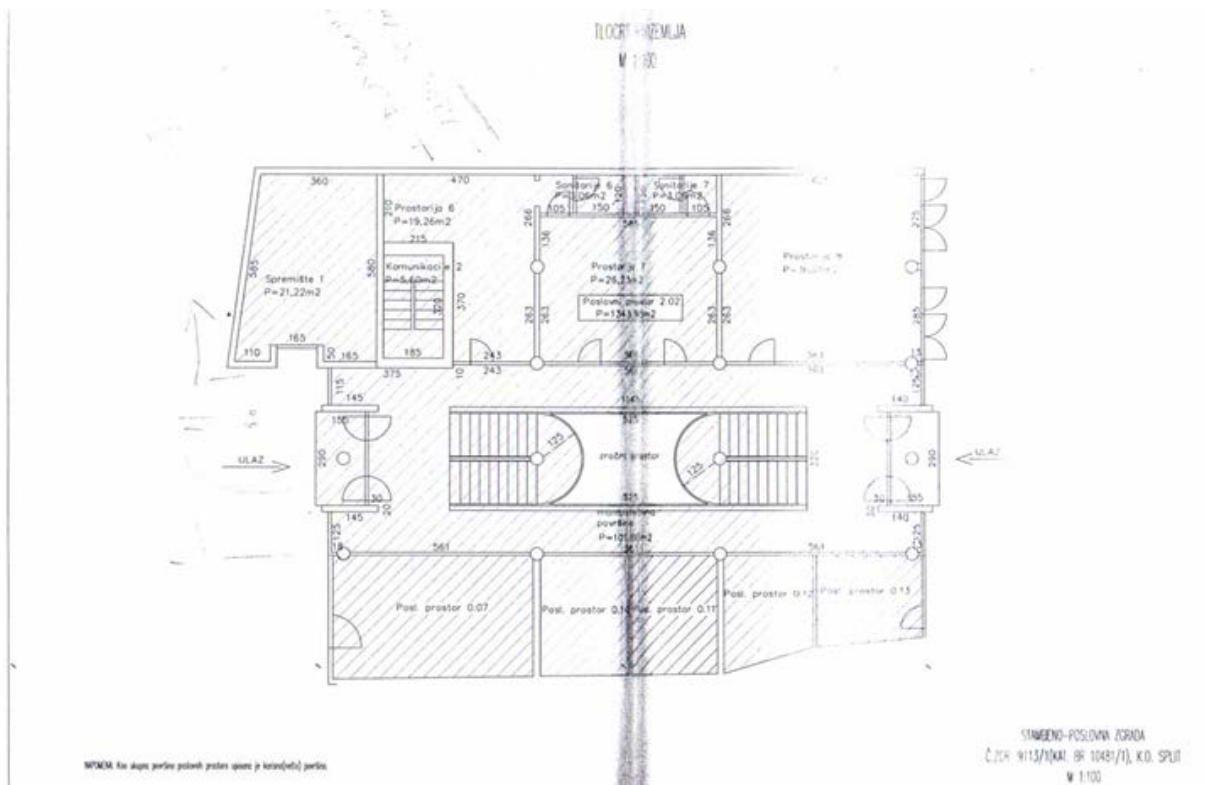
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
64/4022	MARLO TRADE D.O.O., KATARINE ZRINSKE 8, PODSTRANA 21311 STOBREČ, HRVATSKA (VLASNIK)	99785559727
54/8044	TRUMBIĆ IGOR, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	85966320349
2480/4022	BOŽEN-CO D.O.O., PUT SUPAVLA 39, SPLIT (VLASNIK)	
36/4022	MARLO TRADE D.O.O., KATARINE ZRINSKE 8, PODSTRANA 21311 STOBREČ, HRVATSKA (VLASNIK)	99785559727
54/8044	SINOVIĆ IRENA, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	08659813580
49/4022	MRKLIĆ JOSIP, HRVOJEVA 10, SPLIT (VLASNIK)	90227722415
35/4022	DRUŠKOVIĆ NATAŠA, KRALJA ZVONIMIRA 23, SPLIT (VLASNIK)	58118324165
40/4022	DRUŠKOVIĆ NATAŠA, KRALJA ZVONIMIRA 23, SPLIT (VLASNIK)	58118324165
35/4022	DRUŠKOVIĆ NATAŠA, KRALJA ZVONIMIRA 23, SPLIT (VLASNIK)	58118324165
35/4022	DRUŠKOVIĆ NATAŠA, KRALJA ZVONIMIRA 23, SPLIT (VLASNIK)	58118324165
13/4022	DRUŠKOVIĆ NATAŠA, KRALJA ZVONIMIRA 23, SPLIT (VLASNIK)	58118324165
22/4022	DRUŠKOVIĆ NATAŠA, KRALJA ZVONIMIRA 23, SPLIT (VLASNIK)	58118324165
40/4022	DRUŠKOVIĆ NATAŠA, KRALJA ZVONIMIRA 23, SPLIT (VLASNIK)	58118324165
35/4022	RUNJIĆ IVANA, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	30997968900
32/4022	BULJUBAŠIĆ JAKŠA, DOVERSKA 31, SPLIT (VLASNIK)	75899527529
26/4022	VRDOLJAK VJERA, BLAŽA TROGIRANINA 6, SPLIT (VLASNIK)	50250635133
54/4022	MATULIĆ KATE, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	00811625200
54/4022	VRBAT ENA, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	89741428793
50/4022	IVANOVIĆ VANJA, SUTIVAN, BRAČ, SUTIVAN (VLASNIK)	26265651628
51/4022	ERCEG JOŠKO, DUBROVAČKA BB, METKOVIĆ (VLASNIK)	89736764909
86/4022	DRAGOJEVIĆ DINO, DOMOVINSKOG RATA 27/A, SPLIT (VLASNIK)	45903213737
52/4022	DRAGOJEVIĆ OLIVER, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	30276573062
75/4022	RADIĆ ANTE, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	
51/4022	LAPENDA STJEPAN, DINKA ŠIMUNOVIĆA 9, SPLIT (VLASNIK)	99973051856
27/4022	BUDIMIR DOROTEA, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	77380682365
80/4022	BUDIMIR DOROTEA, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	77380682365
55/8044	JUKIĆ MIROSLAV, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	31436562331

