



**AGENCIJA MIJANOVIĆ**

Sukošćanska 11

21000 Split

tel/fax: 021 48 48 48

mob: 098 447 000

roko.mijanovic@st.t-com.hr

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

POSLOVNI PROSTOR U SPLITU

02. RUKA

03. RUKA

03-08-2018

Procedura za prijavu posredništva, 18.07.2018.

POSTA

**PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
POSLOVNOG PROSTORA**

**NARUČITELJ: LOCATOR D.O.O. U STEČAJU, KOPILICA 62, SPLIT**



**NEKRETNOST: POSLOVNI PROSTOR-podrum  
21000 SPLIT, Zrinsko Frankopanska 58**

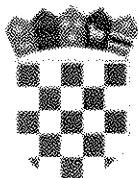
**Datum procjene: 23.07.2018.**

**Izradio:**  
**Roko Mijanović**  
sudski vještak i procjenitelj za graditeljstvo



## SADRŽAJ :

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-89/15  
Split, 02. prosinca 2015. godine

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu, u postupku imenovanja stalnih sudskih procjenitelja, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), te članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08, 28/13), dana 02. prosinca 2015. godine donosi sljedeće

RJEŠENJE

Sudskom procjenitelju Roku Mijanoviću, građ.teh., iz Splita, Sukošanska 11, vlasniku obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović", koji je rješenjem Ureda predsjednika Trgovačkog suda u Splitu broj: 4 Su-89/15 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo za vrijeme od 4 godine, **proširuje se područje djelatnosti i na procjenu nekretnina.**

Obrazloženje

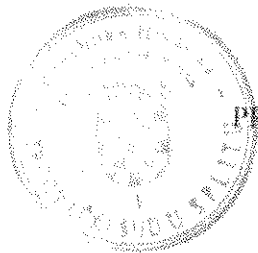
Roko Mijanović, građ.teh., iz Splita, Sukošanska 11, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović" je podnio ovom sudu zahtjev za proširenjem područja djelatnosti i na procjenu nekretnina. Imenovan je u zahtjevu naveo da je rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2015 od 19. ožujka 2015. godine, ponovno imenovan stalnim sudskim procjeniteljem za graditeljstvo na vrijeme od 4 godine, te predlaže da se naprijed navedeno rješenje dopuni na način će isto sadržavati imenovanje i za područje djelatnosti procjena nekretnina.

Odredbom članka 9. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) je određeno da procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Rješenjem ovog suda broj: 4 Su-89/2014 od 19. ožujka 2015. godine Roko Mijanović, vlasnik obrta za promet i procjenu nekretnina "Agencija Roko Mijanović"

je ponovno imenovan za stalnog sudskog procjenitelja za graditeljstvo, sve sukladno Pravilniku o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine 64/98, 150/05, 88/08, 28/13).

Budući se imenovani stalni sudski procjenitelji bavi procjenom vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen njegov zahtjev i odlučeno kao u izreci predmetnog rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA

Franka Buzov

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 129. st. 3. Zakona o sudovima, te odredbe članka 4. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

O tome obavijest:

1. Roko Mijanović, Sukoišanska 11, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje

**1. ZADATAK**

Naručitelj : LOCATOR D.O.O. U STEČAJU, KOPILICA 62, SPLIT

Nekretnina POSLOVNI PROSTOR-podrum  
21000 SPLIT, Zrinsko Frankopanska 58

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

**2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**

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

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

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

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

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

**DIREKTOR :**

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Splitu 23.07.2018.



**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: POSLOVNI PROSTOR-podrum  
Lokacija : 21000 SPLIT, Zrinsko Frankopanska 58

Dan kakvoće 23.07.2018.

Dan vrednovanja 23.07.2018.

Osnova procjene : Početna tržišna vrijednost za potrebe javnog nadmetanja pri Trgovačkom sudu u Splitu

Metoda izračuna Prihodovna metoda

Z.K. izvadak: e-izvadak od 01.08.2018.

Općinski sud: Split

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Split	15725	6880/25	27	Split	1411/3		1.670

27. Suvlasnički dio: 50/5901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

1. dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu (pismohrani trezor), u površini od 50,00 m2

Opis nekretnine:

Površina čest: 1.670 m2

Vlasnik: zkul 15725 LOCATOR D.O.O.