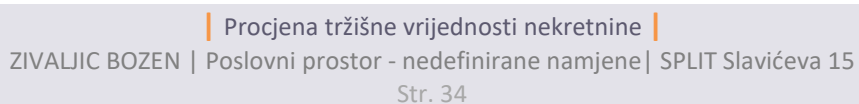
56/4022	KOSTOVIĆ MATE, SLAVIĆEVA 15, SPLIT (VLASNIK)	11094651490
27/4022	VRDOLJAK MARIJAN, BLAŽA TROGIRANINA 6, SPLIT (VLASNIK)	48887141877
89/4022	KRNIĆ TONČI, TEŽAČKI PUT 36/B, SPLIT (VLASNIK)	06309552272
50/4022	BLAŽING D.O.O., MARKOV PUT 55, SPLIT (VLASNIK)	
53/4022	LOVRIĆ NIKOLA, DRVARSKA 10, SPLIT (VLASNIK)	87851480872
55/8044	JUKIĆ ZDRAVKO, VITEZ ZABILJE, BOSNA I HERCEGOVINA (VLASNIK)	30841092923
54/4022	BEČKO DOMAGOJ, UDOVIČIĆ (VLASNIK)	75786527988
62/4022	MARLO TRADE D.O.O., KATARINE ZRINSKE 8, PODSTRANA 21311 STOBREČ, HRVATSKA (VLASNIK)	99785559727

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
		10481/1	SLAVIĆEVA 15	905	0		
			2 ZGRADE	901			
			DVOR	4			
Ukupna površina katastarskih čestica				905			