Teret: UPISANI, sukladno upisu u ZK

**Legalitet:**

Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Građevna dozvola Klasa: UP/I-361-03/96-01/00049 od , Izmjena i dopuna građevne dozvole Klasa: UP/I-361-03/99-01/00070 od 19.04.2000.g. , Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/00-01/00014 od 07.09.2000.g.

, Uvjerenje za uporabu građevine Klasa: 361-05/08-01/0223 od 03.10.2008.g., Potvrda izvedenog stanja Klasa: 361-03/10-01/0204 od 21.01.2011.g.

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat nije prezentiran

Legalna nekretnina

1996

Godina gradnje :

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Buka

Klasifikacija nekretnine

Alternativna upotreba

Razvoj (dozvole)

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Nisu uočeni vanjski izvori buke

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Moguća bez većih ulaganja

-

Napomene :

NKP : (m2)

50,00

**Tržišna vrijednost :**

58.038,00

€

ili

428.900,82

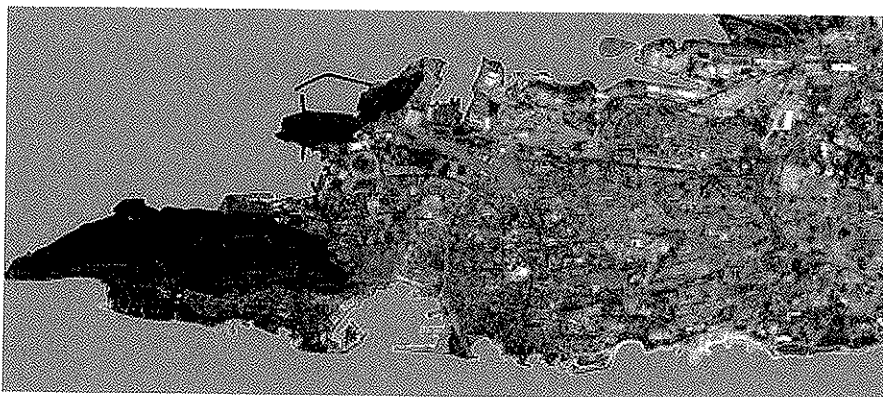
Kn

DIREKTOR :

Roko Mijanović



### MAKRO

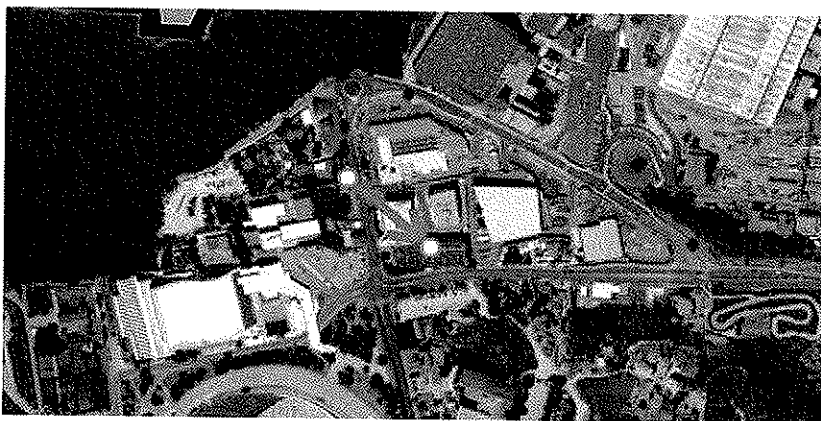


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

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

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

### MIKRO



Predmetni prostori se nalazi u Splitu, predio Lora. Zona predstavlja područje stambeno poslovne izgradnje. U neposrednoj blizini zgrade nalazi se trgovački centar Plodine, Lidl, Spaladium arena, bazeni Poljud, zgrada Jadranskog osiguranja, te ostali sadržaji. Predmetni poslovni prostor u naravi predstavlja arhivu.

## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

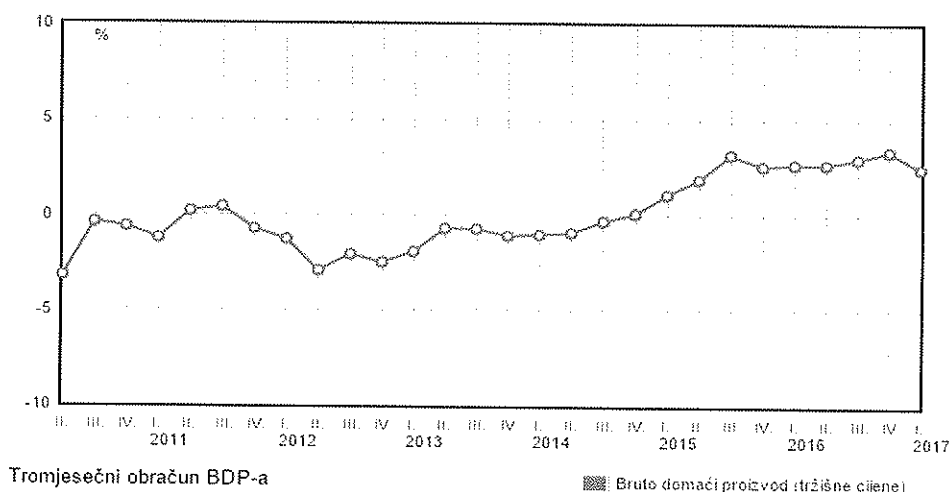
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

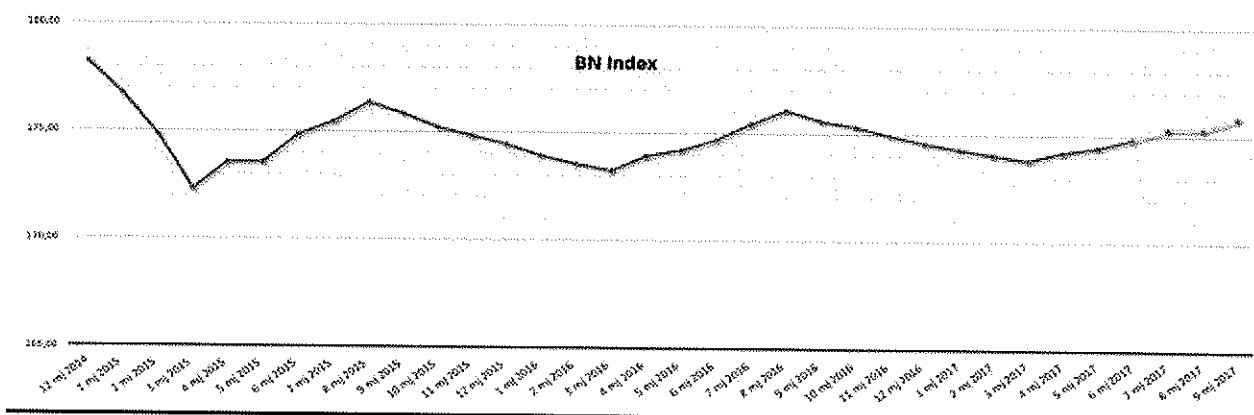
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



izvor: <http://www.centarnekretnina.net/HR/wiki-system/indexs.htm>





## 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 23.07.2018. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.  
Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

## 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

### PRIKLJUČCI

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

### ZGRADA

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

### POSLOVNI PROSTOR

Vanjska stolarija (prozori)	nema
Vanjska stolarija (vrata)	protuprovalna i Fe rešetke
Lift	ne
Pregradni zidovi	opeka, knauf
Obrada zidova	žbuka, boja
Obrada podova	keramika
Unutarnja stolarija	nema
Grijanje	el.energija
Ventilacija	da
Klima	da
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	da
Ostalo	
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je stara 22 godine, stanje uredno.</b>

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### POSLOVNI PROSTOR

##### Netto korisna površina (NKP)

Poslovni prostor prizemlje

50,00 m<sup>2</sup>

50,00 m<sup>2</sup>

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 60,00 m<sup>2</sup>

Netto korisna površina (NKP) = 50,00 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) BKP x 3,65 m = 219,00 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) = 60,00 m<sup>2</sup>

Netto korisna površina (NKP) = 50,00 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) 219,00 m<sup>3</sup>

### 4. METODA PROCJENE

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

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

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

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

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

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

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

#### Nekretnina 1

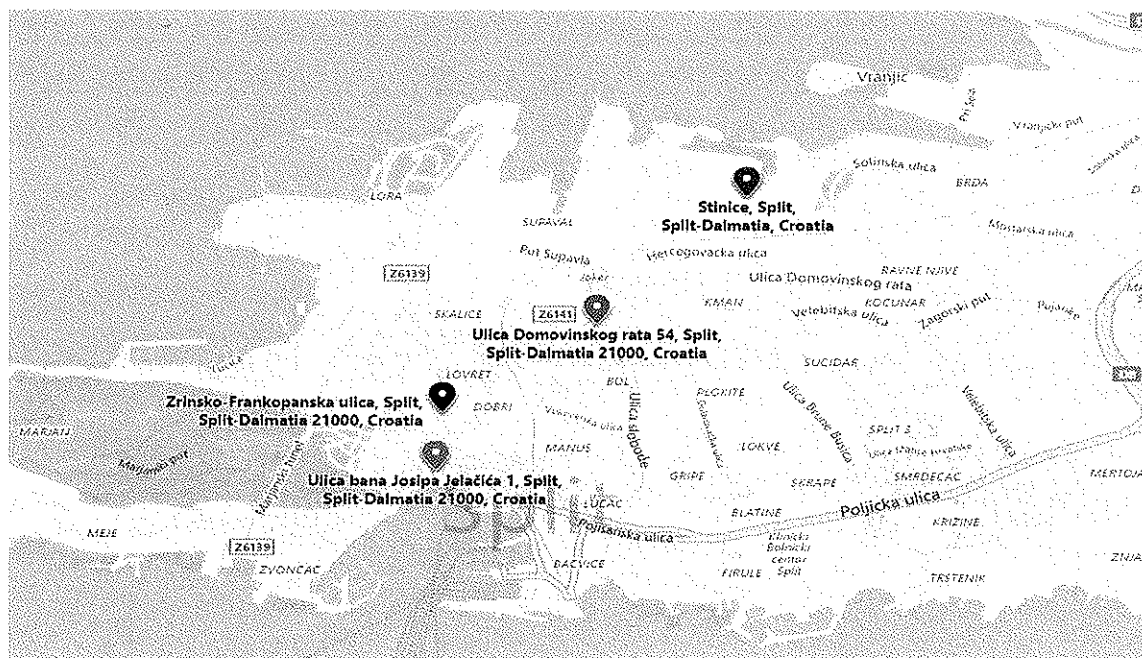
Poslovni prostor u Splitu, anagrafske oznake Bana Jelačića 1, površine 73,54 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 22.05.2014.g., za iznos od 15,00 €/m<sup>2</sup>. Najam ugovoren na neodređeno vrijeme. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Poslovni prostor u Splitu, Stinice 12. Površine 108,05 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 01.04.2015.g. za iznos od 13,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 3

Poslovni prostor u Splitu, Domovinskog rata 54, površine 71,69 m<sup>2</sup>. Najam ugovoren 2014.g. ugovoren na 4 godine za iznos od 12,50 €/m<sup>2</sup>. Nekretninu smo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

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

NKP= 50,00 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Split	Split	Split	Split
	Lokacija	Split	Split	Split	Split
	Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	Izvor podataka	Nalog	vlastiti	vlastiti	vlastiti
	Vrsta podatka	-	najam	najam	najam
	Datum transakcije/objave	3Q2018	2Q2014	2Q2015	2Q2014
	Površina (m2)	50,00	73,54	108,05	71,69
	Cijena (€)	-	1.103,10	1.404,65	896,13
	Cijena po m2	-	15,00	13,00	12,50
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	3Q2018	2Q2014	2Q2015	2Q2014
	DZS indeksi cijena nekretn.	110,54	104,71	98,47	104,71
	Vremensko usklađenje	-	5,6%	12,3%	5,6%
	Korigirana vrijednost po m2	-	15,84	14,60	13,20
	Lokacija-kategorija	dobra	bolja	lošija	lošija
	(-20% do +20%)	-	-10%	10%	5%
	Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
	(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
	Veličina	50,00	73,54	108,05	71,69
	(-20% do +20%)	0%	-5%	0%	-5%
	Namjena	arhiva	ugostiteljstvo	ugostiteljstvo	uredski
	(-20% do +20%)	-	-15%	-15%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Pozicija	Po	Pr	Pr	Pr
	(-20% do +20%)	-	-20%	-20%	-20%
	Starost	1996	1920	1968	1968
	(-20% do +20%)	-	10%	5%	5%
	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-40%	-20%	-15%
	Korigirana vrijednost po m2	10,80	9,50	11,68	11,22