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







REPUBLIKA HRVATSKA

Splitsko-dalmatinska županija

Grad Split

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo

Odsjek za graditeljstvo

Klasa: 361-05/08-01/0131

Urbroj: 2181/01-03-03/16-08-0005

Split, 20.05.2008.godine

Grad Split, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, povodom zahtjeva BOŽEN-
KO d.o.o. SPLIT, PUT SUPAVLA 39 za izdavanje uvjerenja za uporabu stambeno poslovne
građevine građevine, na temelju članka 333. stavka 1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji
(„Narodne novine“, br. 76/07), izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da je da je stambeno – poslovna građevina visine Podrum 1 + Podrum 2 + Prizemlje + 4 kata + Nadgrađe, koja se nalazi na kat.čest.zem. 10481/1 k.o. SPLIT, odnosno sudske oznake čest. 9113/1 k.o. SPLIT u pogledu vanjskih gabarita, uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici, te namjene, izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom izdanom od Ureda državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko – pravne poslove, Odsjeka za prostorno uređenje klasa: UP/I 361-03/98-01/00025, Urbroj: 2181-04-00-00-98-06 od 22.05.1998. god. pravomoćne dana 20.07.1998. godine, Dopunom građevinske dozvole klasa: UP/I 361-03/00-01/00059, Urbroj: 2181-05-00-00-02-08 od 09.06.2003. godine pravomoćne dana 14.08.2003. godine i Potvrdom izmjene i dopune glavnog projekta klasa: 361-08/05-01/00520 od 24.04.2007. godine.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz točke 1. ovoga uvjerenja utvrđene na očevidu održanom dana 20.05.2008. godine, te nakon uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspektijskog nadzora, Područne jedinice u Splitu, Klasa: 361-01/08-12/3797, Urbroj: 531-07-1-23-08-02 od 05.svibnja 2008. godine, da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz točke 1. ovoga uvjerenja, ajezina evidentiranja u katastarskom operatu, izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu i brisanje zabilježbe u zemljišnim knjigama da prilikom upisa nije priložena uporabna dozvola.

-2-

361-05/08-01/0131

4. Upravna pristojba za izdavanje ovoga uvjerenja po Tar. broju 63. toč. 5. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 800,00 kuna plaćena je u cijelosti.

Upravni savjetnik
Ljiljana Poletti Kopešić, dipl. ing. građ.

Ljiljana Poletti

Voditelj odsjeka
Ljiljana Poletti
Ljiljana Poletti Kopešić, dipl.ing.arh.



Dostaviti:

1. BOŽEN-CO d.o.o. SPLIT, PUT SUPAVLA 39

Na znanje:

1. Građevinska inspekcija
2. Grad Split, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo – ovdje
3. Referent-ovdje
4. Arhiva-ovdje



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

Broj: 4 Su- 1247/15
Zagreb, 18. studeni 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Trezorinvest d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **TREZORINVEST d.o.o.** iz Zagreba, Ul. Grada Vukovara 269d, OIB: 90546120571 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 Trezorinvest d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Trezorinvest d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 12. studenog 2015. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Trezorinvest d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za pružanje usluga vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koja je osigurana 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. TREZORINVEST d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126

Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb

t 01/4686300 f 01/4622173

info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROFIL TVRTKE

usluge	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
godina osnivanja	1993.
sjedište	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
djelatnosti	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
misija	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

1.2. UGOVORNI PARTNERI

Erste nekretnine
PBZ nekretnine
Splitska banka / Societe Generale Group
Veneto banka
Podravska banka
BKS
IFC
Hrvatski Telekom

Wüstenrot stambena štedionica
Hypo leasing
HBOR
Croatia osiguranje
Kvarner VIG
Mercator
Gorenje
...

ORGANIZACIJSKA SHEMA DJELATNOSTI

POSREDOVANJE

Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Usluge pri zakupu poslovnih prostora

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Izrada investicijskih elaborata

PROCJENE

Procjene nekretnina

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

Nadzor projektnog financiranja

- potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

KONZALTING

Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju

- sređivanje vlasničkopravnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...
- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

Vođenje projekata

Organizacija i provedba javnih natječaja

Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova

NADZOR

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

PROJEKTIRANJE

Izrada tehničke dokumentacije

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

Izrada vizualizacija objekta

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže

Izrada vizualnog identiteta i projekata oglašavanja

- reklamni stupovi (totemi, panoi...)
- projekti postavljanja reklamnih panoa i stupova
- grafički i web dizajn

LEGALIZACIJE

Izrada arhitektonskih snimaka i snimaka izvedenog stanja

- za sve vrste objekata