Ukupna površina poslovni prostori 50,00 m2

Prosječni prihod od najma po m2 mjesečno 10,80 €

namjena opis	kol m2	najamnina €/m2 mj	zauzetost %	prosjeck €/m2mj	EBP €
skladište	50,00	10,80	95%	10,26	<b>6.157</b>

### 5.3. Tržišna vrijednost (prihodovna metoda)

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

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

starost građevine G	22 god	OVK	100 god
relativna starost G/OVK	22 %	postotak OVK	73 %
		OOVK	73 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	skladište	6,0% - 7,0%	7 %*
Prilagođavanje stope kapitalizacije :  Početna stopa odabrana prema kategoriji i tipu lokacije A/III	položaj		0 %
	kvaliteta građevine		0 %
	rizik naplate		1 %
	gospodarska situacija		1 %
	razvojni potencijal		0 %
	odabrano		9,0 %

Početni prinos (IY)

Industrijska lokacija IV ctg 8,0% - 11,0% 8,0 %

Preostalo vrijeme korištenja FK= 2 G/OVK= 90% OOVK= 50 god

Efektivni bruto prihod-godišnji (EBP) =			6.157 €
Troškovi (% EBP)	15,0%		-923
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	0,0%		0
Neto operativni prihod-godišnji (NOP) =			<b>5.233 €</b>
Stopa kapitalizacije-IY (%)		Trajanje uporabe - OOVK	9,0 73

Multiplikator	1,09
Faktor kapitalizacije - M	11,09
Izlazna ili stopa nekretnine-EY (%)	<b>0,00%</b>
Troškovi ulaganja	0,00

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV)</b>	<b>58.038,00 €</b>
---	--------------------

bez PDV-a

### ZAKLJUČAK

Površina nekretnine 50,00 m2  
Vrijednost po m2 1160,76 €/m2  
Tržišna vrijednost 58.038,00 €

## **E. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
na adresi: 21000 SPLIT, Zrinsko Frankopanska 58

naručitelja: LOCATOR D.O.O. U STEČAJU, KOPILICA 62, SPLIT

Mišljenja smo da je na dan 23.07.2018.

### **- Tržišna vrijednost (TV) bez PDV-a :**

<b>58.038,00</b>	<b>€</b>
------------------	----------

bez PDV-a

ili

<b>428.900,82</b>	<b>Kn</b>
-------------------	-----------

bez PDV-a

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,39 Kn

**ROKO MIJANOVIĆ**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



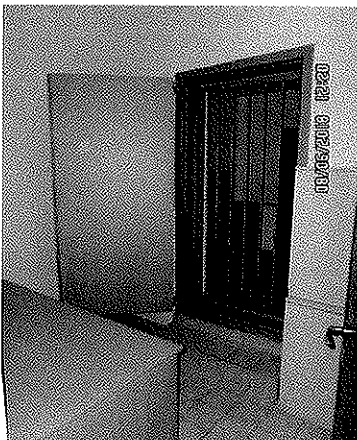
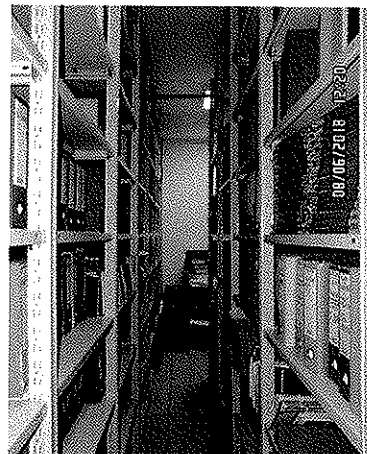
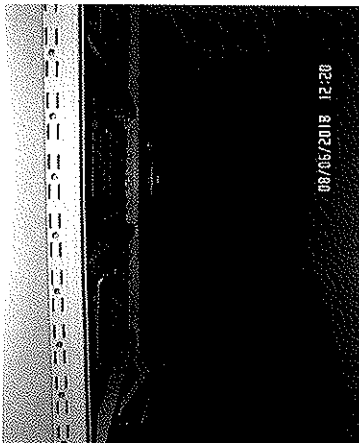
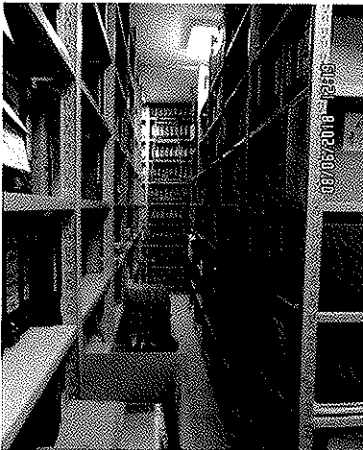
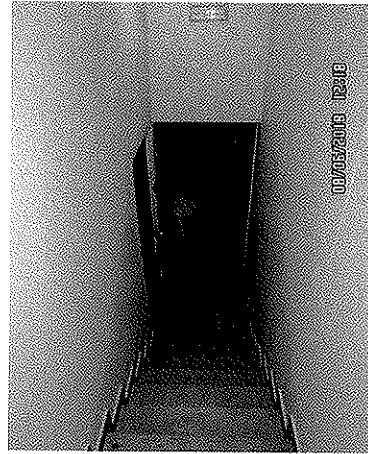
## G. PRILOZI

## **PRILOG 2**



## **PRILOG 1**

## FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT  
Stanje na dan: 01.08.2018. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uložka: 15725

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15567/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

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

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27. Suvlasnički dio: 50/5901 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)		
1. dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu (pismohrani trezor), u površini od 50,00 m2. LOCATOR D.O.O., OIB: 93590378138, SPLIT, KOPILICA 62		
2.1	Zaprimljeno 15.09.2014. broj Z-9276/14  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu br. 12. St-439/2013 od 12. rujna 2014. godine, zabilježuje se otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom trgovačkim društvom LOCATOR d.o.o., Split, Kopilica 62, OIB: 93590378138, glede čest. zem. 6880/25 i baš 50/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor u podrumu, vlasništva Locator d.o.o. Split, za cijelo.	ZABILJEŽBA
27.1	Zaprimljeno 20.04.2018.g. pod brojem Z-15567/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL. BR. 12. ST-439/2013 13.04.2018, prodaje nekretnina dužnika LOCATOR d.o.o. u stečaju Split, Kopilica 62 OIB: 93590378138, u odnosu na 50/5901 dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa poslovnim prostorom u podrumu (pismohrani trezor), u površini od 50,00 m2.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 27 (50/5901)		

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Pred. 23. prosinca 2010. Z-12227/10  Na teret 50/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u podrumu, a na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 22. prosinca 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od dvamilijunadvaesettisuća eura, u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, u korist: <b>ZVEZA BANK REG.Z. Z O.J., OIB: 24250429800, PAULITSCHGASSE 5-7, A-9010 KLAGENFURT</b>	2.020.000,00 EUR	
<b>2. Na suvlasnički dio: 27 (50/5901)</b>			
2.1	Pred. 16. svibnja 2011. Z-5648/11  Na teret 50/5901 dijela, povezanog s poslovnim prostorom u podrumu (pismohrani trezor), površine 50 m2, a temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 14. travnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od jedanmilijuntristotisuća kuna, što na dan zaključenja ugovora iznosi 176.436,14 EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i ostale nuzgredice, u korist: <b>CREDO BANKA D.D., OIB: 94141384086, SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58</b>	1.300.000,00 KN	
2.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod st. 3.1.		
<b>3. Na suvlasnički dio: 27 (50/5901)</b>			
3.1	Zaprimljeno 05.02.2014. broj Z-1163/14  Na teret 50/5901 dijela koji je suvlasnički dio povezan s poslovnim prostorom u podrumu (pismohrani trezor), površine 50,00 m2, a na temelju Rješenja ovog suda od 29. siječnja 2014. godine br. OVR-69/14, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 236.558,46 kuna sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos od 210.092,89 kuna teku od 2. prosinca 2013. godine pa do isplate te radi osiguranja troškova postupka u iznosu od 2.500,00 kuna, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SPLIT</b>	236.558,46 KN	
3.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine pod st. 3.1. pod Z-1163/14.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.08.2018.

## **PRILOG 3**

## ZAKONI

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